

Titel:

Fremdenverkehrsbeitragspflicht beim Verkauf von mit Fremdenverkehrsdienstbarkeit belasteten Wohnungen durch Bauträger; Bemessung des Beitrags und Unbeachtlichkeit einkommensteuerrechtlicher Übertragungsregelungen

Normenketten:

VwGO § 55a Abs. 1–6, § 55d, § 67 Abs. 4 S. 4, S. 7 § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, Abs. 4 S. 3, Abs. 5, Abs. 6 S. 1, § 113 Abs. 1 S. 1, § 154 Abs. 1

EStG § 6 Abs. 5 S. 1–3

FVBS § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1

GKG § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1

Leitsätze:

1. Der Verkauf von mit einer Fremdenverkehrsdienstbarkeit belasteten Wohnungen durch einen Bauträger begründet einen mittelbaren Vorteil aus dem Fremdenverkehr und unterliegt der Fremdenverkehrsbeitragspflicht. (Rn. 30 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Beitragshöhe für den Fremdenverkehrsbeitrag kann bei fehlenden nicht fremdenverkehrsrelevanten Tätigkeiten auf den gesamten Gewinn oder Umsatz des Beitragspflichtigen gestützt werden. (Rn. 35 – 41) (redaktioneller Leitsatz)

3. Einkommensteuerrechtliche Übertragungsregelungen wie § 6 Abs. 5 EStG sind für die Berechnung des Fremdenverkehrsbeitrags grundsätzlich unbeachtlich. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung, Fremdenverkehrsbeitrag, Mittelbarer Vorteil aus dem Fremdenverkehr, Fremdenverkehrsdienstbarkeit, Veräußerung von (Ferien-)Wohnungen, mittelbarer Vorteil, Beitragspflicht, Bauträger, Ferienwohnungen, Schätzung des Vorteilssatzes, einkommensteuerrechtliche Übertragungsregelungen, Fremdenverkehrsbeitragspflicht, Bemessung des Beitrags, Umsatz, Berechnung, fremdenverkehrsrelevante Tätigkeiten, Bestimmung des Vorteils, einkommens- oder körperschaftssteuerpflichtiger Gewinn, steuerbarer Umsatz

Tenor

I. Die Anträge werden abgelehnt.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 14.260,50 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin, die nach eigenen Angaben unter anderem Eigentums- und Ferienwohnungen baut und verkauft, wendet sich im Weg des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die Veranlagung zum Fremdenverkehrsbeitrag für die Jahre 2021 und 2022.

2

Die Antragsgegnerin hat eine Satzung für die Erhebung eines Fremdenverkehrsbeitrags (FVBS) erlassen, die zum 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist. Nach § 1 Abs. 1 der Satzung wird von allen selbstständig tätigen natürlichen und juristischen Personen, denen durch den Fremdenverkehr im Gemeindegebiet Vorteile erwachsen, ein Fremdenverkehrsbeitrag erhoben. Nach § 2 Abs. 1 FVBS wird der Vorteil, der dem Beitragsschuldner innerhalb eines Kalenderjahres durch den Fremdenverkehr mittelbar oder unmittelbar erwächst, abgegolten.

3

Mit E-Mail vom 6. März 2024 wurde die Erklärung zur Veranlagung des Fremdenverkehrsbeitrages 2021 übermittelt. Angegeben wurde in dieser Erklärung ein einkommen- oder körperschaftspflichtiger Gewinn in Höhe von 565.461,00 EUR und ein steuerbarer Umsatz von 2.116.714,00 EUR. Zum Vorteil wurde unter anderem angegeben, dass alle Wohnungskäufer im Jahr 2021 nicht im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin ansässig gewesen seien. 18,826% des Gesamtumsatzes der Antragstellerin von insgesamt 2.116.714 EUR sollen laut Erklärung auf Vorteile entfallen, die dem Fremdenverkehrsbeitrag unterlägen.

4

Mit Schreiben vom 14. März 2024 teilte eine von der Antragstellerin mandatierte Steuerberatungskanzlei mit, dass, bis auf vier im Jahr 2021 selbst an fremde Gäste vermietete Eigentumswohnungen, alle übrigen Einheiten an Käufer veräußert worden seien, die ihren Wohnsitz nicht im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin hatten. Die veräußerten Wohnungen seien von der Antragstellerin in der D. Str. 3 im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin errichtet worden.

