

Titel:

Beurteilungsgrundlage für die Festsetzung und Bemessung einer Zweitwohnungsteuer

Normenkette:

GG Art. 3 Abs. 1, Art. 105 Abs. 2a

Leitsätze:

1. Ob eine Zweitwohnungsteuer eine „erdrosselnde Wirkung“ hat, ist anhand der Umstände des Einzelfalls, insbes. hins. der Verhältnisse in der konkreten Gemeinde zu beurteilen. Anerkannt ist aber, dass Zweitwohnungsteuersätze in einem Bereich bis zu einschließlich 20 % des jährlichen Mietaufwands keine erdrosselnde Wirkung haben. (Rn. 16 – 20) (redaktioneller Leitsatz)
2. Grds. gilt die Vermutung, dass eine Zweitwohnung auch für die Zwecke der persönlichen Lebensführung vorgehalten wird. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Dabei wird der Verwendungszweck nicht auf Grundlage einer unüberprüfbaren inneren Absicht, sondern im jeweiligen Einzelfall nach objektiven, außen in Erscheinung tretenden, verfestigten und von Dritten nachprüfbaren Umständen beurteilt. (Rn. 24 – 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweitwohnungsteuer, Leerstand, Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (ZwStS), Zweitwohnungssteuer, örtliche Aufwandsteuer, Grundsatz der Gleichbehandlung, Erdrosselungsgrenze

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen die Veranlagung zur Zweitwohnungsteuer für das Jahr 2019 und die Folgejahre.

2

Der Kläger ist Eigentümer eines 190 qm großen Einfamilienhauses mit Garten im Gemeindegebiet der Beklagten. Bei dem Haus handelte es sich um das Wohnhaus seines Vaters, das er aus einer Erbengemeinschaft heraus im Jahr 2013 erworben hat. Mit Steuererklärung vom 24. Juni 2014 meldete der Kläger das Einfamilienhaus als Zweitwohnung an. Er gab weiterhin an, dass das Gebäude von ihm und seiner Familie durch zwei Personen genutzt werde.

3

Die Beklagte erhebt aufgrund ihrer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung-ZwStS) vom 22. Februar 2019 im Gemeindegebiet eine Zweitwohnungsteuer als örtliche Aufwandsteuer. Zweitwohnung ist nach § 2 Satz 1 ZwStS jede Wohnung im Gemeindegebiet, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand (Jahresnettokaltmiete) berechnet (§ 4 Abs. 1 ZwStS). Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen (§ 4 Abs. 2 Satz 1 ZwStS). Sie wird von der Beklagten in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (§ 4 Abs. 2 Satz 2 ZwStS). Die Steuer beträgt jährlich 20% der Bemessungsgrundlage (Jahresnettokaltmiete), § 5 Abs. 1 ZwStS.

4

Mit Bescheid vom 2. April 2019 setzte die Beklagte für das verfahrensgegenständliche Einfamilienhaus die Zweitwohnungsteuer für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. März 2019 in Höhe von 518,47 Euro, für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. Dezember 2019 in Höhe von 2.592,36 Euro sowie für das Jahr 2020 und die Folgejahre in Höhe von jährlich 3.456,48 Euro fest. Als jährliche Nettokaltmiete wurde ein Betrag von 17.282,40 Euro angesetzt. Nach dem beigelegten Berechnungsblatt wurde als erzielbarer Mietpreis je Quadratmeter Wohnfläche ein Betrag von 7,58 Euro geschätzt und eine Wohnfläche von 190 qm zugrunde gelegt.

5

Gegen diesen Bescheid legte der Kläger mit Schreiben vom 15. April 2019 Widerspruch ein. Zur Begründung wurden lediglich verfassungsrechtliche Bedenken gegen die grundsätzliche Heranziehung zur Zweitwohnungsteuer geltend gemacht. Mit Widerspruchsbescheid vom 19. Mai 2020, zugestellt per Postzustellungsurkunde am 30. Mai 2020, wies das zuständige Landratsamt den Widerspruch zurück. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verstoße die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer nicht gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung. Weder hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Satzung noch deren Anwendung bestünden Bedenken. Der nötige Lenkungszweck sei gegeben. Hinsichtlich der Nebenwohnung sei nicht zwingend auf das Melderecht abzustellen.

6

Mit Schriftsatz seines (früheren) Bevollmächtigten vom 30. Juni 2020, per Telefax eingegangen am selben Tag, erhob der Kläger Klage und beantragt,

7

den Bescheid der Beklagten vom 2. April 2019 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 19. Mai 2020 aufzuheben.

