

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8), der §§ 1, 2, 3 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. 2013, S 134), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am Rhein am TAG. MONAT 2026 die folgende Satzung beschlossen:

Erste Änderungssatzung zur

Satzung

über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Eltville am Rhein (ZwStS)

Artikel 1

Änderung § 4 Steuermaßstab

Änderung § 8 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten Streichung 10 Übergangsvorschrift

1. § 4 der Satzung erhält folgende neue Fassung:

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietaufwand.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Nebenkosten und ohne Heizkosten), die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (3) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (Grundmiete einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (Grundmiete einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.
- (4) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Eltville am Rhein in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (5) Kann ein Mietwert nach Abs. 2 bis 4 nicht bestimmt werden, schätzt die Stadt Eltville am Rhein den Mietwert.
- (6) Die Bemessungsgrundlage ist auf volle Euro abzurunden.

2. § 8 der Satzung wird wie folgt geändert:

Abs. 2, die explizite Auflistung der erforderlichen Tatbestände „(insbesondere Größe und Art der Wohnung, Lage, Ausstattung, Art der Nutzung, Name und Anschrift der Steuerpflichtigen und, sofern ein solcher benannt ist, des Bevollmächtigten oder Zustellbevollmächtigten)“ wird aus dem Paragraphen gestrichen.

Absatz 2 erhält folgende neue Fassung:

§ 8

Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

(2) Der Steuerpflichtige (§ 3) ist verpflichtet, der Stadt Eltville am Rhein - Steueramt - alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Eltville am Rhein - Steueramt – nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.

3. § 10 „Übergangsvorschrift“ der Satzung wird ersatzlos gestrichen.

Artikel 2 Inkrafttreten

Diese Erste Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Eltville am Rhein tritt rückwirkend zum 1. Januar 2026 in Kraft.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Eltville am Rhein, den TAG. MONAT 2026

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein

.....
Patrick Kunkel
Bürgermeister