Praxisticker Nr. 13/2025: Aktuelles Urteil: Urlaub mit Nebenwirkungen – VG Oldenburg bremst Zweitwohnungsteuer und erklärt Satzung für gesamtnichtig

Die Zweitwohnungsteuer stellt besonders für Gemeinden in beliebten Urlaubsregionen eine beträchtliche Einnahmequelle dar. Entsprechend konsequent wird ihr Aufkommen von den kommunalen Körperschaften gesichert. Nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Beliebtheit der Vermietung von Ferienwohnungen über Online-Portale wie Airbnb kann diese oft unterschätzte Steuerart schnell in den Fokus der Gemeindeverwaltung rücken.
Während betroffene Steuerpflichtige nicht selten von der Existenz und der konkreten Höhe der Zweitwohnungsteuer überrascht werden, lässt sich selbst in der Steuerberatungspraxis ein strukturelles Ausbildungsdefizit in Bezug auf dieses in der Praxis zunehmend relevante Thema feststellen. Nicht selten drückt die Zweitwohnungsteuer die Rendite erheblich nach unten – relevant für Personen, die z.B. Ferienwohnungen als Altersvorsorge anschaffen.
Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden am Beispiel einer jüngst entschiedenen Klage gegen einen Zweitwohnungsteuerbescheid der Inselgemeinde Langeoog zentrale Aspekte der Zweitwohnungsteuer erörtert und die von der Rechtsprechung herangezogenen Maßstäbe für die Wirksamkeit einer kommunalen Zweitwohnungsteuersatzung dargestellt.

Kompakter Überblick über zentrale Aspekte der Zweitwohnungsteuer

Bei der Zweitwohnungsteuer handelt es sich um eine örtliche **Aufwandsteuer** nach Art. 105 Abs. 2a GG. Die entsprechende Gesetzgebungskompetenz obliegt grundsätzlich den Ländern. Allerdings haben nahezu alle Bundesländer die Gesetzgebungskompetenz an ihre Gemeinden übertragen. Die Rechtsgrundlage findet sich für Bayern in Art. 3 Abs. 1, Art. 18 KAG.
Die Zweitwohnungsteuer wird in der Regel von den Gemeinden erhoben und verwaltet, denen auch das Steueraufkommen zusteht. Die materielle Ausgestaltung der Zweitwohnungsteuer erfolgt durch eine **Abgabensatzung** der jeweiligen Gemeinde.
Gegenstand der Besteuerung ist das Innehaben einer (Zweit-)Wohnung im Gemeindegebiet. Die Gemeindesatzungen definieren, was als Zweitwohnung gilt.
Als **Bemessungsgrundlage** wird die jährliche Nettokaltmiete herangezogen. Die Zweitwohnungsteuer wird als Jahressteuer erhoben und entsteht am 01.01. eines Kalenderjahres. Sie wird durch einen **Zweitwohnungsteuerbescheid** festgesetzt.

Klage gegen Zweitwohnungsteuerbescheid der Inselgemeinde Langeoog

Mit Urteil vom 11.03.2025 hat das Verwaltungsgericht Oldenburg (Az. 3 A 3402/23, Link zum Urteil) über die Klage eines in Nordrhein-Westfalen lebenden Ehepaares entschieden, das auf Langeoog eine Zweitwohnung besitzt und sich gegen die Erhebung der Zweitwohnungsteuer für die Jahre 2023 und 2024 gewandt hat.

Diese Entscheidung des VG Oldenburg ist noch nicht rechtskräftig. Prinzipiell könnten die Beteiligten die Zulassung der Berufung beim Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht in Lüneburg beantragen.
Nichtsdestotrotz: Erstinstanzlich hob das VG Oldenburg den streitgegenständlichen Zweitwohnungsteuerbescheid für 2024 auf, da er auf einer unwirksamen Satzung beruhte, weil insbesondere die Ermittlung der Bemessungsgrundlage rechtlichen Anforderungen nicht gerecht wurden. Für das Gericht ist die Zweitwohnungsteuersatzung der Inselgemeinde Langeoog vom 24.06.2024, auf deren Grundlage die Zweitwohnungsteuer erhoben wurde, **gesamtnichtig**. Der herangezogene Steuermaßstab verstoßen gegen das Gebot der Gleichbehandlung aller steuerpflichtigen Zweitwohnungsinhaber gemäß Art. 3 Abs. 1 GG.