5

Mit weiterem Schreiben vom 17. Mai 2024 teilte die Steuerberatungskanzlei mit, dass die Antragstellerin in den Jahren 2000 und 2021 insgesamt neun Eigentumswohnungen auf dem Grundstück D. Str. 3 errichtet habe. Von den neun Einheiten wären fünf an Investoren verkauft worden. Von den vier verbleibenden Einheiten hätte die Antragstellerin vom 1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2021 drei Einheiten an fremde Feriengäste vermietet sowie ein Objekt selbstgenutzt. Ab dem Jahr 2022 habe die ... GbR (im Folgenden: A. F. GbR) für vier Wohnungen, die die Antragstellerin errichtet habe, Mieteinkünfte aus Vermietung an Feriengäste erzielt. An der A. F. GbR seien die Eheleute Herr ... und Frau ... (im Folgenden: Herr W., Frau W. bzw. Eheleute W.) zu je 50 Prozent beteiligt. Frau W. habe im Jahr 2020 eine Wohnung von der Antragstellerin erworben. Herr W. sei ab Anfang des Jahres 2022 Eigentümer von vier Eigentumswohnungen der Antragstellerin gewesen. Frau W. habe im Jahr 2021 der A. F. GbR ihre Eigentumswohnung zur Vermietung überlassen. Herr W. habe ab dem Jahr 2022 drei Eigentumswohnungen der A. F. GbR ebenfalls zur Vermietung überlassen. Die vierte Wohnung des Herrn W. werde von den Eheleuten W. selbst genutzt. Die drei Eigentumswohnungen, die Anfang 2022 von der Antragstellerin auf Herrn W. übertragen worden seien, hätten wegen der Buchwertverknüpfung im Sinne des Einkommensteuergesetzes, weil durch die A. F. GbR wieder eine gewerbliche Vermietung vorgelegen habe, ohne Gewinnrealisierung übertragen werden können.

6

Am 5. August 2024 wurde die Erklärung zur Veranlagung des Fremdenverkehrsbeitrages 2022 eingereicht. Angegeben wurde in dieser Erklärung ein einkommen- oder körperschaftspflichtiger Gewinn in Höhe von 241.278,15 EUR und ein steuerbarer Umsatz von 2.308.997,41 EUR. Zum Vorteil wurden unter anderem angegeben, dass Anfang 2022 die letzten Eigentumswohnungen der Antragstellerin von Herrn W. entnommen worden seien. Die Gesellschaft werde abgewickelt. Das Finanzamt München teilte der Antragsgegnerin am 20. September 2024 mit, dass der Gewinn aus Gewerbebetrieb der Antragstellerin 263.878,00 EUR betrage.

7

Mit Bescheid vom 19. Dezember 2025 wurde gegenüber der Antragstellerin „Für den Betrieb Immobilienmakler, vorwiegend f.d. D.-Str. 3“ ein Fremdenverkehrsbetrag von 14.916,00 EUR für das Jahr 2021 festgesetzt. Die Berechnung legt einen steuerpflichtigen Gewinn von 298.320,00 EUR zu Grunde und nimmt einen Vorteilsatz von 100 Prozent an, der Beitragssatz beträgt fünf Prozent. Ausgeführt wurde, dass die Festsetzung auf einer Schätzung beruhe. Das Objekt befinde sich im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin. Ein Umsatz dürfte somit ausschließlich im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin stattgefunden haben bzw. für die Antragsgegnerin angerechnet werden. Für den Verkauf der Wohnungen, die nicht als Ferienwohnungen im Anschluss an den Kauf genutzt würden, würde ein Umsatz von 1.000.000,00 EUR in Anrechnung geschätzt. Der Gewinn sei im gleichen prozentualen Verhältnis gekürzt worden.

8

Ebenfalls mit Bescheid vom 19. Dezember 2025 wurde gegenüber der Antragstellerin „Für den Betrieb Immobilienmakler, vorwiegend f.d. D.-Str. 3“ ein Fremdenverkehrsbetrag von 14.546,68 EUR für das Jahr

2022 festgesetzt. Die Berechnung legt den steuerbaren Umsatz mit 2.308.997,00 EUR zu Grunde, der Vorteilssatz wird mit 100 Prozent und der Mindestbeitragssatz mit 0,6300 angesetzt.

