

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Offenbach am Main

Aufgrund der §§ 5, 51 und 93 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178), der §§ 1, 2 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben in der Fassung vom 24.03.2013 (GVBl. I S. 134) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main am 19.03.2015 die folgende

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Offenbach am Main

beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Offenbach erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder 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) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatz 2, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber geteilt.
- (4) Keine Zweitwohnungen im Sinne der Satzung sind
 - a) Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden;
 - b) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Personen dienen;
 - c) Wohnungen, die von einem nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. von einem nicht dauernd getrennt lebenden eingetragene Lebenspartnerschaft Führenden aus beruflichen Gründen oder aus Gründen von Ausbildung/Studium vorwiegend genutzt werden, wobei sich die gemeinsame Wohnung der Eheleute bzw. der Lebenspartner in einer anderen Gemeinde befindet.
 - d) Wohnungen, die studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil nutzen, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

§ 3 Steuerpflichtiger

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

§ 4 Bemessungsgrundlage

- (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 15 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (Miete einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 30 % 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, oder ungenutzt sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen, welche sich aus dem Mietspiegel der Stadt Offenbach ergibt. Maßgebend ist der zu Beginn des Besteuerungszeitraumes gültige Mietspiegel. Während des Besteuerungszeitraumes eintretende Anpassungen oder Neufassungen des Mietspiegels bleiben unberücksichtigt.
- (6) Kommt der Steuerschuldner seinen Mitwirkungspflichten nach §§ 7 + 8 nicht nach, wird die Bemessungsgrundlage für die entsprechenden Zeiträume vom Magistrat der Stadt Offenbach am Main - Kassen- und Steueramt- geschätzt und die Steuer durch Steuerbescheid festgesetzt.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 12 v. H. der Bemessungsgrundlage und wird auf volle Euro abgerundet.

§ 6 Entstehung, Erhebung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, d.h. am 1. Januar eines Jahres.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (3) Wird eine Wohnung zum 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so beginnt die Steuerpflicht am 1. Tag dieses Monats. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats.
Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.
- (4) Die Steuer wird bei der erstmaligen Festsetzung einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides, im Übrigen jeweils zum 01. Juli eines Kalenderjahres mit dem Jahresbetrag fällig. Auf Antrag kann die Steuer auch in vierteljährlichen Beträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November entrichtet werden.
- (5) In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.

§ 7 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Stadt Offenbach – Kassen- und Steueramt - innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Offenbach – Kassen- und Steueramt – die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich schriftlich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

§ 8 Steuererklärung

- (1) Der Steuerpflichtige hat bei Beginn der Steuerpflicht binnen eines Monats nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck eine Steuererklärung abzugeben.
- (2) Die Angaben sind auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Offenbach – Kassen- und Steueramt - jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Offenbach
 - a) mit Nebenwohnung gemeldet ist, oder
 - b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des hessischen Meldegesetzes innehat, oder
 - c) neben seiner Hauptwohnung eine oder weitere Wohnungen im Sinne von § 2 Abs. 2 dieser Satzung innehat.

§ 9 Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestatten – z.B. Vermieter, Grundstücks- oder Wohnungseigentümer oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz – ergeben sich aus § 93 Abgabenordnung.

§ 10 Datenübermittlung von Meldebehörden

Der Steuerbehörde dürfen von der Meldebehörde zum Zwecke der Realisierung der Zweitwohnungssteuer die nachstehenden Daten derjenigen Personen, die in der Stadt Offenbach mit Nebenwohnung gemeldet sind, weitergegeben oder zur Einsicht bereitgehalten werden:

1. Familienname
2. Vorname
3. Geburtstag
4. Familienstand
5. akademische Titel
6. Anschrift der Hauptwohnung
7. Anschrift der Nebenwohnung in Offenbach
8. Tag des Ein- und Auszugs
9. Sterbetag

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2016 in Kraft.

Offenbach am Main, den 01.04.2015

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Horst Schneider
Oberbürgermeister