

Datum	Drucksache Nr.:
07.10.2026	XIII/138-2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	19.10.2026	nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	29.10.2026	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2026	öffentlich

Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Usingen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die als Anlage beigefügte Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung zu beschließen. Der Steuersatz der Zweitwohnungssteuer wird mit Wirkung zum 1. Januar 2027 auf 15 Prozent des jährlichen Mietaufwands angehoben.

Sachdarstellung:

Die Stadt Usingen erhebt die Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer auf Grundlage der §§ 1, 2, 3 und 7 des Hessischen Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung. Die aktuelle Satzung wurde letztmalig am 28.11.2017 aktualisiert und sollte auf die aktuelle Rechtslage angepasst werden. Die bisherige Satzung wird auf Grundlage der aktuellen Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes umfassend neu gefasst. Die beigefügte Synopse stellt die hierfür vorgesehenen Anpassungen umfangreich gegenüber.

Die Zweitwohnungssteuer wird als örtliche Aufwandsteuer im Stadtgebiet Usingen für das Innehaben einer Zweitwohnung erhoben. Dies betrifft gemietete Objekte sowie Wohnungen oder Häuser die im Eigentum stehen und nicht zur Vermietung genutzt werden und leerstehend sind. Die Zweitwohnungssteuer berechnet sich aus dem jährlichen Mietaufwand. Bei bestehenden Mietverhältnissen ist hierfür grundsätzlich die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete maßgeblich. Liegt kein Mietvertrag vor oder werden die für die Festsetzung erforderlichen Angaben auf Anfrage durch die Verwaltung nicht mitgeteilt, wird der Mietwert geschätzt. In der Vergangenheit erfolgte die Schätzung anhand der ortsüblichen Miete auf Grundlage eines aus dem Internet abgerufenen Mietspiegels. Künftig wird hierfür der Mietwertkalkulator der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) verwendet. In die Berechnung fließen verschiedene Daten wie Lage, Ausstattung und Wohnfläche sowie Baujahr des Gebäudes ein. Der so ermittelte jährliche Mietaufwand wird mit dem Steuersatz von 15 Prozent ab dem 01.01.2027 multipliziert.

Für das Jahr 2026 werden aus den bereits veranlagten Zweitwohnungen Einnahmen in Höhe von rund 9.000,00 Euro bei einem Steuersatz von 10 Prozent erwartet. Bei einem Steuersatz von 15 Prozent ergebe sich einen jährlichen Mehrertrag von rund 5.000,00 Euro.

Die Änderungssatzung ist nach Beschlussfassung öffentlich bekannt zu machen und zum 1. Januar 2027 in Kraft zu setzen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Aus der Anhebung des Steuersatzes für die bereits veranlagten Zweitwohnungen ergeben sich voraussichtliche jährliche Mehrerträge in Höhe von rund 5.000,00 Euro.

Christian Neuenfeldt
Leitung Kämmerei

Hans-Georg Paulus
Erster Stadtrat

Sascha Herr
Amtsleitung
Steuern & Gebühren

Cedric Krines
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Usingen
- (2) Synopse Zweitwohnungssteuer Usingen ab 01.01.2027