

## Zweitwohnungsteuer

# Einnahmequelle und „Druckmittel“

Städte und Gemeinden dürfen von Einwohnern, die bei ihnen mit einem „Nebenwohnsitz“ gemeldet sind, eine „Zweitwohnungsteuer“ erheben. Steuertheoretisch wird dieses mit dem Leistungsfähigkeitsprinzip gerechtfertigt: Wer finanziell dazu in der Lage ist, zusätzlich zu dem Hauptwohnsitz noch eine Zweitwohnung zu besitzen, ist offenbar besonders leistungsfähig. Die damit verbundenen Ausgaben kann man mit einer „Kommunalen Aufwandsteuer“ besteuern.

Tatsächlich geht es den Städten und Gemeinden, die eine Zweitwohnungsteuer erheben, aber um etwas Anderes: Auch für die Zweitwohnungsbesitzer müssen die Kommunen Infrastruktur vorhalten: Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Straßen, öffentliche Einrichtungen bis hin zur Feuerwehr müssen so bemessen sein, dass sie auch für den Bedarf der Zweitwohnungsbesitzer ausreichen. Gleichzeitig erhalten die Kommunen aber nur von denjenigen Einwohnern Anteile an der Einkommensteuer sowie Schlüsselzuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich, die vor Ort mit ihrem Erstwohnsitz gemeldet sind. Mit der Zweitwohnungsteuer möchte man – so die politische Argumentation – auch diese Bewohner an den Kosten der Infrastruktur beteiligen. Insbesondere in beliebten Kur- und Ferienorten wird ein großer Teil der Wohnungen als Zweitwohnsitz genutzt.

Eine weitere Motivation treibt vor allem große Studentenstädte und Bundeswehrtandorte dazu, Zweitwohnungsteuer zu

erheben: Studenten sind häufig weiterhin an ihrem Elternwohnsitz mit Erstwohnung gemeldet und auch Zeitsoldaten, die häufiger den Standort wechseln, melden sich dort oft nur mit Zweitwohnung an. Das gleiche gilt für Saisonarbeitskräfte in Gastronomie und Hotellerie. Mit der Zweitwohnungsteuer sollen diese Einwohner veranlasst werden, ihren Erstwohnsitz anzumelden, um die zusätzliche Belastung zu vermeiden. Die Zweitwohnungsteuer ist somit oft auch ein „Druckmittel“ der Städte und Gemeinden, um die Einwohnerzahl zu erhöhen und damit weitere Einkommensteueranteile und Schlüsselzuweisungen aus dem Finanzausgleich zu erhalten.

Aus der juristischen Rechtfertigung als kommunale Aufwandsteuer ergibt sich ein Ausschlussstatbestand: Wer eine Zweitwohnung nur deshalb unterhält, um von hier seiner Berufstätigkeit nachzugehen, und seine Hauptwohnung am Familienwohnsitz angemeldet hat, darf nicht zur Zweitwohnungsteuer herangezogen werden! Für Studierende und dauerhaft getrennt lebende Ehepartner gilt diese Einschränkung jedoch nicht. Ebenso darf die Kommune Zweitwohnungsteuer erheben, wenn Haupt- und Nebenwohnung am gleichen Ort unterhalten werden.

Schwierig ist die Einstufung von Wohnungen, die sowohl als Zweitwohnung genutzt als auch vermietet werden. Häufig trifft dieses auf Ferienwohnungen zu, die entsprechend gemischt genutzt werden. In diesen Fällen sehen die kommunalen

Zweitwohnungsteuersatzungen unterschiedliche Aufteilungsmaßstäbe, zum Beispiel in Staffeln nach den durchschnittlichen Nutzungstagen in einem Jahr, vor.

Die Bemessungsgrundlage, auf der die Kommunen die Zweitwohnungsteuer berechnen, können diese in ihren Satzungen selbst bestimmen. Hier gibt es deutschlandweit einen regelrechten Wildwuchs, der es nicht ermöglicht, die Steuersätze miteinander zu vergleichen. Die tatsächliche finanzielle Belastung lässt sich für einen Zweitwohnungsbesitzer nur dadurch errechnen, dass er mühsam die Bemessungsgrundlage nach der jeweiligen kommunalen Satzung ermittelt und diese dann mit dem Steuersatz multipliziert.

