

Klartext

Zweitwohnungssteuer für Zweifamilienhäuser-Aktuell 11.11

Hiermit versuchen wir jenen von den Einnahmen über die Abzocke Zweitwohnungssteuer euphorisch begeisterte Gemeinderäte und Bürgermeister zu informieren wie sie unbewusst mit einem Nullsummenspiel die Gefahr laufen das Gesicht bei den eigenen Normalbürgern zu verlieren. Bürger mit eigentlichem typischem Zweitwohnsitz können sich nach geltendem Kommunalwahlrecht keinesfalls wehren, den einheimischen Bürgern steht dieses allerdings zu und sind sodann auch bestimmt bereit sich zur Wehr zu setzen.

Fakt ist: Wenn ein Besitzer eines vom Finanzamt anerkanntes und z.T. steuerbegünstigtes Zweifamilienhauses durch irgendeinen Umstand nicht mehr vermietet und vielleicht leerstehen lässt oder teilweise selbst nutzt. Dieses Phänomen gibt's inzwischen fast in allen Städten und Gemeinden, ob in Baden Württemberg, in Bayern, oder sonst einem Bundesland.

Gründe können vielseitig sein, häufig haben bekanntlich viele über schlechte Erfahrungen mit Mietern die „Schnauze voll“ – dank unserer Gesetzgebung in Punkto Mieterschutz, denn der Vermieter ist fast entmündigt und hat dagegen lediglich nur noch umfangreiche Verpflichtungen.

Eine Umwandlung von einem Zweifamilienhaus in ein Einfamilienhaus ist grundsätzlich möglich, aber nicht immer ganz einfach und z.T. mit erheblichen Kosten und steuerlichen negativen Konsequenzen verbunden.

Problematisch wird die Sache in Kommunen welche eine Zweitwohnungssteuer erheben, denn sobald ein solches Zweifamilienhaus als Einfamilienhaus ohne vorherige Umwidmung genutzt wird ist diese Kommune verpflichtet gem. der erlassenen Satzung für die weitere eigengenutzte Wohnung eine Veranlagung zur Zweitwohnungssteuer zu erwirken.

Gem. Bundesverfassungsgericht darf eben ein Einheimischer Bürger mit Erstwohnsitz nicht ausgenommen werden, sonst verstößt dieses eindeutig gegen den Gleichheitsgrundsatz. Das Bundesverfassungsgericht erkannte vor 20 Jahren für Recht: Zur Zahlung der Zweitwohnungssteuer ist verpflichtet, wer eine Zweitwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf innehat, und zwar Ortsansässige genauso wie Ortsfremde, weil die Zweitwohnungssteuer eine Aufwandsteuer ist, ihre Erhebung bundesgesetzlich geregelten Steuern nicht widerspricht und die Freistellung der ortsansässigen Zweitwohnungsinhaber gegen das Grundrecht aller Bürger auf Gleichbehandlung durch die öffentliche Verwaltung verstößt (BverfG, Beschluss vom 06.12.1983, 2 BvR 1275/79, B II.1., BverfGE 65/325 = NJW 1984/785=DVBl 1984/216 = BB 1984/276 = WM 1984/53).

Ignoriert eine Kommune und unterlässt die Ermittlungen, läuft sie der Gefahr, dass wegen Nichtvollzug die Satzung für ungültig zu erklären ist. Die Kommunalen Aufsichtsorgane müssen ihren Pflichten nachkommen und prüfen, wenn solche Gesetzesverstöße bekannt bzw. angezeigt werden.

Kontrollmöglichkeiten hat jede Kommune, denn gem. Bauanträge und Baugenehmigungen, ist jedes einzelne Objekt ihr ausreichend bekannt. Es bedeutet allerdings einen nicht unerheblichen Aufwand, (Ärgernisse von Wählern inkl.) denn jeder Besitzer eines Zweifamilienhauses bzw. Wohnhauses mit Einliegerwohnung kann mit einem aussagefähigen Formular aufgefordert werden wahrheitsgemäße Angaben der Verwaltung nachprüfbar zu übermitteln.

Katastrophal für den einzelnen Zweifamilienhausbesitzer wirkt es sich aus, wenn z.B. – wie im Bundesgebiet inzwischen bekannt wurde- im Jahre 2005 die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer beschlossen worden ist und nun fordert ein Betroffener oder eine sonstige Interessengemeinschaft die Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes mit dem Hinweis auf Missstände beim Vollzug ist eine Nachversteuerung oder rückwirkende Satzungsänderung mit legalen rechtlichen Mitteln nicht mehr möglich. Das gleiche gilt für eine rückwirkende Änderung des Zweifamilienhausstatus in ein Einfamilienhaus.

Bekanntlich hat jede Zwst.-Satzung zum Inhalt (oder ähnlich)in Punkto Steuergegenstand: *Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung.....hat eine Person eine Wohnung inne wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Meldegesetzes innehat.*

Leider werden die Räte grundsätzlich nicht ausreichend informiert, das wichtigste ist in der Regel mit den zu erwartenden Einnahmen in die Kasse der Kommune blendend zu frohlocken. Wenn ein Gemeinderat seinem eigenen Gewissen folgen möchte und gegen eine Erhebung einer Zweitwohnungssteuer plädiert oder Bedenken vorträgt, kommt es nicht selten vor, dass ihm der Vorwurf gemacht wird, er könne wohl nicht rechnen.

Bei Vollzugsdefizit nützt auch dem Mathematiker so ein Argument nicht mehr. Zur Vermeidung wäre es sehr ratsam, dass der Gesetzgeber den schwarzen Peter nicht auf die Kommune schiebt, sondern den kommunalen Finanzausgleich endlich regeln würde, damit nicht die Identität eines Menschen, sei er nun Nebenwohnsitz- oder Erstwohnsitzbürger darunter leidet.

Für weitere Anregungen, welche deshalb zur Abschaffung dieser sehr umstrittenen Ungerechtigkeit führen, sei auf Inhalte von Aktuell 10-11 hingewiesen.

Die Vorstandschaft von
Freunde für Ferien in Bayern e.V. Sitz Oberstdorf
Postfach 1117
89258 Weißenhorn
Tel. 07309 5084
Fax 07309 41275
EM fffbayern@gmx.net

weitere Empfehlung: www.juergenkeitel.de