



# **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer im Gebiet der Stadt Rodgau (Zweitwohnsitzsteuersatzung)**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8), der §§ 1, 2, 3 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben vom 24.03.2013 (GVBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau am 22. Juni 2026 die folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Rodgau erhebt eine Zweitwohnsitzsteuer als örtliche Aufwandsteuer.

## **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen geeignet ist. Als Wohnung gelten zum Beispiel 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.

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, ist die Bemessungsgrundlage für jeden Steuerpflichtigen anteilig zu berücksichtigen. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Flächenanteil – an den gemeinschaftlich genutzten Räumen – ist die Fläche der von jedem Mitinhaber individuell genutzten Räumen hinzuzurechnen.

Lässt sich der individuelle Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber geteilt.

- (4) Maßgebend für die Ermittlung der Flächengröße ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV).
- (5) 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) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen).

### **§ 3 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet eine oder mehrere Zweitwohnungen innehat.
- (2) Sind mehrere steuerpflichtige Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner der Steuer nach § 44 Abs. 1 der Abgabenordnung.

### **§ 4 Bemessungsgrundlage**

- (1) Bemessungsgrundlage der Steuer ist der jährliche Mietwert ohne Nebenkosten (Absatz 2 bis 5).
- (2) Der Mietwert ist die für ein Jahr vertragliche zu entrichtende Nettokaltmiete. Der Mietwert wird dabei auf volle Euro abgerundet.

- (3) Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete pauschale Kürzungen im nachfolgenden Umfang vorzunehmen, sofern die Höhe der Kosten nicht explizit im Mietvertrag ausgewiesen ist:
- a) für Teilmöblierung 10 v.H.
  - b) für Vollmöblierung 20 v.H.
  - c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v.H.
  - d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v.H.
- (4) Als Mietwert 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 oder ungenutzt sind, ist der Mietwert zu schätzen. Die Schätzung orientiert sich an der gängigen Miete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage, Größe und Ausstattung innerhalb des Stadtgebiets regelmäßig gezahlt wird. Hierbei sind insbesondere heranzuziehen:
1. Entgelte für vergleichbare, frei vermietbare Wohnobjekte,
  2. Frühere Mietverträge für dieselbe Wohnung,
  3. Auskünfte des örtlichen Gutachterausschusses.
- Werden besondere in der Wohnung liegende Umstände geltend gemacht, wie z. B. Zustand, Lage, Beschaffenheit der Wohnung, für die der Ansatz der Nettokaltmiete unter der ortsüblichen Höhe gerechtfertigt ist, obliegt der Nachweis hierfür dem Steuerpflichtigen.
- (6) Bei Wohnwagen, Wohnmobilen und Mobile Homes gilt als Mietwert die zu zahlende Stellplatzmiete. Ist keine Miete zu entrichten, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Stellplatzmiete zugrunde gelegt.
- (7) Kommt der Steuerschuldner seinen Mitwirkungspflichten nach §§ 8 und 9 nicht nach, wird die Bemessungsgrundlage für die entsprechenden Zeiträume von der Stadt Rodgau geschätzt und die Steuer durch Steuerbescheid festgesetzt.

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 10 v. H. der Bemessungsgrundlage und wird auf volle Euro abgerundet.

## **§ 6 Steuerbefreiung**

Befindet sich die Hauptwohnung in einer unter § 2 Absatz 6 genannten Einrichtung, entfällt die Besteuerung der Zweitwohnung.

## **§ 7 Entstehung, Erhebung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Steuer entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, d.h. am 1. Januar eines Jahres. Entsteht oder endet die Steuerpflicht im Laufe eines Kalenderjahres, so ist die Steuer anteilmäßig auf volle Monate zu berechnen.
- (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.
- (4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem die Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung als Zweitwohnung entfallen oder der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet oder die Wohnung aufgegeben wird, auf den ersten Tag eines Monats, endet die Steuerpflicht am letzten Tag des vorangegangenen Monats.
- (5) 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.
- (6) In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Besteuerungszeiträume gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.

## **§ 8 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Stadt Rodgau innerhalb eines Monats schriftlich oder elektronisch 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 Rodgau die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich schriftlich oder elektronisch zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf

Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.  
Die allgemeine Meldepflicht nach dem Bundesmeldegesetz bleibt bestehen.

## **§ 9 Erklärung zur Zweitwohnsitzsteuer**

- (1) Steuerpflichtige haben bei Beginn der Steuerpflicht oder bei Änderung der Bemessungsgrundlage (§ 4) innerhalb eines Monats nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck schriftlich oder elektronisch eine Erklärung zur Zweitwohnsitzsteuer abzugeben.  
Unbeschadet davon kann die Stadt jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Rodgau mit Nebenwohnung gemeldet ist oder neben seiner Hauptwohnung eine oder weitere Wohnungen im Sinne von § 2 Abs. 2 dieser Satzung inne hat. In diesen Fällen hat der Steuerpflichtige innerhalb eines Monats nach Aufforderung die Erklärung zur Zweitwohnsitzsteuer abzugeben.
- (2) Die Angaben sind auf Aufforderung innerhalb eines Monats durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge nachzuweisen.
- (3) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung die hierfür maßgeblichen Umstände schriftlich oder elektronisch der Stadt Rodgau mitzuteilen (Negativerklärung).

## **§ 10 Übergangsvorschrift**

Steuerpflichtige, die mit Datum vom 01.07.2026 in der Stadt Rodgau eine Zweitwohnung innehaben, sind verpflichtet, binnen eines Monats nach Bekanntmachung dieser Satzung eine Erklärung nach § 9 Abs. 1 dieser Satzung abzugeben. Wird die Erklärung nach Satz 1 nicht rechtzeitig abgegeben, schätzt die Stadt den Mietwert nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung.

## **§ 11 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 der Abgabenordnung.

## **§ 12 Datenübermittlung von Meldebehörden**

Der Steuerbehörde dürfen von der Meldebehörde zum Zwecke der Realisierung der Zweitwohnsitzsteuer die nachstehenden Daten derjenigen Personen, die in der Stadt

Rodgau mit Nebenwohnung gemeldet sind, weitergegeben oder zur Einsicht bereitgehalten werden:

1. Steueridentifikationsnummer
2. Familienname
3. Vorname
4. Akademische Titel
5. Gesetzliche Vertreter
6. Anschrift der Hauptwohnung
7. Anschrift der Nebenwohnung in Rodgau
8. Tag des Ein- und Auszugs
9. Sterbetag

### **§ 13 Datenschutz**

Die Stadt Rodgau verarbeitet personenbezogene Daten der Betroffenen im Einklang mit den Bestimmungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Hessische Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz (HDSIG) zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben.

Ausführliche Informationen zu den Verarbeitungszwecken, den Verantwortlichen, der Speicherdauer sowie zu den Rechten der betroffenen Personen gemäß Art. 13 ff. DSGVO können der zentralen Datenschutzerklärung der Stadt Rodgau in ihrer jeweils aktuellen Fassung unter „<https://www.rodgau.de/de/footer-stadtverwaltung/information/datenschutz-stadtverwaltung/>“ entnommen werden. Auf Anfrage werden diese Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt.

### **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.07.2026 in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Rodgau, den 22.06.2026

Max Breitenbach  
Bürgermeister