

IMMOBILIEN-KOLUMNE 07/2015



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Das Problem mit der Zweitwohnungsteuer - Satzungen mehrerer Gemeinden in Oberbayern wurden gekippt

Jetzt liegen zwei wie wichtige Entscheidungen BVerfG vom 15.04.2014, Aktenzeichen: 1 BvR 1635/09 und des BFH Hamburg vom 30.09.2015, Aktenzeichen: II R 13/14 vor, die auch Auswirkungen auf die Gemeinden und Städte im Berchtesgadener Land haben werden.

Zur Erinnerung: Im Jahre 2004 wurde in fast allen Gemeinden und Städten des Berchtesgadener Landes die Zweitwohnungsteuer als örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2 a GG. eingeführt. Gleichzeitig wurde das Verbot der Zweitwohnungen, das teilweise dinglich in den Wohnungsgrundbüchern abgesichert war, aufgehoben, so der Immobilienexperten Armin Nowak aus Berchtesgaden.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) erklärt, dass die Degression ungeeignet ist, weil die gerade mit ihr verbundenen zusätzlichen Belastungen so gering sind, dass ihre Lenkungswirkung angesichts der mit dem Halten einer Zweitwohnung einhergehenden sonstigen Kosten auch dann zweifelhaft ist, wenn Steuerpflichtige Kenntnis von ihr haben. Auch der Gedanke der Aufwands- und Nutzenproportionalität als Ausprägung des Äquivalenzprinzip scheidet als Rechtfertigungsgrund für eine Ungleichbehandlung durch einen degressiven Steuertarif bei der Zweitwohnungssteuer als kommunale Aufwandsteuer ebenfalls aus. Die Zweitwohnungsteuer stellt keine wie auch immer geartete Gegenleistung für einen Sonderaufwand des Staates dar, weil sie nicht auf eine staatliche Leistung gestützt werden kann, die einem bestimmten kostenträchtigen Verhalten des Steuerschuldners zurechenbar ist. Der jährliche Mietaufwand als Bemessungsgrundlage der Steuer steht zudem nicht im Verhältnis zur Inanspruchnahme gebührenfreier kommunaler Leistungen.

Nun kommt zu dieser Forderung des BVerfG noch die BFH-Entscheidung zur Hamburger Zweitwohnungsteuer hinzu. Der BGH hat entschieden, dass eine aus beruflichen Gründen in Hamburg gehaltener Zweitwohnsitz eines nicht dauernd getrennt lebenden Ehepartners unabhängig vom zeitlichen Umfang der Nutzung von der Hamburger Zweitwohnungsteuer befreit ist. Die Befreiung von Erwerbszweitwohnungen Verheirateter führt nicht zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung gegenüber Ledigen. Da der Kläger laut dem Finanzamt die Wohnung nur sporadisch aus beruflichen Gründen nur an zwei bis drei Tagen in der Woche nutzte, setzte es für das Innehalten der Nebenwohnung Zweitwohnungsteuer fest. Die Steuerfestsetzung hob der BFH nun auf. Nach dem Wortlaut des § 2 Abs. 5 Buchst. c des Hamburgerischen Zweitwohnungsteuergesetzes wird nur vorausgesetzt, dass ein Ehepartner die Wohnung aus überwiegend beruflichen Gründen innehat.

Auch das Verwaltungsgericht München hat in einem Urteil (M 10 K 14.5589 und M 10 K 15.51) diese Steuer für rechtswidrig erklärt und eine Mustersatzung zur Erhebung der Steuer mit einem an die Mietkosten angelehnten Stufenmodell gekippt. Die Regelung verstoße gegen das Gebot der Besteuerung nach der finanziellen Leistungsfähigkeit,

Diese Entscheidungen werden dazu führen, dass die Städte und Gemeinden, die verfassungssicher Ihre Zweitwohnungsteuer erheben wollen, ihre Satzungen entsprechend ändern werden müssen.