

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-125/2026	
Fachbereich	Kassen- und Steueramt
Sachbearbeiter	Marco Kleppich
Datum	02.06.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.06.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	18.06.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2026	beschließend

Betreff:

1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Hochschulstadt Geisenheim

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderungssatzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStS) im Gebiet der Hochschulstadt Geisenheim wird zugestimmt. Die Änderungssatzung tritt rückwirkend mit Wirkung zum 1. Januar 2026 in Kraft.

Sachverhalt / Begründung:

Der Hessische Städte- und Gemeindebund (HSGB) hat 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 nunmehr überarbeitet und entsprechend den Inhalten 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-Verband 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 bezüglich der Einführung der Zweitwohnungssteuer:

Es wurden alle vom Meldeamt übermittelten Personen, welche eine Zweitwohnung im Gebiet der Hochschulstadt Geisenheim innehaben angeschrieben. Rückmeldung auf unser Anschreiben aus dem Januar 2026 gab es von ca. 70 bis 80 % der angeschriebenen Personen. Hierbei ist zu erwähnen, dass nicht nur die Erklärungsbögen an das Kassen- und Steueramt zurückgeschickt wurden, sondern sich auch ca. 35% der angeschriebenen Personen gemeldet haben, die in Geisenheim keine Zweitwohnung mehr innehaben und diese entsprechend abgemeldet oder zur Hauptwohnung umgemeldet haben. Die Datenbereinigung dauert weiterhin an.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage(n):

1. VL-125_2026 Anlage 1 1. Änderungssatzung ZwStS_GSHM_02062026

Der Bürgermeister