

Aktuelle Rechtsprechung zur Zweitwohnungssteuer

Prof. Dr. Marcus Arndt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Kiel

I. Zweitwohnungssteuer als örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuer

II. Ursprünglicher Steuermaßstab

- Anknüpfung an die indexierte Jahresrohmietae gem. § 79 BewG
- Urteile des OVG Schleswig vom 30.01.2019 – 2 LB 90/18 und 2 LB 92/18 -

OVG Schleswig vom 30.01.2019 – 2 LB 90/18 und 2 LB 92/18 -

Leitsatz

Die Bemessung einer kommunalen Zweitwohnungsteuer verstößt gegen Artikel 3 Abs. 1 GG, wenn dafür auf die anhand des Mietspiegels zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 geschätzte Jahresrohmiere i. S. d. § 79 BewG abgestellt wird.

Orientierungssatz

1. Die Bemessung einer kommunalen Zweitwohnungsteuer nach einem normativ ermittelten und indexierten Mietwert der Zweitwohnung ist grundsätzlich zulässig.
2. Sie verstößt aber gegen Art. 3 Abs. 1 GG, wenn für höchst ungleiche Wohnungen und Häuser der gleiche Mietwert berücksichtigt wird und die Immobilienwerte sich seit 1964 innerhalb des Satzungsgebiets aufgrund ihrer Lage unterschiedlich entwickelt haben.
3. Eine im Rahmen der Zweitwohnungssteuer vorgenommene Indexierung behebt eine dadurch entstandene Ungleichbehandlung nicht auf.
4. Ein vernünftiger, einleuchtender Grund für die Ungleichbehandlung ist nicht (mehr) ersichtlich, weil dem Satzungsgeber Ersatzmaßstäbe für die Steuerbemessung zur Verfügung stehen.

I. Zweitwohnungssteuer als örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuer

II. Ursprünglicher Steuermaßstab

- Anknüpfung an die indexierte Jahresrohmiete gem. § 79 BewG
- Urteile des OVG Schleswig vom 30.01.2019 – 2 LB 90/18 und 2 LB 92/18 –
- Urteil des BVerfG vom 18.07.2019 - 1 BvR 807/12 und 1 BvR 2917/13 –
- Urteil des BVerwG vom 27.11.2019 – 9 C 3/19 –

III. Neue Steuermaßstäbe

Neue Steuermaßstäbe

Variante 1:

Lagewert x Wohnfläche x Baujahresfaktor x Gebäudeartfaktor (x Verfügbarkeitsgrad)

Lagewert = (modifizierter) Bodenrichtwert

Variante 2:

Lagewert x Wohnfläche x Baujahresfaktor x Gebäudeartfaktor (x Verfügbarkeitsgrad)

Lagewert = $\frac{\text{Anzusetzender Bodenrichtwert}}{\text{Höchstbodenrichtwert im Erhebungsgebiet}} + 1$

- I. Zweitwohnungssteuer als örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuer
- II. Ursprünglicher Steuermaßstab
 - Anknüpfung an die indexierte Jahresrohmiete gem. § 79 BewG
 - Urteile des OVG Schleswig vom 30.01.2019 – 2 LB 90/18 und 2 LB 92/18 –
 - Urteil des BVerfG vom 18.07.2019 - 1 BvR 807/12 und 1 BvR 2917/13 –
 - Urteil des BVerwG vom 27.11.2019 – 9 C 3/19 –
- III. Neue Steuermaßstäbe
- IV. Beschluss VG Schleswig vom 29.03.2021 zu Variante 2 (Steuersatz: 404%)
- V. Beschluss VG Schleswig vom 31.03.2021 zu Variante 1 (Steuersatz: 6%)
- VI. Beschluss VG Schleswig vom 21.04.2021 – 4 B 7/21 – (Steuersatz: 3,2%)
- VII. Beschluss BVerwG vom 19. Mai 2021 – 9 C 2/20 –, Rn. 11, juris
- VIII. Offene Fragen

Offene Fragen

1. Maßstabsanforderung: Aufwand oder Aufwandsbezug?
2. Kriteriengewichtung
3. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Inkrafttreten der Satzung?