9

Am 19. Januar 2026 hat der Bevollmächtigte der Antragstellerin Klage gegen die beiden Bescheid vom 19. Dezember 2026 erhoben (M 10 K 26.455) und gleichzeitig bei der Antragsgegnerin die Aussetzung der Vollziehung der Bescheide vom 19. Dezember 2025 beantragt. Der Bescheid für das Jahr 2021 sollte vorbehaltlich eines Betrages von 941,30 EUR teilweise ausgesetzt und der Bescheid für das Jahr 2022 vollständig ausgesetzt werden. Zur Begründung des Antrags wurden die bereits von der Steuerberatungskanzlei der Antragstellerin vorgebrachten Tatsachen teilweise wiederholt. Darüber hinaus wurde darauf verwiesen, dass in der Erklärung zur Veranlagung des Fremdenverkehrsbeitrages für 2021 die Antragstellerin erklärt habe, dass nur 18,826% des Gesamtumsatzes von insgesamt 2.116.714,00 EUR auf Vorteile entfielen, die dem Fremdenverkehrsbeitrag unterlägen. Im Rahmen der Erklärung sei auch angegeben worden, dass alle Erwerber der veräußerten Wohnungen nicht im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin ansässig wären.

10

Mit Bescheid vom 4. März 2026 wurden die Anträge über die Aussetzung der Vollziehung vom 19. Januar 2026 abgelehnt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Antragstellerin im Jahr 2021 auch aus dem Verkauf von Wohnungen ein mittelbarer Vorteil erwachsen sei, da diese Wohnungen von Eigentümern aufgrund einer bestehenden Fremdenverkehrsdienstbarkeit nur zur fremdenverkehrsgewerblichen Beherbergung mit ständig wechselnder Belegung genutzt werden dürften. Soweit im Jahr 2022 die nicht verkauften Wohnungen in die A. F. GbR eingebracht worden seien, wäre eine Gewinnrealisierung ebenfalls fremdenverkehrsbeitragspflichtig. Soweit sich auf eine Buchwertverknüpfung berufen werde, sei die Antragstellerin darlegungs- und beweispflichtig. Die Voraussetzungen des § 6 Abs. 5 EStG seien bislang nicht nachgewiesen. Auch der Gesellschaftsvertrag der A. F. GbR sei nicht vorgelegt worden. Es werde darauf hingewiesen, dass § 6 Abs. 5 EStG nur eingreife, wenn ein einzelnes Wirtschaftsgut von einem Betriebsvermögen in ein anderes Betriebsvermögen desselben Steuerpflichtigen überführt werde. Der vorliegend gegebene Sachverhalt, dass im Gesamthandsvermögen einer Personengesellschaft befindliche Wirtschaftsgüter in das Gesamthandsvermögen einer anderen – personen- und beteiligungsidentischen – Personengesellschaft übertragen werden, werde von den Regelungen des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 EStG nicht erfasst.

11

Nach Aktenlage liegen alle neun streitgegenständlichen Wohnungen auf dem Grundstück FINr. 231 im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin, das die Anschrift D.-Str. 3 hat. Für dieses Grundstück ist eine Fremdenverkehrsdienstbarkeit bestellt worden. Den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks FINr. 231 ist es untersagt, „das Grundstück und die sich auf ihm befindlichen Gebäude über einen längeren Zeitraum als sechs Wochen im Jahr selbst zu bewohnen oder durch ein und denselben Dritten bewohnen zu lassen. Der unmittelbare Besitz an dem Grundstück darf somit durch ein und dieselbe Person nicht länger als sechs Wochen im Jahr ausgeübt werden. Während der übrigen Zeit ist das Grundstück und die auf ihm befindlichen Gebäude als fremdenverkehrsgewerblicher Beherbergungsbetrieb mit ständig wechselnder Belegung zur Verfügung zu stellen. Dem Eigentümern ist untersagt, ganz oder teilweise das Grundstück zu anderen beruflichen Zwecken als denen eines fremdenverkehrsgewerblichen Beherbergungsbetrieb mit ständig wechselnder Belegung zu nutzen.“

12

Am 16. März 2026 hat der Bevollmächtigte der Antragstellerin einen Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO gestellt. Der Bevollmächtigte der Antragstellerin beantragt wörtlich:

Der Bescheid über Veranlagung zum Fremdenverkehrsbeitrag für das Jahr 2021 wird vorbehaltlich eines Betrages von EUR 941,30 teilweise ausgesetzt.

Der Bescheid über Veranlagung zum Fremdenverkehrsbeitrag für das Jahr 2022 vom 19. Dezember 2025 vollständig ausgesetzt.

13

Zur Begründung wird neben den bereits im Verwaltungsverfahren vorgebrachten Gesichtspunkten ergänzend vorgebracht: Vier Wohnungen in dem Gebäude in der D. Str. 3 seien im Jahr 2020 an vier

Käufer aus Erlangen, München, Neuwied und München verkauft worden. Eine weitere Wohnung sei im Jahr 2021 an einen Käufer in München verkauft worden. Mit notarieller Urkunde vom 5. Januar 2022 seien die verbleibenden vier Einheiten auf Herrn W. überschrieben worden. Vereinbart worden sei in diesem Vertrag, dass Herr W. die Einheiten betreffend Besitz, Nutzung, Lasten und Gefahren aller Art und die Verkehrsversicherungspflicht mit Wirkung zum 1. Januar 2022 übertragen werden. Ab dem Übertragungszeitpunkt stellten drei der Einheiten steuerliches Sonderbetriebsvermögen von Herrn W. bei der A. F. GbR dar.

14

Die Antragstellerin habe im Jahr 2021 Vermietungen, welche dem Fremdenverkehrsbeitrag der Antragsgegnerin unterlägen, durchgeführt. Die hieraus erzielten Umsätze entsprächen 18,826 Prozent des Gesamtumsatzes der Antragstellerin im streitgegenständlichen Veranlagungszeitraum. Der Antragstellerin sei insbesondere durch den Verkauf von Wohneinheiten, von denen nur eine im Jahr 2021 erfolgt sei, kein direkter und auch kein mittelbarer Vorteil aus dem Fremdenverkehr erwachsen. Die im Jahr 2020 und im Jahr 2021 veräußerten Wohneinheiten seien nicht von der Antragstellerin zu Fremdenverkehrszwecken vermietet worden, sondern errichtet und noch vor Fertigstellung weiterveräußert worden. Es handele sich mithin nicht um eine Veräußerung eines bestehenden Beherbergungsbetriebs. Die Antragstellerin sei damit betreffend dieser fünf Objekte lediglich sogenanntes „drittes Kettenglied“, so dass in der Folge kein ausreichender Bezug zum Fremdenverkehr mehr bestehe. Die fünf Objekte seien hier an fremde Dritte veräußert worden. Zwar ergebe sich grundbuchrechtlich eine Nutzungspflicht zum Fremdenverkehr. Allerdings habe die Antragstellerin keinerlei Einfluss darauf, inwiefern und auf welche Art und Weise die Erwerber die Objekte tatsächlich nutzen.

15

Ab dem 1. Januar 2022 habe keine relevante Vermietung mehr durch die Antragstellerin stattgefunden, da diese keinerlei Objekte mehr im Bereich des Gemeindegebiets der Antragsgegnerin gehalten habe. Es sei keine Übertragung seitens der Antragstellerin in das Gesamthandsvermögen der A.F. GbR erfolgt. Die Übertragung sei nicht für einen Erwerb in das Gesamthandsvermögen der A. F. GbR, sondern einen Erwerb durch Herrn W. persönlich vereinbart worden. Es seien steuerneutrale Übertragungen von einem Gesamthandsvermögen in ein anderes Gesamthandsvermögen möglich.

16

Die Bevollmächtigte der Antragsgegnerin beantragt sinngemäß:

Die Anträge werden abgelehnt.

17

Bei öffentlichen Abgaben sei unter Berücksichtigung des § 80 Abs. 4 Satz 3 VwGO die aufschiebende Wirkung nur anzuordnen, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsakts bestünden oder wenn die Vollziehung für den Abgabepflichtigen eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte zur Folge hätte. Eine derartige besondere Härte werde nicht geltend gemacht.

18

Zum Veranlagungszeitraum 2021 wird ausgeführt: Die Antragstellerin sei als Bauunternehmerin für die Wohnungen fremdenverkehrsbeitragspflichtig, die sie im Rahmen der vorgelegten Bauträgerverträge für ortsfremde Dritte errichtet und an diese verkauft habe. Ein Bauunternehmer erziele aus dem Fremdenverkehr einen mittelbaren Vorteil für solche Wohnungen, die er an jemanden verkaufe, der sie als Ferienwohnungen im Rahmen des Fremdenverkehrs an Fremde vermiete, die sich zum Zweck der Erholung oder des sonstigen ortsspezifischen Tourismus kurzfristig in der Gemeinde aufhielten. Das entsprechende Grundstück sei mit einer Fremdenverkehrsdienstbarkeit zugunsten der Antragsgegnerin belastet, wonach das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude als fremdenverkehrsgewerblicher Beherbergungsbetrieb mit ständig wechselnder Belegung zur Verfügung zu stellen seien und es dem Eigentümer untersagt sei, das Grundstück ganz oder teilweise zu anderen beruflichen Zwecken als denen eines fremdenverkehrsgewerblichen Beherbergungsbetriebs mit ständig wechselnder Belegung zu nutzen. Dies ergebe sich aus den von der Antragstellerin als Anlage K2 vorgelegten Bauträgerverträgen. Die Antragstellerin habe damit Rechtsgeschäfte mit unmittelbar am Fremdenverkehr beteiligten Dritten abgeschlossen und unterliege daher auch der Fremdenverkehrspflicht. Daneben habe die Antragstellerin, die zunächst selbst durch die Errichtung unmittelbare Vorteile aus dem Fremdenverkehr gezogen habe, die

mit der Fremdenverkehrsdienstbarkeit belasteten Wohnungen nun als solche verkauft. Es seien damit nicht neutrale Räumlichkeiten veräußert worden, sondern gerade für den Fremdenverkehr vorgesehene Räumlichkeiten. Insoweit hätten sich Vorteile aus dem Fremdenverkehr realisiert.

