

ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-37/2026

Datum: 03. Juni 2026

|                    |                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Aktenzeichen       | II/4.1-1.ÄS_ZwStS                                                               |
| Federführendes Amt | Steueramt IKZ Eltville, Oestrich-Winkel, Geisenheim, Rüdesheim, Lorch, Kiedrich |
| Vorlagenerstellung | Marco Kleppich                                                                  |

Beratungsfolge

Termin

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Magistrat                   | 09. Juni 2026 |
| Stadtverordnetenversammlung | 22. Juni 2026 |

### **Betreff:**

1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Eltville am Rhein

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Dem vorliegenden Entwurf der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStS) im Gebiet der Stadt Eltville am Rhein wird zugestimmt. Die Satzung tritt mit Wirkung ab 1. Januar 2026 in Kraft.

### **Sachverhalt:**

Der Hessische Städte- und Gemeindebund (HSGB) hat mit HSGB KOMPAKT vom 8. Mai 2026 Nummer 090/26 mitgeteilt, dass der Hessische Verwaltungsgerichtshof in Kassel (Hess. VGH) den bisherigen Steuermaßstab nach dem Mietwertkalkulator (Mika) für zu unbestimmt und daher unwirksam erklärt hat. Der neue Steuermaßstab knüpft nunmehr an den vereinbarten Mietwert (vereinbarte und vertraglich festgehaltene Miete zwischen Vermieter und Mieter) an. Der Mika kann allerdings im Rahmen einer Schätzung, z.B. bei Nichtabgabe der geforderten Angaben oder bei Eigennutzung, weiterhin relevant werden.

Das bisherige Satzungsmuster für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer wurde vom HSGB überarbeitet und entsprechend des Urteils vom Hess. VGH angepasst.

Die vorgelegte 1. Änderungssatzung entspricht dem geänderten Satzungsentwurf und ändert die aktuell gültige ZwStS dahingehend, dass § 4 Steuermaßstab und § 8 Anzeigepflicht, Mitteilungspflicht angepasst werden und § 10 Übergangsvorschrift entfällt. Durch die Anpassung knüpft der Steuermaßstab an den zwischen Vermieter und Mieter vereinbarten Mietwert.

Der Beschluss der 1. Änderungssatzung ist unumgänglich, da aufgrund der aktuell gültigen Satzung keine Zweitwohnungssteuer erhoben werden kann.

Durch das Kassen- und Steueramt Rheingau wurden für alle Städte und Gemeinden, welche im IKZ-Verbund des Kassen- und Steueramtes Rheingau eine Zweitwohnungssteuer erheben, Änderungssatzungen zur ZwStS rückwirkend ab dem 1. Januar 2026 gefertigt. Ziel soll es sein in allen Städten und Gemeinden eine inhaltlich gleiche Satzung zu schaffen. Die Zweitwohnungssteuer ist als Jahressteuer ausgestaltet (§ 7 Abs. 2 Satz 2 der Satzung). Daher sollte sie zum 1. Januar eines Jahres in Kraft treten. Eine Änderung im laufenden Kalenderjahr durch eine Maßstabsänderung stellt keine echte Rückwirkung dar und ist daher zulässig (vgl. BayVGH, B.v. 23. Januar 2012 – 4 ZB 12.84).

**Aktueller Sachstand der Zweitwohnungssteuer:**

Bisher erlassene Bescheide behalten ihre Gültigkeit. Jedoch können aktuell keine neuen Steuerpflichtigen angeschrieben und/oder Änderungen erfasst werden, da die aktuell gültige Satzung in der vorliegenden Form gemäß dem Urteil des Hess. VGH nichtig ist. Um weiter eine Zweitwohnungssteuer in Eltville am Rhein veranlagen zu können ist es erforderlich die vorgelegte 1. Änderungssatzung zur ZwStS zu beschließen.

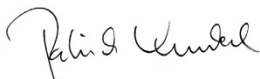
Durch die neue Satzung werden die Steuerpflichtigen sowie die Personen, welche eine Zweitwohnung innehaben, angeschrieben und um Mitteilung der neuen Tatbestände gebeten. Ein neuer Erfassungsbogen für die Mieter wurde ebenfalls entworfen und wird dem Anschreiben beigelegt.

**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

**Anlage(n):**

- (1) Entwurf 1. Änderungssatzung ZwStS\_ELTV\_02062026.docx

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister