

Merkblatt zur Zweitwohnungssteuerveranlagung 2024

- Allgemeine Informationen

Die Gemeinde erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das **Innehaben einer Zweitwohnung** im Gemeindegebiet Immenstaad am Bodensee (§ 1 der Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee vom 11.12.2023 – ZwStS).

Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum eine Zweitwohnung innehat (§ 2 Abs. 1 ZwStS).

Innehaben bedeutet, dass der Nutzungsberechtigte über die Räume rechtlich und tatsächlich verfügen kann und damit selbst bestimmen kann, ob, wann und wie er die Wohnung selbst nutzt (BVerwG v 13.05.2009, AZ: 9 C 7.08 und 8.08).

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb des Grundstücks seiner Hauptwohnung zu **Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs** innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.

- Bemessungsgrundlage ist der jährliche Mietaufwand (§ 3 Abs 1 ZwStS)

Für angemietete Wohnungen gilt der jährliche Mietaufwand (Mietzins der Anmietung einer Wohnung) als Grundlage der Berechnung.

Für solche Wohnungen, die eigengenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wurden, wird der jährliche Mietaufwand in Höhe der üblichen Miete für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Größe (auf der Basis des Mietspiegels der Gemeinde Immenstaad) zur Berechnung herangezogen.

- Erwerbszweitwohnung

Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für das Innehaben einer ausschließlich aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der seiner Arbeit nicht von der gemeinsamen Wohnung aus nachgehen kann. (§ 2 Abs. 5 ZwStS).

- Mitglieder einer Erbengemeinschaft unterliegen der Zweitwohnungssteuer

Mitglieder einer Erbengemeinschaft können eine zum Nachlass gehörende Wohnung innehaben und zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden, ohne dass es darauf ankommt, ob und inwiefern sie sich über die Nutzung der Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf geeinigt haben. Auch Mitglieder einer Erbengemeinschaft haben grundsätzlich die für die Zweitwohnungsbesteuerung erforderliche (gemeinschaftliche) tatsächliche Verfügungsmacht und rechtliche Verfügungsbefugnis.

RZ 15 „. Ohne Erfolg macht sie geltend, sie habe das Einfamilienhaus in X-Stadt nicht im Sinne des § 2 ZwStS als Zweitwohnung innegehabt, da es im Eigentum der ungeteilten Erbengemeinschaft stehe und sie sich mit ihrer Schwester noch nicht gemäß § 2038 BGB über die Nutzung des Einfamilienhauses zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs habe einigen können.

(VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 01.04.2022 - 2 S 3636/21)

- **Abgrenzung Eigennutzung oder Kapitalanlage**

dazu Leitsatz des VGH Baden-Württemberg – Entscheidung vom 23.04.1998; AZ 2 S112/97

1. Die im Begriff der Aufwandsteuer angelegte Abgrenzung zwischen zweitwohnungssteuerfreier reiner Kapitalanlage und zweitwohnungssteuerpflichtiger Vorhaltung auch für die persönliche Lebensführung erfordert eine umfassende Würdigung aller objektiven Umstände des Einzelfalls.
2. Vermietet der Inhaber seine Zweitwohnung in eigener Regie ohne Einschaltung einer Vermietungsagentur (Eigenvermietung) an wechselnde Feriengäste, darf die Gemeinde an die in diesem Fall gegebene objektive Möglichkeit der Eigennutzung zunächst die Vermutung knüpfen, dass die Wohnung auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung vorgehalten wird (Bestätigung der bisherigen Senatsrechtsprechung).
3. Der Wohnungsinhaber kann aber auch in einem solchen Fall der Eigenvermietung durch Vortrag besonderer Umstände die tatsächliche Vermutung erschüttern

Rz 24 – somit entscheidungserhebliche Abgrenzung ...

„Für die somit entscheidungserhebliche Abgrenzung, ob eine Zweitwohnung für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten wird und damit zweitwohnungssteuerpflichtig ist oder ob sie ausschließlich der Einkommenserzielung dient und damit als reine Kapitalanlage der Zweitwohnungssteuer nicht unterliegt, gilt nach der Rechtsprechung des Senats folgendes: Die Erfüllung des Steuertatbestands setzt nicht die tatsächliche Nutzung durch den Wohnungsinhaber voraus. **Es genügt vielmehr, wenn dieser die Zweitwohnung auch für den eigenen oder seiner Angehörigen Lebensbedarf vorhält, d.h. sich die Möglichkeit der Eigennutzung offenhält....**

- **Ausschluss der Eigennutzung - keine Zweitwohnungssteuerpflicht –**

Ein Zweitwohnungsinhaber besaß mit einer Gesellschaft einen Vermietungs- und Vermittlungsvertrag, wonach das Unternehmen Mietverträge mit Feriengästen abschließt. **Die Eigennutzung** und die unentgeltliche Fremdnutzung waren **ganzjährig ausgeschlossen**.

Die dauerhafte Einschaltung einer Vermietungs- und Vermittlungsagentur bei gleichzeitigem Ausschluss der Eigennutzung sowie unentgeltlichen Fremdnutzung ist geeignet, die Vermutung des Vorhaltens einer Zweitwohnung zum Zwecke der persönlichen Lebensführung zu erschüttern.

Ein Eigentümer, der eine Zweitwohnung fest vermietet, besitzt für diesen Zeitraum keine „Sachnutzungsmöglichkeit“. Die Zweitwohnung wird nicht zum Zwecke der persönlichen Lebensführung vorgehalten und ist somit **nicht zweitwohnungssteuerpflichtig**.

(Entscheidung OVG Niedersachsen vom 15.05.2014, AZ: 9 ME 230/13)