19

Zum Veranlagungszeitraum 2022 wird ausgeführt: Die Antragstellerin unterliege auch für die restlichen Wohnungen, die im Jahr 2022 an Herrn W. übereignet worden seien, der Fremdenverkehrsbeitragspflicht. Auch hier habe die Antragstellerin aufgrund der für die Antragsgegnerin eingetragenen Fremdenverkehrsdienstbarkeit Rechtsgeschäfte mit einem unmittelbar am Fremdenverkehr beteiligten Dritten abgeschlossen. Durch die Veräußerung seien der Antragstellerin mittelbare Vorteile durch den Fremdenverkehr erwachsen.

20

Für weitere Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte – auch im Verfahren M 10 K 26.455 – sowie die vorgelegte Behördenakte verwiesen.

II.

21

Die zulässigen Anträge bleiben ohne Erfolg.

22

1. Die gestellten Anträge auf Aussetzung der Vollziehung nach § 80 Abs. 4 VwGO sind unter Berücksichtigung des Rechtsschutzbegehrens der Antragstellerin nach §§ 122 Abs. 1, 88 VwGO als Anträge auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gegen die beiden streitgegenständlichen Bescheide vom 19. Dezember 2025 nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 i.V.m. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO zu verstehen.

23

2. Die Anträge sind zulässig. Sie sind insbesondere gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 i.V.m. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO statthaft. Auch die besondere Zulässigkeitsvoraussetzung gemäß § 80 Abs. 6 Satz 1 VwGO ist erfüllt, da die Antragsgegnerin den Antrag der Antragstellerin auf Aussetzung der Vollziehung abgelehnt hat.

24

3. Die Anträge sind jedoch in der Sache nicht begründet.

25

Gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO kann das Gericht die aufschiebende Wirkung der Klage oder des Widerspruchs im Rahmen einer eigenen Ermessensentscheidung anordnen. Bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben soll die Anordnung nach § 80 Abs. 4 Satz 3 VwGO erfolgen, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Abgabenbescheids bestehen oder wenn die Vollziehung für den Abgabepflichtigen eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte zur Folge hätte.

26

Gründe dafür, dass die Vollziehung des streitgegenständlichen Bescheids für die Antragstellerin eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte zur Folge hätte, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

27

Zudem bestehen nach der im Eilverfahren gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage keine ernstlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Bescheide vom 19. Dezember 2025. Die Bescheide sind voraussichtlich rechtmäßig und verletzen die Antragstellerin daher nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

28

a) Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Fremdenverkehrsbeitrags in den Bescheiden vom 19. Dezember 2026 ist die FVBS der Antragsgegnerin. Nach ständiger Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, der die Kammer folgt, ist in einem Eilverfahren, in dem nur eine überschlägige Überprüfung der Sach- und Rechtslage stattfinden kann, grundsätzlich von der Gültigkeit einer Norm

auszugehen, wenn nicht ausnahmsweise Gründe, die die Annahme der Nichtigkeit rechtfertigen, offen zu Tage treten (BayVGh, B.v. 30.3.2015 – 20 CS 15.88, juris m.w.N.). Offensichtliche Zweifel an der Gültigkeit der hier einschlägigen Rechtsgrundlage sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

29

b) Die Bescheide vom 19. Dezember 2025 sind nach summarischer Prüfung rechtmäßig. Die Antragsgegnerin hat die Regelungen der FVBS sowohl für den Veranlagungszeitraum 2021 als auch 2022 rechtlich korrekt und zutreffend angewendet.

30

Mittelbare Vorteile aus dem Fremdenverkehr liegen dann vor, wenn eine Person aufgrund ihrer selbständigen Tätigkeit im Rahmen der Bedarfsdeckung für den Fremdenverkehr mit den daran unmittelbar Beteiligten Geschäfte tätigt. Kernelemente des Begriffs sind die Geschäftsbeziehung zu unmittelbar am Fremdenverkehr Beteiligten sowie ein typischer und offensichtlicher Zusammenhang mit dem Fremdenverkehr, um von einer allgemein positiven wirtschaftlichen Entwicklung abzugrenzen. Derjenige, der wiederum Geschäfte mit den mittelbar am Fremdenverkehr Beteiligten gleichsam als „drittes Kettenglied“ tätigt, ist von der Beitragspflicht grundsätzlich nicht mehr erfasst (vgl. etwa VG München, U.v. 8.8.2019 – M 10 K 18.570, Rn. 45 juris).

