

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2015 (GVBl. 2015, S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. 2015, S. 188), und der §§ 1, 2 und 7 Absatz 2 des Gesetzes über kommunale Abgaben vom 24. März 2013 (GVBl. 2013, S. 134) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 19. November 2015 folgende Satzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekannt gemacht wird:

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Zweitwohnungsteuersatzung)**

### **§ 1 Allgemeines**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden 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 persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Wird eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, gilt die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.

(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 oder Schlafen benutzt wird. Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen

Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt und nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

(6) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung auch nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als zwölf Monaten.

(7) Keine Zweitwohnung im Sinne der Satzung sind

a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,

b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,

c) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheimen oder in sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,

d) Räume zu Zwecken des Strafvollzugs,

e) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen).

Gleiches gilt, wenn sich die Hauptwohnung in einer der unter a) bis e) genannten Einrichtungen befindet.

f)<sup>1</sup> Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet von Wiesbaden befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums innehaben.

g) 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. Satz 1 findet auf Freiwillige i.S. § 2 des Gesetzes über den Bundesfreiwilligendienst (Bundesfreiwilligendienstgesetz – BFDG) bzw. § 2 des Gesetzes zur Förderung von Jugendfreiwilligendiensten (Jugendfreiwilligendienstegesetz – JFDG) entsprechend Anwendung.

### **§ 3 Steuerpflichtiger**

(1) Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.

(2) Sind mehrere steuerpflichtige Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

---

<sup>1</sup> § 2 Abs. 7 f) neu gefasst durch Satzung vom 27. März 2017, veröffentlicht am 5. April 2017 im Wiesbadener Kurier und Wiesbadener Tagblatt.

**§ 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.

(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.

(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. Sie wird von der Landeshauptstadt Wiesbaden in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. 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.

(6) Bei Wohnwagen und Wohnmobilen gilt als Nettokaltmiete die zu zahlende Stellplatzmiete. Ist keine Miete zu entrichten, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Stellplatzmiete zugrunde gelegt.

**§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 15 v. H. der Bemessungsgrundlage. Ergibt sich ein nicht durch 12 teilbarer Betrag, so ist die Steuer auf den nächstniedrigeren durch 12 teilbaren Betrag abzurunden.

**§ 6 Entstehung und Erhebung und Fälligkeit der Steuer**

(1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, d. h. am 1. Januar eines Jahres.

(2) Wird eine Wohnung zum 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am 1. Tag dieses Monats. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.

(3) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(4) Entsteht oder endet die Steuerpflicht im Laufe eines Kalenderjahres, so ist die Steuer anteilmäßig auf volle Monate zu berechnen.

(5) In dem Steuerbescheid 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).

(6) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Auf Antrag kann die Steuer auch mit dem Jahresbetrag am 01. Juli entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 31. Oktober des vorangehenden Kalenderjahres gestellt werden. Die beantragte Zahlungsweise bleibt so lange maßgebend, bis ihre Änderung beantragt wird.

### **§ 7 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

(1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das der Landeshauptstadt Wiesbaden – Kassen- und Steueramt – 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 Landeshauptstadt Wiesbaden – Kassen- und Steueramt – die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen innerhalb eines Monats 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 oder bei Änderung der Bemessungsgrundlage (§ 4) binnen eines Monats eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.

(2) Die Angaben sind auf Aufforderung binnen eines Monats durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

(3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Landeshauptstadt Wiesbaden – Kassen- und Steueramt – jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Landeshauptstadt Wiesbaden

a) mit Nebenwohnung gemeldet ist, oder

b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat,

oder

c) neben seiner Hauptwohnung eine oder weitere Wohnungen im Sinne von § 2 Abs. 2 dieser Satzung innehat.

In diesen Fällen hat der Steuerpflichtige innerhalb eines Monats nach Aufforderung die Steuererklärung abzugeben.

(4) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung die hierfür maßgeblichen Umstände mitzuteilen (Negativerklärung).

### **§ 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 in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 der Abgabenordnung.

### **§ 10 Datenübermittlung von Meldebehörden**

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

1. Vor- und Familienname
2. früherer Name
3. Akademischer Grad
4. Ordensname, Künstlername
5. Anschriften (Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz)
6. Tag des Ein- und Auszuges
7. Sterbetag und Sterbeort
8. Geschlecht
9. Gesetzliche Vertreter
10. Familienstand
11. Tag und Ort der Geburt

### **§ 11 Kleinbetragsgrenze<sup>1</sup>**

Die Festsetzung oder Änderung der Steuer erfolgt nur dann, wenn die Abweichung von der bisher festgesetzten Jahressteuer mehr als 10,00 Euro beträgt.

---

<sup>1</sup> § 11 neu gefasst durch Satzung vom 27. März 2017, veröffentlicht am 5. April 2017 im Wiesbadener Kurier und Wiesbadener Tagblatt.

**§ 12 Inkrafttreten<sup>1</sup>**

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

Wiesbaden, den 4. Dezember 2015  
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden

Sven Gerich  
Oberbürgermeister

**Impressum:**

Kassen- und Steueramt  
[kassen-und-steueramt@wiesbaden.de](mailto:kassen-und-steueramt@wiesbaden.de)  
Telefon: 0611 313270

---

<sup>1</sup> Ursprüngliche Fassung vom 19. November 2015, veröffentlicht am 17. Dezember 2015 im Wiesbadener Kurier und Wiesbadener Tagblatt,  
- geändert durch Satzung vom 27. März 2017, veröffentlicht am 5. April 2017 im Wiesbadener Kurier und Wiesbadener Tagblatt; in Kraft getreten am 1. Januar 2017.  
- geändert durch Satzung vom 21. März 2024, veröffentlicht am 15. Mai 2024 im Wiesbadener Kurier, in Kraft getreten am 1. Juli 2024.