



# **Satzung der Stadt Wächtersbach über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

## **Lesefassung**

Stand: 06.07.2021

---

### **Hinweise zur Lesefassung**

Die Satzung der Stadt Wächtersbach über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer wurde zur besseren Recherche und Lesbarkeit hier als Lesefassung zur Verfügung gestellt, in der etwaige Änderungen bereits mit eingearbeitet wurden. Dabei wurde sich bemüht, die Lesefassung aktuell, vollständig und frei von inhaltlichen Fehlern anzubieten. Dennoch kann trotz größter Sorgfalt das Auftreten von Fehlern nicht völlig ausgeschlossen werden. Für die

Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Lesefassungen wird daher keine Haftung übernommen. Maßgebend ist allein der im offiziellen Bekanntmachungsorgan abgedruckte Text des Regelwerkes und deren Änderungen.

## **Eingangsformel**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2014 (GVBl. I S. 178) und der §§ 1, 2 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. I S. 134) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach in ihrer Sitzung am 13.11.2014 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Wächtersbach erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

## **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder oder seines Lebenspartners innehat.
- (3) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird.
- (4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen und/oder Schlafen benutzt wird.

## **§ 3 Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet der Stadt Wächtersbach eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

## **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Bemessungsgrundlage der Steuer ist der jährliche Mietaufwand (Absatz 2 bis 5).
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Inhaber der Zweitwohnung nach seinem Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum zu zahlen hat. Hierbei ist die monatliche Nettokaltmiete des ersten Monats ab Entstehung der Steuerpflicht anzusetzen, multipliziert mit der Anzahl der Monate, für welche die Steuerpflicht im Besteuerungszeitraum besteht. Die monatliche Nettokaltmiete wird dabei auf volle Euro abgerundet.
- (3) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (Miete einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (Miete einschl. Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.
- (4) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (5) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen, dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist

die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Wächtersbach in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 10 v. H. des Mietwertes.

## **§ 6 Steuerbefreiungen, Steuerermäßigungen**

- (1) Steuerpflichtig ist nicht, wer als verheiratete oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führende Person, die nicht dauernd von ihrer Familie oder ihrem Lebenspartner getrennt lebt, eine Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Wächtersbach innehat, weil sie von der gemeinsamen Wohnung am Ort der Hauptwohnung aus der Berufstätigkeit zumutbar nicht nachgehen kann.
- (2) Weist der Steuerpflichtige nach, dass er nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres die Zweitwohnung längstens für Zeiträume bis zu vier Wochen für den persönlichen Lebensbedarf oder den Lebensbedarf eines Lebenspartners oder Familienmitglieds nutzen kann, ermäßigt sich die Steuer auf 50 v. H. der Jahressteuer.
- (3) Steuerpflichtig sind nicht Minderjährige oder noch in Ausbildung befindliche Personen, die neben einer weiteren Hauptwohnung noch mit Nebenwohnung im elterlichen Haushalt gemeldet sind, soweit sie von den Eltern finanziell abhängig sind.
- (4) Steuerpflichtig ist nicht, wer aus Gründen der (Berufs-) Ausbildung oder des Studiums die Zweitwohnung in Anspruch nimmt.
- (5) Steuerpflichtig ist nicht, wer Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen in Anspruch nehmen muss.

## **§ 7 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendervierteljahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.
- (2) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt.
- (3) In den Fällen des Absatzes 1, Satz 1, 2. Halbsatz, Sätze 2 und 3 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (4) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (5) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

## **§ 8 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das der Stadt Wächtersbach - Steueramt - innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Wächtersbach  
- Steueramt - innerhalb von einem Monat anzuzeigen.
- (2) Der Steuerpflichtige (§ 3) ist dabei gleichzeitig verpflichtet, der Stadt Wächtersbach - Steueramt - alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.

## **§ 9 Sonderregelungen**

Sonderregelungen, die in dieser Satzung nicht berücksichtigt sind, werden vom Magistrat einzelfallabhängig entschieden.

## **§ 10 Geltung des Gesetzes über kommunale Abgaben**

Soweit diese Satzung nichts anderes bestimmt, sind die §§ 4 bis 6 des Gesetzes über kommunale Abgaben in ihrer jeweiligen Fassung anzuwenden.

## **§ 11 \*) Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2015 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Wächtersbach, den 21.11.2014

**Der Magistrat der Stadt Wächtersbach**

Weiher

Bürgermeister

\*) Nr.11 wurde redaktionell geändert, da die Paragraphen Nr. 10 versehentlich in der beschlossenen Fassung zweimal vergeben wurden.

## **Bescheinigung**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorstehende Satzung der Stadt Wächtersbach über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 21.11.2014 gemäß § 6 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Wächtersbach vom 28. Januar 1994 (Stadt-Anzeiger Nr. 1, Seite 1 vom 04.02.1994) in der Gelnhäuser Neuen Zeitung vom 26.11.2014, Seite 31, veröffentlicht wurde.

Wächtersbach, den 26.11.2014

**Der Magistrat der Stadt Wächtersbach**

Paul

Magistratsoberrat