

**Satzung über die Erhebung einer  
Zweitwohnungssteuer  
für die Gemeinde Ebersburg**  
**( Zweitwohnungssteuersatzung )**

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 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. S. 218) und der §§ 1, 2 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. I S. 134) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg in ihrer Sitzung am 26. Januar 2015 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Allgemeines**

Die Gemeinde Ebersburg erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2  
Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (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) Insbesondere gelten Wochenendhäuser sowie Wohnungen in ihnen als Zweitwohnungen. Gleiches gilt für Wohnungen in Gebieten, die in gemeindlichen Bauleitplänen als Wochenendhausgebiete ausgewiesen sind.
- (4) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird.

**§ 3  
Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet 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.

- (3) 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.
- (4) Wurde eine Jahresrohrente vom Finanzamt nicht festgestellt (Absatz 2) und ist die tatsächliche Miete nach Absatz 3 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.

- (5) Ist eine Mietwertfestsetzung nach vorstehenden Absätzen nicht möglich, gilt als Mietwert die übliche Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 Bewertungsgesetz.
- (6) 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

a) bei einem Mietwert bis zu 500,00 €	65,00 €
b) bei einem Mietwert von mehr als 500,00 € bis 1.000,00 €	130,00 €
c) bei einem Mietwert von mehr als 1.000,00 € bis 1.500,00 €	200,00 €
d) bei einem Mietwert von mehr als 1.500,00 € bis 2.000,00 €	265,00 €
e) bei einem Mietwert von mehr als 2.000,00 € bis 2.500,00 €	330,00 €
f) bei einem Mietwert von mehr als 2.500,00 € bis 3.000,00 €	400,00 €
g) bei einem Mietwert von mehr als 3.000,00 € bis 3.500,00 €	465,00 €
h) bei einem Mietwert von mehr als 3.500,00 € bis 4.000,00 €	530,00 €
i) bei einem Mietwert von mehr als 4.000,00 € bis 4.600,00 €	600,00 €
j) bei einem Mietwert von mehr als 4.600,00 € bis 5.100,00 €	660,00 €
k) bei einem Mietwert von mehr als 5.100,00 € bis 5.600,00 €	730,00 €
l) bei einem Mietwert von mehr als 5.600,00 € bis 6.100,00 €	800,00 €
m) bei einem Mietwert von mehr als 6.100,00 € bis 6.600,00 €	860,00 €
n) bei einem Mietwert von mehr als 6.600,00 € bis 7.200,00 €	930,00 €
o) bei einem Mietwert von mehr als 7.200,00 € bis 7.700,00 €	1.000,00 €
p) bei einem Mietwert von mehr als 7.700,00 € bis 8.200,00 €	1.060,00 €
q) bei einem Mietwert von mehr als 8.200,00 € bis 8.700,00 €	1.130,00 €
r) bei einem Mietwert von mehr als 8.700,00 € bis 9.200,00 €	1.200,00 €
s) bei einem Mietwert von mehr als 9.200,00 € bis 9.700,00 €	1.260,00 €
t) ab einem Mietwert von mehr als 9.700,00 €	1.330,00 €

## **§ 6**

### **Steuerbefreiungen, Steuerermäßigungen**

- (1) Von der Steuer befreit sind Steuerpflichtige, die zu Ausbildungszwecken eine Zweitwohnung im Gemeindegebiet innehaben.
- (2) Auszubildende und Studenten, die wegen ihres Studiums oder ihrer Ausbildung in Ebersburg bei einem Angehörigen eine Zweitwohnung innehaben und am Ausbildungs- oder Studienort bzw. in seiner Nähe mit Hauptwohnung gemeldet sind, sind von der Steuer befreit.

Angehörige im Sinne des Absatzes 2 Satz 1 sind:

- a) der Verlobte,
  - b) der Ehegatte,
  - c) Lebenspartner,
  - d) Verwandte und Verschwägerte in gerader Linie,
  - e) Geschwister,
  - f) Kinder der Geschwister,
  - g) Ehegatten der Geschwister und Geschwister der Ehegatten,
  - h) Geschwister der Eltern,
  - i) Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).
- (3) Steuerbefreiung wird erteilt für Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Altenwohn- und Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
  - (4) Die Steuerbefreiung gemäß der Absätze 1 bis 3 wird auf Antrag gewährt. Über den Antrag entscheidet der Gemeindevorstand.
  - (5) 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 Gemeinde Ebersburg innehat, weil sie von der gemeinsamen Wohnung am Ort der Hauptwohnung aus der Berufstätigkeit zumutbar nicht nachgehen kann.
  - (6) 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.
- (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 Steuerbescheides fällig.

## **§ 8 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das der Gemeinde - Steueramt - innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkraft-treten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde - Steueramt - innerhalb von einem Monat anzuzeigen.
- (2) Der Steuerpflichtige (§ 3) ist dabei gleichzeitig verpflichtet, der Gemeinde - Steueramt - alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung, etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde - 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 rückwirkend zum 01. Januar 2015 in Kraft. Sie ersetzt gemäß § 3 Abs. 2 des HessKAG die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Ebersburg vom 20. März 1992, zuletzt geändert durch die II. Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 21. August 1995, zuletzt geändert am 15. Dezember 1995.

Steuerbefreiungen/Steuerermäßigungen sind in § 6 dieser Satzung geregelt. Aus diesem Grunde tritt die Richtlinie über die Befreiung von der Zweitwohnungssteuer vom 01. April 1995 rückwirkend zum 01. Januar 2015 außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ebersburg, den 27. Januar 2015

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Ebersburg

Kram  
( Bürgermeisterin )