Unzulässige Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungsteuer

§ 4 der Zweitwohnungsteuersatzung der Inselgemeinde Langeoog vom 24.06.2024 sieht vor, dass sich die Höhe der Zweitwohnungsteuer nach den durchschnittlich erzielbaren jährlichen Mieteinnahmen für Ferienwohnungen auf Basis der Nettokaltmiete pro Quadratmeter bemisst. Die Berechnung des jährlichen Mietaufwandes erfolgte dadurch, dass die nach Standard und Größe der Wohnung ermittelte Nettokaltmiete pro Quadratmeter mit den Quadratmetern und einer durchschnittlichen Vermietungsdauer von 210 Tagen multipliziert wird. Anschließend wurde der Wert unter Anwendung des Verbraucherpreisindex für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen für das Vorjahr des Veranlagungsjahres hochgerechnet.
Die satzungsmäßige Annahme einer durchschnittlichen Vermietungsdauer von 210 Tagen für Ferienwohnungen entbehrt einer tragfähigen Datengrundlage und stellt daher keine taugliche Rechengröße zur Bemessung der hypothetisch erzielbaren Einnahmen für die Vermietung von Ferienwohnungen dar, stellte das VG Oldenburg nunmehr fest. Die kommunale Zweitwohnungsteuersatzung verstößt damit gegen Art. 3 Abs. 1 GG.
Die Inselgemeinde Langeoog konnte nicht nachvollziehbar darlegen, dass eine durchschnittliche Vermietungsdauer von 210 Tagen im Jahr in ihrem Gemeindegebiet realistisch ist. Außerdem ist der gewählte Verbraucherpreisindex für Beherbergungsdienstleistungen nicht geeignet, die Preisentwicklung von Nettokaltmieten für die Vermietung von Ferienwohnungen sachgerecht widerzuspiegeln.

Fehlerhafte Schätzung des Mietaufwands

Unabhängig von der Gesamtnichtigkeit der gemeindlichen Zweitwohnungsteuersatzung wurde der angefochtene Zweitwohnungsteuerbescheid auch deshalb aufgehoben, weil die Schätzung des jährlichen Mitaufwands fehlerhaft erfolgte. Nach dem Urteilsspruch des VG Oldenburg hätte die Gemeinde bei der Ermittlung der von den durchschnittlichen Mieteinnahmen abzuziehenden Nebenkosten jedenfalls Stromkosten und andere Nebenkosten abziehen müssen, die typischerweise bei Ferienwohnungen anfallen.

Auswirkungen des Urteils auf die Praxis

Das aktuelle Urteil des Verwaltungsgerichts Oldenburg dürfte einerseits von Gemeinden, die angesichts ihrer besonderen Relevanz als Urlaubsort Abgabensatzungen gestalten, mit Interesse wahrgenommen worden sein. Der Maßstab, an dem gemeindliche Zweitwohnungsteuersatzungen überprüft werden, wurde mit dem vorliegenden Urteil konkretisiert. In Zukunft dürften die Gemeinden ein besonderes Augenmerk darauf legen, dass die Bemessung der Zweitwohnungsteuer auf einer validen Datengrundlage beruht. Umgekehrt liefern die mit dem Urteilsspruch vorgebrachten

Argumente für steuerliche Beraterinnen und Berater sowie Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte Angriffspunkte, wenn es darum geht, für die Mandantschaft einen Zweitwohnungsteuerbescheid anzugreifen.

Autoren: Maximilian Krämer LL.M., Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und zertifizierter Berater im Steuerstrafrecht und Karl Reitmeier LL.M., Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht sowie Cedrik Lin, Diplom-Jurist (Univ.), alle DNK Rechtsanwälte, München und Nürnberg.

Der LSWB-Praxisticker ist ein Service des LSWB für seine Mitglieder.
LSWB, Hauptgeschäftsstelle München, Hansastraße 32, 80686 München
Tel 089 / 273 214 17, Fax 089 / 273 06 56, E-Mail: praxisticker@lswb.de