

Zweitwohnsitzsteuer für Ferienhaus?

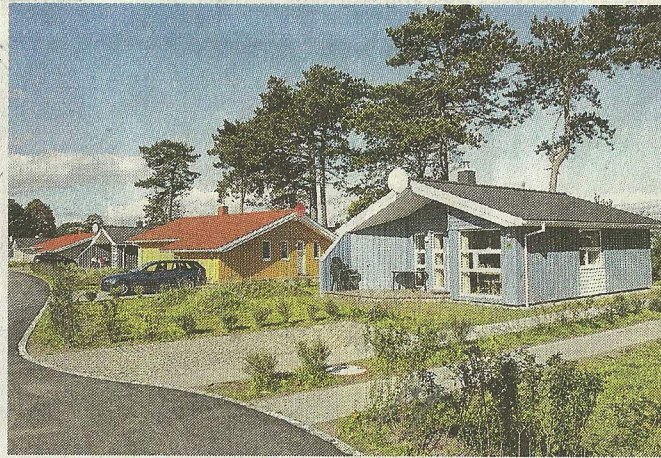
Eigentümer der Priwall-Feriendomizile werden überprüft, ob sie zweitwohnsitzsteuerpflichtig sind, obwohl viele ihr Haus nur gewerblich nutzen – Auch Waterfront-Investoren betroffen

Von Hannes Lintschnig

Lübeck. Das ist für ihn typisch Lübeck: „Abgrasen von Investoren, wo es geht, und alles so drehen, dass man noch ein paar Euro rauspressen kann“, schimpft Robert Möslein.

Möslein besitzt seit 2012 eines der kleinen, dänischen Holzhäuser im Ferienpark auf dem Priwall in Travemünde. So wie die anderen Eigentümer der kleinen Priwall-Häuser lebt auch Möslein nicht selber darin, sondern lässt es von den Ferienhausvermietern Novasol und Landal an Touristen vermietet. Trotzdem werden Möslein und die anderen Wohnungseigentümer jetzt plötzlich von der Stadt überprüft, ob sie doch eine Zweitwohnsitzsteuer bezahlen müssen. „Wir wurden aufgefordert, genau nachzuweisen, in welchen Zeiträumen das Haus vermietet wurde und wann nicht“, sagt Möslein. „Und weil das Haus nicht 365 Tage im Jahr von Gästen bewohnt ist, will die Stadt eine Zweitwohnsitzsteuer, da wir Besitzer die Wohnung in der nicht vermieteten Zeit ja theoretisch nutzen könnten. Das ist eine Frechheit.“

Noch ist der Steuerbescheid von der Stadt nicht erteilt worden. „Richtig ist, dass derzeit eine rechtliche Überprüfung der Steuerpflicht im Rahmen der Steuerge-



Die Häuser im Ferienpark auf dem Priwall haben fünf verschiedene Größen.

FOTO: LUTZ ROESSLER

rechtigkeit auch für die Besitzer der Ferienhäuser des Ferienparks stattfindet“, sagt Stadtsprecherin Valessa Glisovic. Noch seien die Prüfungen nicht komplett abgeschlossen.

Grundsätzlich seien Wohnungen und Häuser, die als reine Kapitalanlage dienen, nicht zweitwohnsitzsteuerpflichtig. Ein Indiz für eine reine Kapitalanlage sei beispielsweise, wenn die Zweitwohnung zu keinem Zeitpunkt vom Eigentümer oder dessen Angehörigen selbst genutzt wird. „Derzeit werden die für die Prüfung notwendigen Unterlagen angefordert und es wird sich ein Überblick über die

vertraglichen Strukturen geschaffen“, sagt Glisovic.

Trotzdem geht Robert Möslein davon aus, dass die Stadt die Steuern erheben wird, das sei in internen Gesprächen zwischen ihm und Verantwortlichen der Stadt bereits klar geworden. Unverständlich für Möslein, da es für ihn gar nicht so einfach sei, sein Haus selbst zu nutzen. „Die Stadt Lübeck hat in die Verträge damals geschrieben, dass das Haus dauerhaft vermietet werden muss. Kein Eigentümer hat einen Schlüssel für sein Haus“, erklärt Möslein. „Wenn wir in das Haus fahren wollen und dort Urlaub machen wollen, dann müssen wir uns genauso beim Vermieter anmelden wie ganz normale Touristen.“ Für Strom, Wasser und Gas zahlt Möslein dann auch. „Natürlich zahle ich nicht wie andere Touristen eine Miete. Die würde ja direkt wieder in meine Tasche wandern, das macht doch keinen Sinn.“ Die Häuser auf dem Priwall sind zwar mehr als 200 Tage im Jahr belegt, „aber Leerstand gibt es immer, gerade im Februar und November“.

In früheren Gesprächen soll die Hansestadt Möslein versichert haben, dass keine Zweitwohnsitzsteuer bezahlt werden muss. „Das gilt scheinbar nicht mehr“, sagt Möslein. Für sein 45 Quadratmeter großes Haus würde eine Zweitwohnsitz-

steuer von etwa 500 Euro im Jahr anfallen. „Je weniger das Haus vermietet wurde, desto mehr müssen Besitzer zahlen, weil es ja mehr Zeit für die potenzielle Selbstnutzung gibt“, sagt Möslein.

Dass die Hansestadt eine Zweitwohnsitzsteuer erhebt, hält Sven Hollesen, Vorstand der Planet-Haus AG, die auf dem Priwall den Ferienpark gebaut hat und derzeit den Waterfront-Komplex baut, für legitim. „Wenn man sein Haus selbst nutzt, dann muss man damit rechnen, dass eine Zweitwohnsitzsteuer zu entrichten ist“, so Hollesen.

Für den Waterfront-Komplex werden ebenfalls noch Investoren für Wohnungen gesucht, die Steuer für den zweiten Wohnsitz könnte auch die künftigen Eigentümer betreffen. Als Hollesen von der Steuerprüfung erfahren hat, hat er das Gespräch zu Stadtvertretern gesucht. „Es gibt drei verschiedene Vertragsregelungen mit unterschiedlichen Eigennutzungsmöglichkeiten. Es wird sich klären, ob die verschiedenen Verträge gleich behandelt werden.“ Insgesamt sieht Hollesen die Steuerprüfung aber „ganz locker“. „Wir haben damit kein großes Problem, weil in unseren Häusern sehr wenig Eigennutzung stattfindet. Aber nach dem Gespräch Mitte September wissen wir mehr.“

„
Kein
Eigentümer
hat einen
Schlüssel für
sein Haus.“

Robert Möslein,
Ferienhausbesitzer