31

Auch der Verkauf einer Immobilie kann einen mittelbaren Vorteil aus dem Fremdenverkehr darstellen. Voraussetzung ist, dass sich im Verkaufserlös Vorteile aus dem Fremdenverkehr realisieren, da der Beitragscharakter eine Gegenleistung für die Erhebung einer Fremdenverkehrsabgabe verlangt. Die Rechtsprechung stellt auf die Umstände des Einzelfalls ab; es lassen sich in der Rechtsprechung jedoch drei Fallgruppen ausmachen (vgl. zusammenfassend hierzu: VG München, U.v. 8.8.2019 – M 10 K 18.570, Rn. 46 juris, m.w.N.): (1) Der Verkäufer einer zu Fremdenverkehrszwecken genutzten Immobilie erlangt mittelbare Vorteile aus dem Fremdenverkehr, wenn der Käufer mit unmittelbar am Fremdenverkehr Beteiligten Geschäfte machen wird. (2) Zudem unterfallen selbst entferntere Vorteile noch der Beitragspflicht, wenn eine Gesamtschau der vertraglichen Beziehungen einen eindeutigen Zusammenhang mit dem Fremdenverkehr offenbart. (3) Schließlich können sich – etwa im Fall der Betriebsaufgabe – im Veräußerungserlös Vorteile aus dem Fremdenverkehr realisieren, welche bis dahin als Abschreibungen nicht beim Fremdenverkehrsbeitrag berücksichtigt werden konnten. Die vom Bevollmächtigten der Antragstellerin zitierte Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGh, U.v. 18.3.1998 – 4 B 95.3470, Rn. 19 juris) bezieht sich auf die Vermietung und Untervermietung von Räumen und ist insofern nicht einschlägig.

32

aa) Der Beitragstatbestand gemäß § 1, § 2 Abs. 1 FVBS ist für den Veranlagungszeitraum 2021 erfüllt, da der Antragstellerin durch die Veräußerung von Wohnungen bzw. einer Wohnung im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin jedenfalls mittelbare Vorteile durch den Fremdenverkehr erwachsen sind. Es sind die Voraussetzungen der oben erstgenannten Fallgruppe erfüllt, da Räumlichkeiten veräußert worden sind, die für den Fremdenverkehr vorgesehen sind. Die Antragsgegnerin hat damit einen mittelbaren Vorteil aus dem Fremdenverkehr erzielt. Die von der Antragstellerin veräußerten Wohnungen wurden an Erwerber verkauft, die sie als Ferienwohnungen im Rahmen des Fremdenverkehrs jeweils nur für einige Tage oder Wochen an Fremde vermieten, die sich zum Zwecke der Erholung oder des sonstigen ortsspezifischen Tourismus kurzfristig im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin aufhalten (vgl. BayVGh, U.v. 6.3.1989 – 4 B 87.01262, beckonline). Dies ergibt sich bereits aus den von der Antragstellerin vorgelegten Bauträgerverträgen, denn in diesen wird gegenüber den jeweiligen Erwerbern auf die Fremdenverkehrsdienstbarkeit zugunsten der Antragsgegnerin verwiesen. Anders als der Bevollmächtigte der Antragstellerin meint, kann es nicht darauf ankommen, ob die jeweiligen Erwerber in rechtswidriger Weise die Fremdenverkehrsdienstbarkeit missachten und die jeweiligen Wohnungen überwiegend selbst nutzen. Entscheidend ist vielmehr das Vorliegen einer Fremdenverkehrsdienstbarkeit mit Blick auf die veräußerten Wohnungen. Eine solche ist unstrittig gegeben. Es ist damit gerade nicht eine der Konstellationen gegeben, in denen die Errichtung einer Wohnung und deren Veräußerung in einem Fremdenverkehrsort nicht fremdenverkehrsbeitragspflichtig ist. Das wäre beispielsweise dann der Fall, wenn eine Wohnung zur eigenen Nutzung eines auswärtigen Eigentümers veräußert wird oder zur Dauervermietung an Zweitwohnungsbesitzer oder Angestellte der Fremdenverkehrsindustrie vorgesehen ist (vgl. BayVGh, U.v. 6.3.1989 – 4 B 87.01262, beckonline).