8

Zur Begründung wird ausgeführt, das gesamte Haus sei voll mit Gegenständen des verstorbenen Vaters des Klägers. Der Kläger habe den Verkauf des Grundstücks vermeiden wollen und dieses daher aus der Erbengemeinschaft erworben. Er wolle das Grundstück, das Haus und das gesamte Inventar als Erinnerung an seinen verstorbenen Vater erhalten. Weder er noch seine Ehefrau oder seine minderjährige Tochter hätten sich nach dem Tod des Vaters des Klägers dort aufgehalten. Der Kläger sehe hin und wieder nach dem Haus und der Einrichtung. Mehr als sechs bis sieben Mal im Jahr halte er sich dort nicht auf und bleibe maximal 30 Minuten. Die Voraussetzungen des § 2 ZwStS lägen daher nicht vor. Die Zweitwohnungsteuer sei eine Aufwandsteuer, so dass die bloße Möglichkeit der Nutzung nicht ausreiche. Auch der Strom- und Wasserverbrauch lasse nicht auf eine Nutzung schließen. Der Wasserverbrauch erkläre sich durch die Bewässerung des Gartens. Die Immobilie werde nur zu Lagerzwecken für die Gegenstände des verstorbenen Vaters genutzt. Die geschätzte Miete könne nicht erzielt werden, da verschiedene Instandhaltungsarbeiten erforderlich seien (umfangreiche Fassadenrenovierung, Sanierung der Balkone und Holzverkleidungen, Erneuerung des Zauns, Renovierung der Kachelöfen und Ersatzöfen, Sanierung der Ölheizung). Diese Instandhaltungsarbeiten seien im Hinblick auf die Pandemie zurückgestellt worden. Sie hätten berücksichtigt werden müssen.

9

Die Beklagte beantragt,

10

die Klage abzuweisen.

11

Der Kläger sei Eigentümer des Anwesens. Entscheidend sei bei der Entstehung der persönlichen Steuerpflicht die vorhandene Möglichkeit der Nutzung der Zweitwohnung für die persönliche Lebensführung. Die tatsächliche Anwesenheit sei grundsätzlich nicht relevant. Es genüge, wenn sich der Kläger die Möglichkeit der Eigennutzung offenhalte. Auch das Vorhalten und Belassen des Hauses als Erinnerung an den verstorbenen Vater sei seiner persönlichen Lebensführung zuzuordnen. Es handle sich auch nicht um eine reine Kapitalanlage. Die der Gemeinde zugänglichen Wasserverbrauchsdaten ließen durchaus auf eine nicht unerhebliche Nutzung schließen.

12

Mit Beschluss vom 9. Juni 2022 hat die Kammer das Verfahren auf den Berichtersteller als Einzelrichter übertragen. In der mündlichen Verhandlung vom 14. Juli 2022 haben die Beteiligten auf weitere mündliche Verhandlung verzichtet.

13

Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, die Gerichtsakte im Verfahren Az. M 10 K 22.85, das Protokoll über die mündliche Verhandlung sowie die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

14

Die zulässige Klage ist unbegründet.

15

1. Der Bescheid der Beklagten vom 2. April 2019 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts vom 19. Mai 2020 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

16

a) Rechtsgrundlage für die Erhebung der Zweitwohnungsteuer durch den angefochtenen Bescheid ist die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS) der Beklagten vom 22. Februar 2019, in Kraft getreten am 1. April 2019.

17

Die Satzung ist formell wirksam. Fehler im Satzungserlassverfahren sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Die Zweitwohnungsteuersatzung der Beklagten ist auch materiell wirksam. Die inhaltlichen Regelungen verstoßen nicht gegen höherrangiges Recht. Insbesondere ist der Steuersatz von 20% in § 5 Abs. 1 ZwStS rechtlich nicht zu beanstanden.

18

Hinsichtlich der Höhe des Steuersatzes hat der Satzungsgeber einen relativ großen Spielraum. Dieser Spielraum wird allerdings dann überschritten, wenn die Steuer „erdrosselnde Wirkung“ hat. Die „Erdrosselungsgrenze“ stellt dabei die äußerste Schranke der Besteuerung dar. Auch insoweit bietet die Besteuerungskompetenz keine ausreichende Rechtsgrundlage mehr, wenn die – grundsätzlich zulässige – steuerliche Lenkung nach Gewicht und Auswirkung einer verbindlichen Verhaltensregel nahekommt, die Finanzierungsfunktion der Steuer also durch eine Verwaltungsfunktion mit Verbotscharakter verdrängt wird. Dies ist der Fall, wenn der steuerpflichtige Vorgang (wirtschaftlich) unmöglich gemacht wird (stRSpr, vgl. nur BVerwG, U.v. 15.10.2014 – 9 C 8.13 – BVerwGE 150, 225).

19

Wann eine „erdrosselnde Wirkung“ vorliegt, ist anhand der Umstände des Einzelfalls, insbesondere hinsichtlich der Verhältnisse in der konkreten Gemeinde zu beurteilen. Abzustellen ist nicht auf den individuellen, sondern auf den durchschnittlichen Steuerpflichtigen im Gemeindegebiet (vgl. BVerwG, U.v. 15.10.2014 – 9 C 8.13 – BVerwGE 150, 225). Hierbei kann der Umstand eine indizielle Rolle spielen, dass in einer Gemeinde bereits eine beachtliche Zahl von Zweitwohnungsinhabern zur Zweitwohnungsteuer veranlagt wird und sich diese Zahl in den letzten Jahren noch erhöht hat (vgl. BVerwG, U.v. 15.5.2014 – 9 B 57.13 – NVwZ-RR 2014, 657; U.v. 15.10.2014 – 9 C 8.13 – BVerwGE 150, 225; BVerfG, B.v. 15.1.2014 – 1 BvR 1656/09 – BVerfGE 135, 126).

20

Insoweit ist in der Rechtsprechung (vgl. VG München, U.v. 27.7.2023 – M 10 K 21.5510 – n.v.; U.v. 24.11.2022 – M 10 K 20.6523 – juris m.w.N.) bislang anerkannt, dass Zweitwohnungsteuersätze in einem Bereich bis zu einschließlich 20% des jährlichen Mietaufwands keine erdrosselnde Wirkung haben und damit keinen rechtlichen Bedenken unterliegen.

21

b) Die Beklagte hat die Zweitwohnungsteuersatzung auf den konkreten Fall auch zutreffend angewandt.

22

aa) Der Kläger ist gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 2 ZwStS zweitwohnungsteuerpflichtig, da er die streitgegenständliche Wohnung zur persönlichen Lebensführung innehat.

23

Die vom Kläger im behördlichen und gerichtlichen Verfahren vorgetragene Argumente sind nicht geeignet, die Vermutung zu erschüttern, dass die Zweitwohnung auch für die Zwecke der persönlichen Lebensführung vorgehalten wird. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, U.v. 15.10.2014 – 9 C 5.13 – BVerwGE 150, 225) ist geklärt, dass die bloße Behauptung, die Zweitwohnung nicht zu nutzen und auch künftig nicht zum Wohnen nutzen zu wollen, grundsätzlich nicht ausreichend ist, um diese Vermutung zu widerlegen. Der Leerstand einer Zweitwohnung trotz rechtlich bestehender Nutzungsmöglichkeit lässt gerade auf die der Besteuerung zugrundeliegende Leistungsfähigkeit des Wohnungsinhabers schließen, die sich im Aufwandsbegriff des Art. 105 Abs. 2a GG spiegelt. Für das Innehaben einer Wohnung kommt es nicht darauf an, dass der Inhaber diese unter Umständen nur wenige Tage im Jahr zu Wohnzwecken tatsächlich nutzt bzw. genutzt hat. Es genügt, wenn der Inhaber die tatsächliche und rechtliche Verfügungsmacht über die Zweitwohnung hat, so dass er die Möglichkeit hatte, die Wohnung zur persönlichen Lebensführung zu nutzen, also entsprechend seinen Vorstellungen zur persönlichen Lebensführung selbst bestimmen kann, ob, wann und wie er diese nutzt, ob und wann er sich selbst darin aufhalten oder sie anderen zur Verfügung stellen will (vgl. OVG SH, B.v. 27.6.2022 – 4 B 14/22 – juris; B.v. 19.1.2022 – 4 B 10002/21 – juris).

