

**Satzung der Stadt Bad Orb**  
**über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18. 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 Bad Orb in ihrer Sitzung am 16.12.2014 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Allgemeines**

Die Stadt Bad Orb 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. Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung im selben Gebäude, so gilt diese nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (3) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird.

**§ 3**  
**Steuerpflichtiger**

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

**§ 4**  
**Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung.
- (2) Als Mietwert gilt die Jahresrohmiete. Die Vorschriften des § 79 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.1974 (BGBl. I S. 2370 ff.) in der z.Z. gültigen Fassung finden mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmierten, die gemäß Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.08.1965 (BGBl. I S. 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden. Die Hochrechnung erfolgt bis Januar 1995 entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Bruttomiete) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, der monatlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Ab Januar 1995 erfolgt die

Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im gesamten Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohrenten für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden, gilt als Jahresrohrente die tatsächlich gezahlte Miete gemäß § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes.

- (3) Wurde eine Jahresrohrente vom Finanzamt nicht festgestellt (Absatz 2) und ist die tatsächliche Miete nach Absatz 2 nicht zu ermitteln, so wird ein Jahresrohrentwert wie folgt errechnet:

Von mehreren vergleichbaren Zweitwohnungen wird aus den vom Finanzamt festgestellten Jahresrohrenten ein mittlerer Jahresrohrentwert errechnet. Der so errechnete Jahresrohrentwert wird auf volle 50,00 EURO abgerundet, im Übrigen findet Absatz 2 entsprechende Anwendung.

- (4) Ist eine Mietwertfestsetzung nach vorstehenden Absätzen nicht möglich, gilt als Mietwert die übliche Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 Bewertungsgesetz.
- (5) Ist auch die übliche Miete nicht zu ermitteln, so treten an deren Stelle 6 v. H. des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschriften des § 9 des Bewertungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.

## **§ 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 Bad Orb 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.

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

## **§ 9**

### **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.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung der Stadt Bad Orb über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 27. November 2013 außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Orb, 17. Dezember 2014

Der Magistrat der Stadt Bad Orb

( Siegel )

gez. Helga Uhl  
Bürgermeisterin

# Fragen und Antworten zur Zweitwohnungssteuer

## Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Zweitwohnungssteuer ?

Rechtsgrundlage ist die von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2014 beschlossene Satzung der Stadt Bad Orb über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer.  
Die Satzung wurde am 31.12.2014 im Amtsblatt der Stadt Bad Orb – Kurstadt im Spessart Nr. 27/2014 veröffentlicht.

## Was ist eine Zweitwohnung ?

Jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat.

Gemäß Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 06.12.1983 ist es für die Besteuerung einer Zweitwohnung unerheblich, ob sich die erste Wohnung (Hauptwohnung) innerhalb oder außerhalb des gleichen Gemeindegebietes befindet.

Eine Abmeldung der zweitwohnungssteuerpflichtigen Wohnung beim Einwohnermeldeamt führt nicht zum Ende der Steuerpflicht, solange nach wie vor eine entsprechende Nutzungsmöglichkeit besteht.

Der Begriff „Innehaben“ der Zweitwohnung bedeutet, dass dem Bürger die tatsächliche Verfügungsmacht und die rechtliche Verfügungsbefugnis an der betreffenden Wohnung zusteht. So liegt beispielsweise bei Kinderzimmern in der elterlichen Wohnung keine zu besteuernde Zweitwohnung vor, sofern die Kinder nicht Miteigentümer oder Mitmieter der Wohnung sind.

## Wer ist steuerpflichtig ?

Zweitwohnungssteuerpflichtig ist jede natürliche Person, die neben ihrer Hauptwohnung eine weitere Wohnung (Zweitwohnung) im Stadtgebiet Bad Orb für eigene Zwecke der persönlichen Lebensführung oder für Zwecke der persönlichen Lebensführung von Angehörigen vorhält.

Hierunter fallen neben Eigentümern von Wohnungen auch Mieter, Pächter von bebauten Grundstücken und Inhaber eines dinglichen Wohnrechts (z. B. Nießbrauch), sofern Sie eine Zweitwohnung im Stadtgebiet Bad Orb für Zwecke der persönlichen Lebensführung für sich oder ihre Familienmitglieder vorhalten.