33

Diese Sichtweise wird durch das von den Beteiligten in Bezug genommene Urteil des Verwaltungsgerichts München (VG München, U.v. 8.12.2016 – M 10 K 15.5363, Rn. 31 juris) bestätigt. Das Verwaltungsgericht München hat zur Fremdenverkehrsbeitragspflicht in dieser Entscheidung ausgeführt:

34

„Der Verkauf einer Immobilie, die zu Fremdenverkehrszwecken genutzt wird (z.B. einer Hotelanlage), unterliegt der Beitragspflicht, wenn der Erwerber das Hotel weiterhin nutzen und dort mit Fremden Geschäfte tätigen wird (vgl. BayVGH, B.v. 1.12.2000 – 4 ZB 99.961 – juris Rn. 11; VG München, U.v. 29.10.2015 – M 10 K 15.2764 – juris). Insofern ist der Verkäufer einem Bauträger vergleichbar, welcher Wohnungen an Käufer verkauft, welche durch Ferienvermietungen unmittelbar vom Fremdenverkehr profitieren werden, und somit einen mittelbaren Vorteil erlangt, für den er der Fremdenverkehrsbeitragspflicht unterliegt (BayVGH, B.v. 1.12.2000 – 4 ZB 99.961 – juris Rn. 11; vgl. dazu z.B. NdsOVG, B.v. 21.6.2007 – 9 ME 177/06 – juris). Dies entspricht der allgemeinen Rechtsprechung zum Fremdenverkehrsbeitrag, wonach das „zweite Kettenglied“ auch einen mittelbaren Vorteil erlangt.“

35

bb) Die Antragsgegnerin hat die Beitragshöhe für den Veranlagungszeitraum 2022 in rechtlich nicht zu beanstandender Weise nach dem Gewinn ermittelt (§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 FVBS).

36

Gemäß § 2 Abs. 2 FVBS dienen zur Bestimmung des Vorteils der einkommen- oder körperschaftsteuerpflichtige Gewinn und der steuerbare Umsatz innerhalb eines Kalenderjahres. Die Beitragsschuld wird gemäß § 3 Abs. 1 FVBS auf der Grundlage des Gewinns bestimmt, wenn sich nicht gemäß § 3 Abs. 2 FVBS auf der Grundlage des steuerbaren Umsatzes ein höherer Betrag ergibt. Nach § 3 Abs. 1 FVBS errechnet sich der Beitrag nach dem Gewinn, indem der Gewinn mit dem Vorteilssatz und mit dem Beitragssatz multipliziert wird.

37

Ohne dass aus Sicht des Gerichts dafür eine Notwendigkeit bestünde, hat die Antragsgegnerin für den Verkauf der Wohnungen, die nicht als Ferienwohnungen im Anschluss an den Kauf genutzt werden, einen Umsatz von 1.000.000,00 EUR in Anrechnung geschätzt. Der Gewinn ist zugunsten der Antragstellerin im gleichen prozentualen Verhältnis gekürzt worden. Die Antragsgegnerin hat damit nicht den gesamten Gewinn entsprechend den Angaben der Antragstellerin aus der Erklärung zur Veranlagung des Fremdenverkehrsbeitrages 2021 zugrunde gelegt. Dabei hätte die Antragsgegnerin sogar den gesamten Gewinn ansetzen dürfen. Weder die Antragstellerin noch deren Bevollmächtigter haben nicht fremdenverkehrsrelevante unternehmerische Tätigkeiten der Antragstellerin vorgetragen, nach denen nur ein Teil des Gewinns zum Fremdenverkehrsbeitrag anzusetzen wäre. Vielmehr wird vorgetragen, dass der Gewinn zu 18,826 Prozent aus der Vermietung von Ferienwohnungen stammt. Dieser Teil des Gewinns ist auch aus Sicht der Antragstellerin fremdenverkehrsbeitragspflichtig. Der übrige Gewinn stammt offensichtlich aus der Veräußerung von Wohneinheiten betreffend das Grundstück DStr. 3 im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin, woraus nach den obigen Ausführungen ein mittelbarer Vorteil aus dem Fremdenverkehr erwächst, so dass der gesamte Gewinn zum Fremdenverkehrsbeitrag angesetzt werden könnte.

