

Dienststelle: 22 FD Kämmerei und Steuern
Sachbearbeiter / in: Herr Stirnemann

Bad Vilbel, 06.07.2026

Vorlage für:

Magistrat	13.07.2026
Magistrat	24.08.2026
Haupt- und Finanzausschuss	03.09.2026
Stadtverordnetenversammlung	08.09.2026

Betreff

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStS)

Sachverhalt / Begründung

Der Hessische Städte- und Gemeindebund (HSGB) hat die bisherige Mustersatzung für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer überarbeitet. Anlass hierfür war eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Kassel, wonach der bisher verwendete Steuermaßstab auf der Grundlage des Mietwertkalkulators (Mika) den Anforderungen einer kommunalen Abgabensatzung nicht genügt und daher als unwirksam anzusehen ist.

Im Zuge der Überarbeitung wurde der Steuermaßstab neu gefasst. Künftig wird für die Bemessung der Zweitwohnungssteuer grundsätzlich der vertraglich vereinbarte Mietwert der Wohnung herangezogen. Der Mietwertkalkulator kann jedoch weiterhin im Rahmen einer Schätzung Bedeutung erlangen, insbesondere in Fällen, in denen kein belastbarer vereinbarter Mietwert vorliegt oder dieser nicht ermittelt werden kann.

Der Steuersatz der Zweitwohnungssteuer beträgt seit ihrer Einführung im Jahr 2013 für Bad Vilbel unverändert 10 % der Bemessungsgrundlage (Mietwert). In den umliegenden Städten liegen die Steuersätze regelmäßig zwischen 10 % und 15 % (siehe Anlage). Als Höchstsatz wären 20 % zulässig.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Kosten- und Preisentwicklung soll der Steuersatz nunmehr moderat auf 12 % angehoben werden. Ziel der Anpassung ist eine angemessene Erhöhung der Steuererträge, ohne die Steuerpflichtigen unverhältnismäßig zu belasten. Ausgehend von Einnahmen aus der Zweitwohnungssteuer in Höhe von rund 42.000 € im vergangenen Jahr würde bereits eine Steigerung der Steuererträge um 2 % einem Mehrertrag von etwa 840 € entsprechen.

Darüber hinaus verfolgt die Erhöhung auch eine Lenkungswirkung. Sie schafft einen zusätzlichen Anreiz für Personen mit Zweitwohnung, ihren Hauptwohnsitz in Bad Vilbel anzumelden, sofern dies den tatsächlichen Lebensverhältnissen entspricht. Zusätzliche Hauptwohnsitzanmeldungen können sich positiv auf die Finanzkraft der Stadt auswirken. Sie können sowohl den Gemeindeanteil an der Einkommensteuer erhöhen als auch zu höheren Zuweisungen im kommunalen Finanzausgleich beitragen. Insoweit können sich neben den unmittelbaren Steuermehreinnahmen aus der Zweitwohnungssteuer auch mittelbare finanzielle Vorteile für die Stadt ergeben.

Da die Zweitwohnungssteuer als Jahressteuer erhoben wird, soll die Neufassung der Satzung zum 1. Januar 2026 in Kraft treten. Eine Maßstabsänderung im laufenden Kalenderjahr stellt keine echte Rückwirkung dar und ist daher zulässig. Mit der Anpassung des Satzungsmusters wird den rechtlichen Vorgaben der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen und eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer geschaffen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschließt zum 01.01.2026 die als Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer.

Beschlussgrundlage

Beschluss der / des	vom:	Freiwillige Leistung
(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)		Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan

HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr	Kostenstelle
			Kostenart		Kostenträger

Finanzielle Auswirkungen:

	Keine finanziellen Auswirkungen		Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
	Maßnahme wurde bei der Haushaltsplanung berücksichtigt		Antrag auf Deckung durch Nachtrag
	Deckung durch Budget		Folgekosten für zukünftige Jahre
Ökologische und klimatische Auswirkungen:			

(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden:

(Dezernent)