## Warum wird die Steuer erhoben ?

Die Zweitwohnungssteuer ist eine sogenannte örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2a des Grundgesetzes. Mit ihr wird die in der Einkommensverwendung zum Ausdruck kommende **besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** des Steuerschuldners besteuert. Aufwandsteuer deshalb, weil ein „besonderer Aufwand“ besteuert wird, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das „Innehaben“ einer zweiten Wohnung). Eine konkrete Gegenleistung wird (anders als bei Gebühren und Beiträgen) bei der Zweitwohnungssteuer nicht erbracht. Die Zweitwohnungssteuer wird zur Erzielung von Einnahmen erhoben. Der Steuerzahler erhält jedoch mittelbar eine Gegenleistung, da die Gemeinde das Aufkommen aus der Zweitwohnungssteuer auch dazu verwendet, eine gemeindliche und touristische Infrastruktur zu schaffen oder zu erhalten.

## Muss die Zweitwohnungssteuer auch dann gezahlt werden, wenn die Wohnung nicht genutzt wird ?

Ja. Die Zweitwohnungssteuer ist zu entrichten, wenn die **Möglichkeit der Nutzung** der Zweitwohnung gegeben ist. Ausreichend ist eine rechtliche und/oder tatsächliche Verfügungsgewalt über die Zweitwohnung. Ob die Zweitwohnung tatsächlich nicht genutzt wird, ist unerheblich für die Besteuerung.

## Wie wird die Zweitwohnungssteuer berechnet ?

Die Zweitwohnungssteuer beträgt 10 % des Mietwertes der Wohnung. Dieser Mietwert wird für jede Wohnung individuell ermittelt. Grundlage für den Mietwert ist zunächst die **Jahresrohmiete** 1964. Die Jahresrohmiete 1964 ist die jährliche Miete, die der Inhaber der Zweitwohnung erzielt hätte, wenn er die Zweitwohnung in ihrer heutigen Lage und Ausstattung am 01.01.1964 vermietet hätte. Diese Jahresrohmiete 1964 wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Einheitswertfeststellung für die Grundsteuer ermittelt. Die Stadt Bad Orb hat auf die Ermittlung der Jahresrohmiete keinen Einfluss. Sie stellt einen steuertechnischen Rechenwert dar.

Die Jahresrohmiete ist im Einheitswertbescheid vom Finanzamt in der Anlage „Berechnungsbogen Jahresrohmiete“ angegeben.

Da der Mietwert durch die Finanzbehörden immer auf den Stichtag 01.01.1964 berechnet wird, wird dieser mittels eines bundeseinheitlichen Preisindexes auf die Verhältnisse des Erhebungszeitraumes (Kalenderjahr) hochgerechnet. Stichtag für die Hochrechnung ist dabei jeweils der 30.09. des dem Erhebungszeitraum vorhergehenden Kalenderjahres.

Der bundeseinheitliche Preisindex wird vom Statistischen Bundesamt bekannt gegeben.

Für das Jahr 2015 beträgt der Preissteigerungsindex 5,40. Durch Multiplikation dieses Faktors mit der Jahresrohmiete 1964 erhält man den Mietwert der Zweitwohnung. Auf diesen Mietwert wird der gemeindliche Steuersatz (10 %) angewendet. Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer.

Beispiel für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer für das Jahr 2015:

Jahresrohmiete DM	Jahresrohmiete €	Index- faktor	Mietwert	Steuersatz	Jahres- steuer
2.272,00 DM	1.161,66 €	x 5,40	6.272,96 €	10 %	627,29 €

Das detaillierte Berechnungsverfahren kann dem „Informationsblatt über die Berechnung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Bad Orb“ entnommen werden, welches Sie auf der Internet-Seite der Stadt Bad Orb einsehen können.

Bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohmieten für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden, gilt als Jahresrohmiete die tatsächlich gezahlte Miete gemäß § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes.

## Wie wird die Steuer erhoben ?

Grundlage für die Berechnung der Steuer ist eine Zweitwohnungssteuererklärung. Nach Abschluss des Steuerklärungsverfahrens wird die Erteilung des Steuerbescheides erfolgen. Nach den Bestimmungen der Zweitwohnungssteuersatzung ist die gesamte Steuer für zurückliegende Zeiträume innerhalb eines Monats an die Stadtkasse Bad Orb zu zahlen. Ansonsten ist die Steuer in vierteljährlichen Teilbeträgen am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

## Informationsblatt

### über die Berechnung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Bad Orb

Beispiel für die Berechnung anhand der Jahresrohmiete:

Jahresrohmiete	Jahresrohmiete	Indexfaktor	Mietwert	Steuersatz	Jahressteuer
2.272,00 DM	1.161,66 €	x 5,40	6.272,96 €	10 %	627,29 €

Grundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer ist der Mietwert der Wohnung (§ 4 Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Bad Orb). Dieser Mietwert wird für jede Wohnung individuell ermittelt. Grundlage für den Mietwert ist zunächst die **Jahresrohmiete** 1964. Die Jahresrohmiete 1964 ist die jährliche Miete, die der Inhaber der Zweitwohnung erzielt hätte, wenn er die Zweitwohnung in ihrer heutigen Lage und Ausstattung am 01.01.1964 vermietet hätte. Diese Jahresrohmiete 1964 wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Einheitswertfeststellung für die Grundsteuer ermittelt. Die Stadt Bad Orb hat auf die Ermittlung der Jahresrohmiete keinen Einfluss. Sie stellt einen steuertechnischen Rechenwert dar.

Sie finden die Angaben über die Jahresrohmiete im **Einheitswertbescheid vom Finanzamt**.

Da der Mietwert durch die Finanzbehörden immer auf den Stichtag 01.01.1964 berechnet wird, wird dieser mittels eines **bundeseinheitlichen Preisindexes** auf die Verhältnisse des Erhebungszeitraumes (Kalenderjahr) hochgerechnet. Stichtag für die Hochrechnung ist dabei jeweils der 30.09. des dem Erhebungszeitraum vorhergehenden Kalenderjahres.

Der bundeseinheitliche Preisindex wird vom Statistischen Bundesamt bekannt gegeben und kann u. a. auf der Internet-Seite [www.destatis.de](http://www.destatis.de) unter den Rubriken >Zahlen und Fakten>Preise>Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Begriff „Nettokaltmiete“ nachgesehen oder beim Statistischen Bundesamt in Wiesbaden unter der Servicenummer Tel. 0611 75-4777 erfragt werden.

Ermittlung des Preissteigerungsfaktors (Index) für das Jahr 2015:

Index	Zeitraum	Index in Punkten
Mietindex	Januar 1964 (Basis 1991)	29,0 (bleibt unverändert)
Mietindex	Januar 1995 (Basis 1991)	119,2 (bleibt unverändert)
Nettomietindex	Januar 1995 (Basis 2010)	80,3 (ändert sich alle 5 Jahre)
Nettomietindex	September 2014 (Basis 2010)	105,6 (ändert sich jährlich)

Steigerung von 1964 bis 1995

Zunächst wird die Steigerung von Januar 1964 bis Januar 1995 auf der Basis von 1991 = 100 berechnet:

$$119,2 / 29 = 4,11034$$

Steigerung ab Januar 1995 bis September 2014

Auf der Basis von 2010 = 100 wird die weitere Entwicklung errechnet:

$$105,6 / 80,3 = 1,3150684$$

$$\text{Multiplikation: } 4,11034 \times 1,3150684 = 5,40537$$

Der Preissteigerungsindex zum Stichtag 01. September 2014 für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer 2015 beträgt:

$$5,40537 = \mathbf{5,40}$$

Durch Multiplikation dieses Faktors mit der Jahresrohmiete 1964 erhält man den Mietwert der Zweitwohnung. Auf diesen Mietwert wird der gemeindliche Steuersatz (10 %) angewendet. Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer.

-----

Bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohmiets für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden, gilt als Jahresrohmiete die **tatsächlich gezahlte Miete nach § 79 Abs. 1** des Bewertungsgesetzes.

**§ 79 Jahresrohmiete Bewertungsgesetz**

(1) Jahresrohmiete ist das Gesamtentgelt, das die Mieter (Pächter) für die Benutzung des Grundstücks auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Feststellungszeitpunkt für ein Jahr zu entrichten haben. Umlagen und alle sonstigen Leistungen des Mieters sind einzubeziehen. Zur Jahresrohmiete gehören auch Betriebskosten (z. B. Gebühren der Gemeinde), die durch die Gemeinde von den Mietern unmittelbar erhoben werden.

Nicht einzubeziehen sind Untermietzuschläge, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage sowie des Fahrstuhls, ferner alle Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters, die nicht die Raumnutzung betreffen (z. B. Bereitstellung von Wasserkraft, Dampfkraft, Pressluft, Kraftstrom und dergleichen), sowie Nebenleistungen des Vermieters, die nur einzelnen Mietern zugutekommen.

Die tatsächlich gezahlte Miete wird anhand eines Erklärungsbogens und Vorlage der entsprechenden Nachweise (Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung) ermittelt. Auf den ermittelten Betrag wird der gemeindliche Steuersatz (10 %) angewendet. Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer.