

Satzung der Stadt Kelsterbach über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218) und der §§ 1, 2 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben (Hess. KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.03.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 11.11.2013 folgende Satzung beschlossen:

Satzung der Stadt Kelsterbach über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Kelsterbach 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 innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird.
- (3) Eine Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen und / oder Schlafen benutzt wird.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht
 - a) für Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
 - b) für Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
 - c) für Wohnungen von Studenten, wenn diese mit Hauptwohnsitz bei der Gemeinde ihrer Eltern gemeldet sind.
 - d) für Wohnungen von Minderjährigen oder noch in der Ausbildung befindlichen Personen, wenn diese mit Hauptwohnsitz bei der Gemeinde ihrer Eltern gemeldet sind.

§ 3 Steuerpflichtige

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.
- (3) Steuerpflichtig ist nicht, wer als verheiratete Person, die nicht dauernd von seiner Familie getrennt lebt, aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Kelsterbach innehat. Den Verheirateten sind Personen, die eine eingetragene Lebenspartnerschaft führen, gleichgestellt.

§ 4 Bemessungsgrundlage

- (1) Die Bemessungsgrundlage der Steuer ist der jährliche Mietaufwand.
- (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 Nettomiete 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 einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

Wird die Zweitwohnung teilmöbliert angemietet, wird eine pauschale Kürzung der Nettokaltmiete von 10 %, bei Vollmöblierung 20 % vorgenommen, sofern der auf die Möblierung entfallende Mietanteil im Mietvertrag nicht gesondert genannt ist.

- (4) Durch die vorstehenden Kürzungen darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht unterschritten werden.
- (5) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen, dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind oder ungenutzt sind, ist als jährliche Nettokaltmiete die übliche Miete anzusetzen. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete festgesetzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Grundlage für die Festsetzung ist der Mietpreisspiegel des Finanzamtes Groß-Gerau in der jeweils gültigen Fassung.
- (6) Die bei der Festsetzung der üblichen Miete maßgebliche Wohnfläche ist im Zweifelsfall die sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2007 (BGBl. I S.2614) in der z. Z. gültigen Fassung, ergebende Wohnfläche.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 10 v.H. der Bemessungsgrundlage.

§ 6

Entstehung, Beginn, Ende der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuer entsteht mit Beginn des Kalenderjahres 2014. Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben, Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht. Die Steuer ermäßigt sich auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (2) Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen. Der Steuerpflichtige hat den Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, der Stadt Kelsterbach mitzuteilen.
- (4) 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 Bescheides fällig.
- (5) 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.

§ 7

Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das der Stadt Kelsterbach - Steueramt - innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Kelsterbach - Steueramt - innerhalb von einem Monat anzuzeigen.
- (2) Der Steuerpflichtige (§3) ist dabei gleichzeitig verpflichtet, der Stadt Kelsterbach - Steueramt - alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Kelsterbach - Steueramt - mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.
- (3) Die Mitwirkungspflichten Dritter zur Mitteilung über die Person des Steuerpflichtigen und alle zur Steuererhebung erforderlichen Tatsachen ergeben sich aus § 93 Abgabenordnung.

§ 8

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.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2014 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den 02.12.2013/Ud

Der Magistrat der Stadt Kelsterbach

gez. Ockel, Bürgermeister