

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer im Gebiet der Stadt Langen (Hessen)

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915), der §§ 1, 2, 3 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.10.2019 folgende Satzung beschlossen, die nach Änderungsbeschlüssen vom 10.09.2020 und 21.07.2022 wie folgt lautet:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Langen erhebt eine Zweitwohnungsteuer.

§ 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 seiner Angehörigen innehat.
- (3) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Abgabepflichtige faktisch vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.
- (4) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 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. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.
- (5) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen und Schlafen benutzt wird.
- (6) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend zu anderen Zwecken genutzt wird. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als zwölf Monaten.
- (7) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung sind
 - a) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen. Die Befreiung gilt auch, wenn sich die Hauptwohnung in einer der vorgenannten Einrichtungen befindet.

- b) Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder nicht dauernd in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft getrennt lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet von Langen befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums innehaben.
- c) Wohnungen, die nachweislich ganz überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (Geld- oder Vermögensanlage) gehalten werden. Eine ganz überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die objektiven Gesamtumstände des Innehabens der Wohnung erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Wohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als drei Monaten im Kalenderjahr vorgesehen ist.
- 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) Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Gebiet der Stadt Langen eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Bemessungsgrundlage

- (1) 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. Der Gesamtbetrag für den Besteuerungszeitraum wird auf volle Euro abgerundet.
- (3) Zur Ermittlung der Nettokaltmiete gilt folgendes:
 - a) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (Miete einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete.
 - b) Wenn nur eine Bruttowarmmiete (Miete einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.
- (4) Wird die Zweitwohnung komplett möbliert angemietet und ist der auf die Möblierung entfallende Mietanteil im Mietvertrag nicht gesondert genannt, wird eine pauschale Kürzung der Nettokaltmiete von 20 % vorgenommen, sofern nicht nachgewiesen wird, dass ein höherer Abzug geboten ist.
- (5) Die Kürzungen nach Abs. 3 und 4 werden jedoch insgesamt nur insoweit vorgenommen, als dadurch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht unterschritten wird.

- (6) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (7) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen, dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt mehr als 20 % unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, oder ungenutzt sind, ist die Nettokaltmiete in ortsüblicher Höhe anzusetzen. Die ortsübliche Höhe der Nettokaltmiete wird nach den vom Gutachterausschuss ermittelten üblichen Entgelten unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage anhand des zuletzt aktualisierten und verfügbaren Mietwert-Kalkulators bestimmt, den die für die Stadt Langen zuständige Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse bereitstellt. Werden besondere in der Wohnung liegende Umstände geltend gemacht, wie z. B. Zustand, Lage, Beschaffenheit der Wohnung, für die der Ansatz einer Nettokaltmiete unter der ortsüblichen Höhe gerechtfertigt sind, obliegt der Nachweis hierfür dem Steuerpflichtigen.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 12 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4.

§ 6 Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Steuer entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, das heißt am 1. Januar eines Jahres.
- (2) Wird eine Wohnung erst nach dem 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.
- (4) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (5) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Auf Antrag kann die Steuer in einem Jahresbetrag am 1. Juli entrichtet werden.

§ 7 Festsetzung der Steuer

Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern (Steuerbescheid mit Dauerwirkung nach § 6a Abs. 2 KAG).

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Wer eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Langen innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies der Stadt Langen – Bürgerbüro (nachfolgend Meldebehörde genannt) - innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Langen – Referat Kasse und Steuern (nachfolgend Steuerbehörde genannt) – die für die Steuererhebung relevanten

Tatsachen, insbesondere die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen, schriftlich zu melden und auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

§ 9 Steuererklärung

- (1) Der Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginnes der Steuerpflicht binnen eines Monats und für jedes dritte folgende Kalenderjahr jeweils bis zum 31. Mai eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Veränderungen der Bemessungsgrundlagen (§ 4), sind unaufgefordert innerhalb eines Monats in schriftlicher Form der Steuerbehörde anzuzeigen.
- (2) Die in § 3 Abs. 1 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der steuerpflichtigen Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Stadt verpflichtet.
- (3) Die Angaben sind auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (4) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Steuerbehörde jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die in der Stadt Langen mit Nebenwohnung gemeldet ist.
- (5) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne des § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung die hierfür maßgeblichen Umstände mitzuteilen (Negativerklärung).

§ 10 Mitwirkungspflichten Dritter

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestatten – zum Beispiel Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 Abgabenordnung.

§ 11 Datenübermittlung von der Meldebehörde

Der Steuerbehörde dürfen von der Meldebehörde zwecks Realisierung der Zweitwohnungsteuer die nachstehenden Daten derjenigen Einwohner, die in der Stadt Langen mit Nebenwohnung gemeldet sind, übermittelt werden:

1. Familienname (jetziger Name mit Namensbestandteilen),
2. früherer Name (mit Namensbestandteilen),
3. Vornamen,
4. Doktorgrad,
5. Ordensname, Künstlername,
6. Geburtsdatum, Geburtsort sowie bei Geburt im Ausland auch den Staat,
7. Geschlecht,
8. gegenwärtige Anschriften oder Wegzugsanschrift, gekennzeichnet nach Haupt- und Nebenwohnung,
9. Familienstand,
10. Einzugsdatum, Auszugsdatum sowie
11. Sterbedatum, Sterbeort.

§ 12 Geltung des Gesetzes über kommunale Abgaben

Soweit diese Satzung nichts anderes bestimmt, sind die §§ 4 bis 6 des KAG in ihrer jeweiligen gültigen Fassung anzuwenden.

§ 13 Kleinbetragsgrenze

Die Festsetzung oder Änderung der Steuer erfolgt nur dann, wenn die Abweichung von der bisher festgesetzten Jahressteuer mehr als zehn Euro beträgt.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

Langen, 18.10.2019
DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

Gebhardt
Bürgermeister

Vorgenannte Satzung wurde am 22.10.2019 in der Langener Zeitung öffentlich bekanntgemacht.

	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (Ausfertigung)	Veröffentlicht in der Langener Zeitung am	Inkrafttreten am
1. Änderung	10.09.2020 (15.09.2020)	18.09.2020	01.07.2020
2. Änderung	21.07.2022 (16.08.2022)	19.08.2022	01.01.2023