



Infoblatt zur Zweitwohnungssteuer in Schleswig-Holstein

Sachstand und aktuelle Rechtsprechung

- **Sachstand und Rechtsgrundlagen der Zweitwohnungssteuer**

Die Zweitwohnungssteuer gehört zu den örtlichen Aufwandsteuern. Nach Art. 105 Abs. 2 a Grundgesetz (GG) dürfen die Bundesländer örtliche Verbrauchs- und Aufwandssteuern erheben, solange und soweit sie nicht mit bundesgesetzlich geregelten Steuern gleichartig sind. Das Bundesland Schleswig-Holstein hat in § 3 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) den Gemeinden und Kreisen das Recht zur Erhebung örtlicher Verbrauchs- und Aufwandssteuern übertragen. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht vorangegangene Satzungen zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer als verfassungswidrig erklärt hat, wurden flächendeckend neue Satzungen auf Grundlage einer Mustervorlage erlassen, welche sich (wenn überhaupt) nur in Nuancen unterscheiden.

- **Was versteht man unter dem Begriff Zweitwohnung?**

Eine Zweitwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften ist jede weitere Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung (Hauptwohnsitz) im Inland hat. Man spricht daher auch von einer Nebenwohnung. Als Zweitwohnung gilt jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken seines persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienmitglieder verfügen kann. Lediglich, wenn sich Haupt- und Zweitwohnung im selben Gebäude oder auf demselben Grundstück befinden, gilt die Nebenwohnung in der Regel nicht als Zweitwohnung.

- **Wer ist steuerpflichtig?**

Steuerpflichtig ist, wer im Gemeinde- oder Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne der vorstehenden Ausführungen innehat. Ob die Wohnung hierbei gemietet ist, vom Eigentümer selbst bewohnt wird oder aber Familienangehörigen zur Nutzung überlassen ist, ist hierbei irrelevant. Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner im Sinne § 44 Abgabenordnung (AO).

- **Besteht eine Verpflichtung zur Angabe der Daten zur Zweitwohnung?**

Das Innehaben und die Aufgabe einer Zweitwohnung ist durch die steuerpflichtige Person bei der Stadt oder der Gemeinde anzuzeigen. Die Frist ist der jeweiligen (örtlichen) Satzung zu entnehmen. Wer der Anzeigepflicht über das Innehaben, der Aufgabe oder aber der Nutzungsänderung einer Zweitwohnung nicht nachkommt, handelt ordnungswidrig. Ordnungswidrigkeiten können nach § 18 Abs. 3 des KAG mit einer Geldbuße geahndet werden. Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Abs. 1 KAG i.V.m. §§ 78 und 90 AO) haben eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt oder Gemeinde aufgefordert werden.



- **Berechnung der Zweitwohnungssteuer**

Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer ergibt sich aus der jeweiligen (örtlichen) Satzung. Ganz überwiegend wird die Steuer wie folgt berechnet: Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagewert multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad. Der Lagewert errechnet sich aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert. Grundlage sind die vom jeweils zuständigen Gutachterausschuss zu ermittelnden Bodenrichtwerte. Ist ein Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand nicht zu ermitteln, so ist unter Einbeziehung der angrenzenden Bodenrichtwertzonen sowie anhand der konkreten Gegebenheiten ein Bodenrichtwert zu schätzen.

- **Verfügbarkeitsgrad als Bemessungsgrundlage**

Der Verfügbarkeitsgrad wird für die Bemessung der Höhe der Zweitwohnungssteuer herangezogen. Hierbei ist ausschlaggebend, ob die Zweitwohnung im Veranlagungszeitraum genutzt werden konnte. Bei geringerer Nutzungsmöglichkeit fällt der Verfügbarkeitsgrad und damit die Steuerlast geringer aus. Indes jedoch ist irrelevant, ob der Berechtigte die Zweitwohnung auch tatsächlich genutzt hat. Maßgeblich ist allein eine theoretische Nutzbarkeit. Die Nutzbarkeit kann zumeist nur durch eine Vermietung widerlegt werden. Ist die Wohnung anteilig im Jahr vermietet (z.B. Ferienwohnung), so muss die Nutzbarkeit durch Vorlage der tatsächlichen Vermietungszeiten widerlegt werden. Nur wenn das Objekt ganzjährig unverändert vermietet und daher nicht eigenständig genutzt wird, kann die Zweitwohnungssteuer vollständig entfallen.

- **Kritik an den Satzungen zur Zweitwohnungssteuer**

Der Landesverband Haus & Grund Schleswig Holstein hat ein Gutachten zur rechtlichen Prüfung der Mustersatzung in Auftrag gegeben. Der Gutachter, Prof. Dr. Dennis Klein (Professor für Wirtschafts- und Steuerrecht sowie Rechnungslegung, Steuerberater, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht) kommt in diesem überzeugend zu dem Ergebnis, dass die Satzung in mehrfacher Hinsicht gegen geltendes Recht verstoßen und mithin verfassungswidrig sein könnte. Auf dieses Gutachten gestützt hat der Landesverband eine Vielzahl von Mitgliedern in Widerspruchsverfahren gegen die Bescheide zur Zweitwohnungssteuer vertreten.

- **Rechtsprechung zur Zweitwohnungssteuer in Schleswig-Holstein**

Das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht (OVG) hat sich in dem Beschluss vom 23.08.2021 (Az. 5 MB 10/21) ausführlich mit der aktuellen Satzung auseinandergesetzt und vertritt die Rechtsauffassung, dass ein Rechtsverstoß durch diese nicht vorläge. Ein Verstoß gegen das Gebot der steuerlichen Belastungsgleichheit aus Art. 3 Abs. 1 GG dränge sich nicht auf; der Zweitwohnungssteuer komme auch nicht offensichtlich eine erdrosselnde Wirkung zu. Ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Festsetzungsbescheide (begründet auf die neue Satzung) bestünden nicht. Diese Auffassung vertritt das OVG vergleichbar in dem Beschluss vom 04.08.2022 (Az. 5 MB 15/22-1). Die Erhebung der Zweitwohnungssteuer neben der Kur- oder Tourismusabgabe (§ 10 KAG) sei im Hinblick auf § 3 Abs. 5 KAG zudem zulässig, weil es sich bei der Zweitwohnungssteuer nicht um eine Steuer auf Übernachtungsleistungen handele; bei Erfüllung der Tatbestände können die drei Abgabensarten Zweitwohnungssteuer, Kur- und Tourismusabgabe nebeneinander erhoben werden (OVG Schleswig, OVG, Beschluss vom 09.09.2021 - 5 LA 1/21).

- **Fazit und Ausblick zur Zweitwohnungssteuer**

Aufgrund der aufgezeigten Rechtsprechung des OVG dürften bezüglich eines Verfahrens gegen einen Zweitwohnungssteuerbescheid in formeller (rechtlicher) Hinsicht derzeit nur sehr bedingt Erfolgsaussichten bestehen. Indes besteht die Möglichkeit, dass in einem entsprechenden Verfahren zukünftig noch eine Entscheidung einer höheren Instanz (Bundesverwaltungsgericht) ergeht. Der Landesverband wird Sie diesbezüglich selbstverständlich auf dem Laufenden halten.