38

Die Schätzung des Vorteilssatzes in Höhe von 100 Prozent ist als bloße Tatsachenfeststellung in vollem Umfang gerichtlich überprüfbar. Es besteht jedoch ein Schätzungsspielraum (vgl. hierzu: VG München, U.v. 8.10.2015 – M 10 K 15.156, Rn. 30 juris m.w.N.). Ausweislich der Angaben im Bescheid hat die Antragsgegnerin vorliegend eine Schätzung vorgenommen. Der hier angesetzte Vorteilssatz von 100% ist nachvollziehbar und wird von der Antragstellerin auch nicht in Frage gestellt. Der Ansatz von 100% ist für die Vermietung bzw. die Veräußerung von Ferienwohnungen grundsätzlich angebracht.

39

cc) Der Beitragstatbestand gemäß § 1, § 2 Abs. 1 FVBS ist auch für den Veranlagungszeitraum 2022 erfüllt, da der Antragstellerin durch die Veräußerung von weiteren vier Wohnungen an Herrn W. wieder mittelbare Vorteile durch den Fremdenverkehr erwachsen sind. Wiederholt sind Räumlichkeiten veräußert worden, die für den Fremdenverkehr vorgesehen sind. Aufgrund der Fremdenverkehrsdienstbarkeit handelt es sich um Wohnungen, die als Ferienwohnungen im Rahmen des Fremdenverkehrs jeweils nur für einige Tage oder

Wochen an Fremde vermietet werden dürfen, die sich zum Zwecke der Erholung oder des sonstigen ortsspezifischen Tourismus kurzfristig im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin aufhalten. In diesem Zusammenhang kommt es daher nicht darauf an, ob eine der vier veräußerten Wohnungen vermutlich rechtswidrig selbst durch die Eheleute W. als (Zweit-)Wohnung genutzt wird. Daneben dienen die von A. F. GbR nun als Ferienwohnungen vermieteten drei übrigen Wohnungen – entsprechend der Fremdenverkehrsdienstbarkeit – offensichtlich dem Fremdenverkehr, so dass der Antragstellerin damit unproblematisch ein mittelbarer Fremdenverkehrsvorteil erwachsen ist.

40

dd) Die Antragsgegnerin hat die Beitragshöhe für den Veranlagungszeitraum in rechtlich nicht zu beanstandender Weise nach dem Umsatz ermittelt (§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 FVBS). Die Antragsgegnerin hat dabei den von der Antragstellerin mitgeteilten Umsatz zugrunde gelegt. Dabei durfte die Antragsgegnerin auch den gesamten Umsatz ansetzen. Weder die Antragstellerin noch deren Bevollmächtigter haben weitere, nicht fremdenverkehrsrelevante unternehmerische Tätigkeiten der Antragstellerin vorgetragen, nach denen nur ein Teil des Umsatzes zum Fremdenverkehrsbeitrag anzusetzen wäre. Der gesamte Umsatz stammt offensichtlich aus der Veräußerung von Wohneinheiten betreffend das Grundstück DStr. 3 im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin, woraus nach den obigen Ausführungen ein mittelbarer Vorteil aus dem Fremdenverkehr erwächst.

41

Der für den Veranlagungszeitraum 2022 angesetzte Vorteilssatz von 100% ist nachvollziehbar und wird von der Antragstellerin auch nicht in Frage gestellt. Der Ansatz von 100% ist für die Veräußerung von Ferienwohnungen – wie bereits ausgeführt -grundsätzlich angebracht.

42

ee) Inwiefern das vom Bevollmächtigten des Antragstellers behauptete Vorliegen der Voraussetzung des § 6 Abs. 5 EStG einen Einfluss auf die Berechnung des Vorliegens eines zum Fremdenverkehrsbeitrag heranzuziehenden Gewinns hat, wird vom Bevollmächtigten des Antragstellers nicht erläutert und ist für das Gericht auch nicht erkennbar. Einkommensteuerrecht und Fremdenverkehrsbeitragsrecht bzw. das Kommunalabgabenrecht sind grundsätzlich getrennt zu betrachtende Rechtsgebiete. Jedoch kommt es vorliegend auf diese (Rechts-)Frage auch nicht an, da die Antragsgegnerin sich für den Veranlagungszeitraum 2022 in zulässigerweise am Umsatz – und nicht dem Gewinn – der Antragstellerin orientiert. Im Übrigen liegt auch ein Gewinn bei der Antragstellerin für das Jahr 2022 vor, dies wurde der Antragsgegnerin vom Finanzamt M* ... mitgeteilt.

43

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts folgt aus § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nrn. 1.5 und 3.1 Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit von 2025. Mit dem vorliegenden Beschluss wird die Entscheidung in der Sache ganz vorweggenommen, weshalb der Streitwert in Ausübung billigen Ermessens bis zur Höhe der Hälfte für das Hauptsacheverfahren anzunehmenden Streitwerts angehoben wurde.