

# Die Zweitwohnungssteuer

**WEISSLEDER.EWER**

Rechtsanwälte ■ Partnerschaft mbB

**Prof. Dr. Marcus Arndt**

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Kiel



## Die Zweitwohnungssteuer

### A. Ausgangslage

#### I. Die Zweitwohnungssteuer als örtliche Verbrauchs- und Aufwandsteuer in Schleswig-Holstein



- I. **Die Zweitwohnungsteuer als örtliche Verbrauchs- und Aufwandsteuer in Schleswig-Holstein**
  1. Rechtsgrundlage, § 3 Abs. 1 KAG
  2. Voraussetzungen
  3. Bislang üblicher Maßstab in Schleswig-Holstein – Mietwert x Hochrechnungsfaktor
    - Mietwert =
      - Jahresrohmiete gem. § 79 BewG
      - hilfsweise
        - übliche Miete gem. § 79 Abs. 2 Satz 2 BewG
        - hilfsweise
          - gemeiner Wert der Wohnung x 6%



## Zweitwohnungssteuer – was nun?

### A. Ausgangslage

- I. Die Zweitwohnungssteuer als örtliche Verbrauchs- und Aufwandsteuer in Schleswig-Holstein
- II. Urteil des Schleswig-Holsteinischen Obergerichtes vom 30.01.2019 – 2 LB 90/18 sowie 2 LB 92/18 – ZKF 2019, 96 (Gründe); WW 2019, 223-234 (Leitsatz und Gründe)



## II. Urteil des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes vom 30.01.2019 – 2 LB 90/18 sowie 2 LB 92/18

Anknüpfung an die Jahresrohmiete ebenso wie an die gewöhnliche Miete verstößt gegen Art. 3 Abs. 1 GG

- Wertverhältnisse haben sich verändert
- Keine Differenzierung nach unterschiedlichen Ortsklassen
- Kein Ausgleich der Wertverzerrung durch Hochrechnung
- Kein hinreichender sachlicher Rechtfertigungsgrund
  - Mögliche Rechtfertigung: Verwaltungsvereinfachung
  - Wertverzerrung hat über die Zeit zugenommen
  - Alternative Bemessungsgrundlagen sind verfügbar (anders als bei Tieren)
    - Indexierte Jahresrohmiete mit weiteren Faktoren (Baujahr, Ausstattung, Lage)
    - Tatsächlicher oder ortsüblicher Mietzins für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung
    - Fläche mit weiteren Faktoren (z.B. Wohnwert aufgrund der ortsüblichen Vergleichsmiete, Gebäudeart, Baujahr, Lage anhand der Bodenrichtwerte)
    - Verkehrswert oder gemeiner Wert i.S.v. § 9 BewG
- Keine übergangsweise Fortgeltung der alten Rechtslage

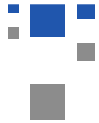
Sonstiges:

- Zitiergebot gem. § 66 Abs. 1 Nr. 2 LVwG



## Die Zweitwohnungssteuer

- A. Ausgangslage
  - I. Die Zweitwohnungssteuer als örtliche Verbrauchs und Aufwandsteuer in Schleswig-Holstein
  - II. Urteil des Schleswig-Holsteinischen Obergerichtes vom 30.01.2019 – 2 LB 90/18 sowie 2 LB 92/18 – ZKF 2019, 96 (Gründe) WW 2019, 223-234 (Leitsatz und Gründe)
  - III. Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht
  
- B. Möglichkeiten eines alternativen Maßstabs
  - I. Hinweise des OVG zu alternativen Maßstäben
  - II. Mietenbezogener Maßstab
    - 1. Funktionsweise
    - 2. Praktikabilität
  - III. Flächenbezogener Maßstab
    - 1. Funktionsweise
    - 2. Praktikabilität
  - IV. Perspektive
  
- C. Zwischenzeitlicher Verwaltungsvollzug



## C. Zwischenzeitlicher Verwaltungsvollzug

- Urteil des OVG Schleswig entfaltet rechtliche Bindungen nur zwischen den Prozessparteien
- Urteil des OVG Schleswig ist gegenwärtig noch nicht rechtskräftig
- Verwaltung hat grundsätzlich keine Satzungsverwerfungskompetenz

Folge:

- Das bisherige Satzungsrecht ist derzeit weiter anzuwenden!
- Bescheide werden nicht gem. § 165 AO vorläufig erlassen
- Widersprüche werden nötigenfalls zurückgewiesen
- Anträgen auf Aussetzung der Vollziehung gem. § 80 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 4 VwGO sollte stattgegeben werde



## Die Zweitwohnungssteuer

- A. Ausgangslage
  - I. Die Zweitwohnungssteuer als örtliche Verbrauchs und Aufwandsteuer in Schleswig-Holstein
  - II. Urteil des Schleswig-Holsteinischen Obergerichtes vom 30.01.2019 – 2 LB 90/18 sowie 2 LB 92/18 – ZKF 2019, 96 (Gründe) WW 2019, 223-234 (Leitsatz und Gründe)
  - III. Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht
  
- B. Möglichkeiten eines alternativen Maßstabs
  - I. Hinweise des OVG zu alternativen Maßstäben
  - II. Mietenbezogener Maßstab
    - 1. Funktionsweise
    - 2. Praktikabilität
  - III. Flächenbezogener Maßstab
    - 1. Funktionsweise
    - 2. Praktikabilität
  - IV. Perspektive
  
- C. Zwischenzeitlicher Verwaltungsvollzug



8. Forum Recht der kommunalen Wirtschaft

# Zweitwohnungssteuer – was nun?

**WEISSLEDER.EWER**

Rechtsanwälte ■ Partnerschaft mbB

**Prof. Dr. Marcus Arndt**

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Kiel