

Informationen zur Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Die Zweitwohnungssteuer gehört zu den sogenannten örtlichen Aufwandsteuern. Aufwandsteuer deshalb, weil ein "besonderer Aufwand" besteuert wird, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung).

Das Innehaben einer weiteren Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf (Zweitwohnung) neben der Erstwohnung ist ein besonderer Aufwand, der gewöhnlich die Verwendung von finanziellen Mitteln erfordert und in der Regel wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Ausdruck bringt.

Zweitwohnungsinhaber nutzen die örtliche Infrastruktur und nehmen die mit gemeindlichen Steuermitteln finanzierten Einrichtungen in Anspruch. Mit der Erhebung der Zweitwohnungssteuer werden die Zweitwohnungsinhaber an den entstehenden Kosten beteiligt.

Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben der Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat, unabhängig davon, ob sie als Nebenwohnsitz gemeldet ist. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Hauptwohnung im Ausland befindet.

Für das Merkmal des Innehabens kommt es auf die tatsächliche Verfügungsmacht und die rechtliche Verfügungsbefugnis an. Ausreichend ist, dass die Wohnung für den Zweck der Selbstnutzung oder Nutzung für Familienangehörige bereitgehalten wird. **Auf ein tatsächliches Bewohnen kommt es nicht an.**

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

Bei einer Zweitwohnung, **die vom Inhaber selbst an Dritte weitervermietet wird**, ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Wohnung auch für Zwecke der eigenen Erholung und der Erholung von Angehörigen vorgehalten wird. Gerade die Eigenvermietung lässt die jederzeitige und kurzfristige Zweckänderung offen und ist auch objektiv nicht geeignet, die Inanspruchnahme zu eigenen Zwecken auszuschließen. Bei einer Mischnutzung der Zweitwohnung zur Fremdvermietung und privaten Nutzung zählen die Leerstandszeiten zu den Zeiten, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfs vorgehalten wird.

Der Zweitwohnungssteuerpflicht unterliegen solche Wohnungen nicht,

- die aus **beruflichen Gründen** von einem nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Person gehalten werden, deren elterliche, eheliche oder sonstige gemeinsame Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet;
- die nicht der persönlichen Lebensführung dienen, z. B. Gewerberäume oder vermietete Eigentumswohnungen (**Kapitalanlagen**);
- deren Vermietung an Feriengäste einer Vermietungsgesellschaft/-agentur übertragen wurde und vertraglich die **Eigennutzungsmöglichkeit ausgeschlossen** ist;
- bei denen der Inhaber über eine **rechtlich gesicherte Eigennutzungsmöglichkeit von unter 2 Monaten** im Kalenderjahr verfügt.

Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer:

Gem. § 4 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird die Steuerschuld nach dem jährlichen Mietaufwand (Jahresrohmiete) berechnet. Anstelle dieses Betrages gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind.

Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresrohmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Für Wohnraum auf dem Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel beträgt die Kaltmiete (lt. Mietrichtwerttabelle) 5,52 € je m².

Die Zweitwohnungssteuer beläuft sich auf 20 v. H. des jährlichen Mietaufwandes (§ 5 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel).

Die Höhe der Zweitwohnungssteuer berechnet sich also wie folgt:

$$\text{Wohnfläche in m}^2 \times 5,52 \text{ € je m}^2 \times 12 \text{ Monate} \times 20\% = \text{Höhe der Steuer}$$

Beträgt die Wohnfläche beispielsweise 20 m², wird diese zunächst mit 5,52€ multipliziert und ergibt einen monatlichen Mietwert in Höhe von 110,40€. Im Anschluss wird dieser Wert mit 12 Monaten multipliziert, um den jährlichen Mietwert der Wohnung zu erhalten. Dieser beträgt 1.324,80€. Um die Höhe der Steuer zu ermitteln wird von dem jährlichen Mietwert nun der Steuersatz in Höhe von 20 Prozent berechnet. Diese beträgt hier 264,96€.

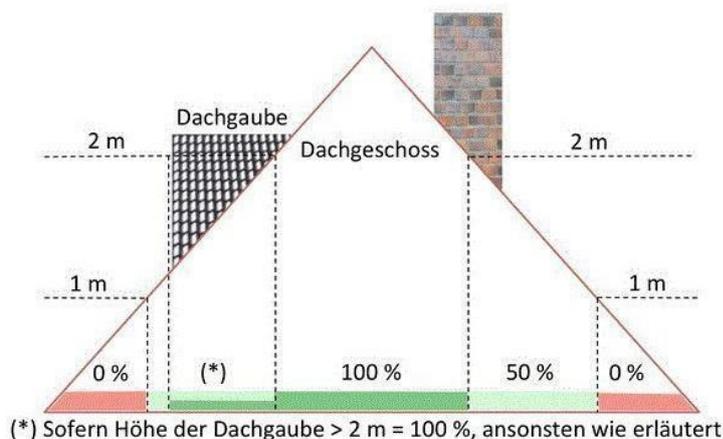
Zweitwohnungsinhaber können **sowohl der Zweitwohnungssteuerpflicht als auch der Kurabgabepflicht** unterliegen. Die Erhebung der Kurabgabe und die Zweitwohnungssteuer setzen die Erfüllung unterschiedlicher Tatbestände voraus. Die Kurabgabe ist ein Geldbetrag für die Inanspruchnahme von Kureinrichtungen – die Zweitwohnungssteuer zielt auf die besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Inhabers ab.

Steht die Zweitwohnung dem Wohnungsinhaber nicht nur zur persönlichen Nutzung zur Verfügung, sondern wird sie auch als Ferienwohnung vermietet, unterliegt der Wohnungsinhaber neben der Zweitwohnungssteuer- und Kurabgabepflicht auch der **Fremdenverkehrsabgabepflicht** aufgrund der Vermietungstätigkeit.

Gerichtsurteile/Beschlüsse:

- Innehaben der Zweitwohnung: VG München, Beschl. v. 19.02.2014 – M 10 S 14.153 – unter Hinweis auf VGH München, Urte. v. 10.12.2008 – 4 BV 07.1980
- dauerhafte Einschaltung Vermietungs-/Vermittlungsagentur – Ausschluss Eigennutzung: OVG Lüneburg, Beschl. v. 14.05.2014 – 9 ME 230/13; VGH München, Urte. v. 18.11.2009 – 4 B 08.1652
- Vermietung an Dritte durch den Eigentümer selbst: OVG Schleswig, Urte. v. 18.10.2000 2 L 64/99 – Gemeinde SH 2002 S. 156; OVG Lüneburg, Beschl. v. 14.04.2008 9 LA 37/07; VGH München, Urte. v. 18.11.2009 – 4 B 08.1604
- Anrechnung Leerstandszeiten bei mischgenutzten Wohn.: OVG Lüneburg, Beschl. v. 03.03.2008, 9 LA30/07
- Kurabgabe und Zweitwohnungssteuer: VGH München, Urte. v. 19.06.2008, 4 N 07.555, ZKF 2009 S.45; OVG Lüneburg, Beschl. v. 16.01.2006, 9 ME 304/05 ZKF 2006 S. 116

Seite 2 von 2



Unter 1m Höhe keine Anrechnung zur Wohnfläche.

Von 1m bis 2m Höhe 50% Anrechnung zur Wohnfläche.

Ab 2m Höhe 100% Anrechnung zur Wohnfläche.