24

Gemessen an diesem Maßstab können die Einwände des Klägers nicht durchgreifen. Der Kläger übersieht, dass nicht seine unüberprüfbare innere Absicht maßgeblich ist, sondern dass der Verwendungszweck nur auf der Grundlage objektiver, nach außen in Erscheinung tretender, verfestigter und von Dritten nachprüfbarer Umstände im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen ist. Der Kläger hat vorgetragen, dass er die Wohnung im Andenken an seinen verstorbenen Vater so belassen habe, wie diese beim Tod gewesen sei. Er nutze die Wohnung nicht zum Übernachten sondern eher zu Lagerzwecken. Dies stelle keine persönliche Lebensführung dar. Der Kläger ist jedoch Eigentümer des hier besteuerten Einfamilienhauses. Das Haus ist vollständig eingerichtet und bietet grundsätzlich die Möglichkeit der Nutzung. Dass der Kläger das Haus als Andenken an seinen verstorbenen Vater unberührt lassen möchte, stellt gerade eine Ausprägung seiner persönlichen Lebensführung dar. Eine bloße Lagernutzung liegt nicht vor, da dies auch baurechtlich eine andere Nutzungsart darstellen und eine Genehmigungspflicht auslösen würde. Im Übrigen stehen im vorliegenden Fall die objektiv nach außen tretenden Umstände aufgrund von Inkonsistenzen und Widersprüchlichkeiten nicht mit der kommunizierten inneren Absicht des Klägers bezüglich des Verwendungszwecks in Einklang. Die von der Beklagten vorgelegten Wasserverbrauchsdaten sowie die vom Kläger selbst vorgelegten Abrechnungen des Stromanbieters lassen durchaus erkennen, dass in den hier verfahrensgegenständlichen Jahren 2019 bis 2021 eine gewisse, durchaus umfängliche Nutzung stattfand. Der Wasserverbrauch lässt sich auch nicht ausschließlich mit dem Verbrauch beim Gießen des Gartens erklären. Zwar wurde die Stromrechnung des Klägers für das Jahr 2021 korrigiert und der Kläger erhielt nachträglich eine Rückzahlung. Dabei wurde jedoch nur die Höhe des Stromverbrauchs von 2.611 auf 1.907 kWh geändert. In den Jahren zuvor bewegte sich der Stromverbrauch im selben Rahmen (2019 / 1.965 kWh, 2020 / 2.611 kWh und 2021 / 1.907 kWh). Der Stromanbieter hatte offensichtlich die Abrechnung für das Jahr 2021 auf Basis der Zählerablesung für das Jahr 2020 erstellt und deshalb die Abrechnung 2021 korrigiert. Der Kläger trägt zwar vor, dass aufgrund des Alters des Gebäudes verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen (Fassadenarbeiten, Sanierung der Balkone, Erneuerung des Zauns, Sanierung der Kachelöfen und der Ölheizung) erforderlich seien. Aus diesem Vortrag ergibt sich jedoch nicht, dass das Bewohnen der Räumlichkeiten unzumutbar wäre.

25

bb) Die Zweitwohnungsteuer ist auch in der festgesetzten Höhe nicht zu beanstanden. Dem angefochtenen Bescheid legte die Beklagte eine jährliche Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus des Klägers in Höhe von 17.282,40 Euro zu Grunde. Dementsprechend wurde nach § 5 Abs. 1 ZwStS der Steuersatz ab dem Jahr 2020 auf 3.456,48 Euro pro Kalenderjahr sowie für das Jahr 2019 auf 3.110,83 Euro (518,47 Euro vom 1.1.2019 – 31.3.2019 und 2.592,36 Euro vom 1.4.2019 – 31.12.2019) festgesetzt. Bei der Berechnung der Nettokaltmiete ging die Beklagte von einer Wohnungsgröße von 190 qm aus und legte als angemessenen monatlichen Mietzins 7,58 Euro pro Quadratmeter zu Grunde. Laut der Anlage zum Bescheid über die Zweitwohnungsteuer hat die Beklagte den ausgehend von Vergleichsmieten geschätzten, erzielbaren

Mietpreis von grundsätzlich 9,13 Euro pro Quadratmeter bei einer Wohnungsgröße von mehr als 130 qm um diverse Posten gemindert (Lage, kein Balkon/keine Terrasse, kein Bad, keine Zentralheizung, keine Küche). Ab dem Jahr 2022 hat die Beklagte diese Minderungen korrekterweise nicht mehr vorgenommen, da das Einfamilienhaus des Klägers die entsprechenden Merkmale aufweist und daher keine Minderung angezeigt war. Ab dem Jahr 2022 wurde richtigerweise ein Aufschlag wegen des Vorhandenseins eines Gartens gemacht. Diese Falschberechnung der Nettomiete für die Jahre 2019 bis 2021 erfolgte jedoch zugunsten des Klägers. Bei korrekter Berechnung ohne die Minderung und mit dem nötigen Aufschlag für den Garten wäre von einer höheren Nettokaltmiete und daher auch von einer höheren Steuer auszugehen gewesen. Der Kläger ist daher bezüglich dieser fehlerhaften Berechnung durch die Beklagte nicht beschwert. Die Richtigkeit des geschätzten Mietzinses hat der Kläger im Übrigen nicht hinreichend substantiiert in Frage gestellt. Er trägt lediglich vor, dass aufgrund der bereits genannten nötigen Instandhaltungsmaßnahmen der geschätzte Mietpreis nicht erzielt werden könne. Das Gutachten zur Bestimmung des durchschnittlichen Mietaufwands (ortsübliche Miete) geht lediglich als Prämisse (Seite 9 des Gutachtens vom 26.8.2021 bzw. vom 26.3.2018) davon aus, dass kurzfristige Instandhaltungsarbeiten größerer Art bei den dem Gutachten zugrunde gelegten Objekten nicht erforderlich seien. Die von der Klägerseite genannten Instandhaltungsarbeiten stellen jedoch lediglich normale Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten dar und keine erheblich in die Bausubstanz eingreifenden Renovierungen oder Sanierungen. Ein Abschlag war daher insoweit nicht angebracht.

26

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung fußt auf § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.