Besonders einfach gehalten sind Modelle, bei denen die Nutzfläche mit einem festen Geldbetrag multipliziert wird. Am häufigsten wird die Nettokaltmiete herangezogen. Es gibt aber auch Städte und Gemeinden,





die von der Jahresrohmiete ausgehen, das ist die Mietzahlung einschließlich Wohn- und Nebenkosten. Ist der Inhaber der Zweitwohnung gleichzeitig auch Eigentümer und zahlt deshalb keine Miete, so wird üblicherweise der örtliche Mietspiegel als Vergleichsmiete herangezogen. Einige Kommunen berücksichtigen bei Eigentümern allerdings auch in Anlehnung an die Grundsteuerreform den Ertragswert nach dem Bewertungsgesetz des Bundes. Die hierfür verwendeten Bodenrichtwerte können insbesondere in beliebten Ferienorten an bevorzugten Standorten extreme Höhen annehmen. Dies führt dann im Einzelfall zu einer sehr starken Spreizung der Steuerbelastung innerhalb der Gemeinde. Entsprechende Satzungen sind in Schleswig-Holstein 2024 vom Oberverwaltungsgericht für nichtig erklärt worden. Allerdings ist die Entscheidung noch nicht rechtskräftig, weil Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht zugelassen wurde. Von 231 durch den BdSt im Sommer 2024 befragten größeren Städten in Deutschland erheben 127 (55 %) keine Zweitwohnungsteuer. Die übrigen 45 % der Städte besteuern das Innehaben einer Nebenwohnung.

Die niedrigsten nominellen Steuersätze haben Lübeck (1,3 %) und Norderstedt (1,65 %) in Schleswig-Holstein festgelegt. Allerdings bemisst sich die Steuer hier auf den Bodenrichtwert, der mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche und dem Baujahrsfaktor multipliziert wird. Es folgen Flensburg (Schleswig-Holstein) mit 4 %, die sich auf die Jahresrohmiete beziehen, und Lüchow in Niedersachsen, wo die Zweitwohnungsteuer 2,80 Euro je Quadratmeter Nutzfläche beträgt. Einen Steuersatz von 10 % auf die Nettokaltmiete erheben 51 der befragten Städte, das sind 50 % derjenigen, die überhaupt eine Zweitwohnungsteuer festgelegt haben.

Die höchsten Steuern zahlen Zweitwohnungsinhaber am Bodensee: In Konstanz werden 35 % und in Friedrichshafen 28 % von der Nettokaltmiete fällig. Auch Baden-

Baden langt kräftig zu: Für den Anteil des jährlichen Mietaufwands bis 2.500 Euro werden 20 %, bis zu 5.000 Euro 27,5 % und darüber 35 % der Nettokaltmiete fällig. Teuer sind Zweitwohnungen auch in Potsdam und Wilhelmshaven mit je 20 %, sowie in München, Hildesheim und Neumünster mit je 18 % von der Nettokaltmiete. In Goslar ist es mit 17,9 % nur geringfügig günstiger.

Der Bund der Steuerzahler sieht die derzeitige Erhebungspraxis der Zweitwohnungsteuer kritisch: Die Festlegung des Steuermaßstabes führt immer wieder zu Auseinandersetzungen vor den Gerichten. Eine wirklich „gerechte“ Erhebung dieser Steuer gibt es nicht. In vielen Städten steht der bürokratische Erhebungsaufwand in keinem angemessenen Verhältnis zu den Einnahmen. Hier hat die Zweitwohnungsteuer den Charakter einer verzichtbaren Bagatelsteuer. In beliebten Tourismusgemeinden dagegen, in denen es teilweise mehr Zweitwohnungen als Erstwohnungen gibt, tragen die Einnahmen erheblich zur Finanzierung der Infrastruktur bei.

Wir sprechen uns für eine möglichst einfache und transparente Ermittlung der Bemessungsgrundlage aus. Das erhöht die Rechtssicherheit und entlastet auch die Verwaltungen. Bleiben die Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer überschaubar, sollten die Stadt- und Gemeindevertretungen auf die Erhebung verzichten. Eine aufgabengerechte Verteilung der Einkommensteueranteile und Schlüsselzuweisungen zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz muss im kommunalen Finanzausgleich geregelt werden. Die Steuererhebung darf nicht als Druckmittel missbraucht werden, um Bürger zur Anmeldung eines Erstwohnsitzes zu veranlassen. Außerdem erheben die Städte und Gemeinden auch auf die Zweitwohnungen zusätzlich Grundsteuer, sodass das Argument, die Inhaber trügen nicht zur Deckung des kommunalen Aufwands bei, ins Leere geht.

*Ansprechpartner: Rainer Kersten, [info@steuerzahler.de](mailto:info@steuerzahler.de)*

Der Bund der Steuerzahler hat mit seiner Kommunalumfrage 2024 bundesweit insgesamt 231 Städte zu ihren kommunalen Steuern und Abgaben befragt und die Antworten in der BdSt-Kommunaldatenbank zusammengeführt.

Bestandteil dieser Datenbank sind unter anderem Hebesätze für Grundsteuer und Gewerbesteuer. Weitere Themen sind z. B. die Hundesteuer, die Zweitwohnungsteuer oder auch das Anwohnerparken. Alle Zahlen und Fakten mit Informationen aus Ihrer Region finden Sie hier:

[www.steuerzahler.de/kommunalkompass](http://www.steuerzahler.de/kommunalkompass)

1. Grundsteuer und Gewerbesteuer
2. Hundesteuer
3. Zweitwohnungsteuer
4. Anwohnerparken
5. Abgaben rund um das Reisen
6. Handwerkerparkausweise

