

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/1752/2023**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 23.10.2023

Amt: Kämmerei  
 Aktenzeichen/Telefon: 20 -/Pl/VG; Nst.: 2135  
 Verfasser/-in: Plitsch, Thomas

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

**Betreff:**  
**Zweitwohnungsteuer**  
**- Antrag des Magistrats vom 23.10.2023 -**

**Antrag:**

„Die beigefügte 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer im Gebiet der Universitätsstadt Gießen wird in Gestalt der Anlage beschlossen.“

**Begründung:**

Die Stadt Gießen erhebt auf Grundlage der „Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer im Gebiet der Universitätsstadt Gießen“ Zweitwohnungsteuer.

Die bestehende Satzung soll durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer im Gebiet der Universitätsstadt Gießen insbesondere wie folgt geändert werden:

§ 2 Abs. 2 (Steuergegenstand)

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat neben seiner Hauptwohnung. Das Vorliegen einer Zweitwohnung im Sinne des Satzes 1 setzt nicht das Innehaben einer

Hauptwohnung voraus. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird.

### § 5 (Steuersatz)

Die Steuer beträgt jährlich 12 % der Bemessungsgrundlage und wird auf volle Euro abgerundet.

Eine Änderung bzw. Präzisierung des Steuergegenstandes wird angestrebt, um die rechtssichere Heranziehung der sog. Kinderzimmerfälle zur Zweitwohnungsteuer zu ermöglichen.

Durch die Erhöhung des Steuersatzes werden bei gleichbleibenden Meldedaten Mehreinnahmen von ca. 57.000 € jährlich erwartet. Sollten durch den höheren Steuersatz Zweitwohnsitze in Erstwohnsitze umgemeldet werden, würde sich eine Verschiebung zwischen Zweitwohnungsteuer und Schlüsselzuweisung ergeben, die nicht beziffert werden kann. Ein positiver Einnahmeeffekt ergäbe sich aber in beiden Fällen. Im Übrigen wird mit der Steigerung des Hebesatzes auch dem Haushaltssicherungskonzept der Stadt Gießen zu Haushalt 2023 (STV/1367/2023) Rechnung getragen.

Aufstellung der Hebesätze anderen Kommunen sowie Fundstellen zur Rechtsicherheit des gewählten Steuersatzes:

Kommune	%	Einwohner	Seit	Bemerkungen
Darmstadt	15	160.000	2011	
Frankfurt/M.	10	760.000	2019	
Kassel	8	200.000	1998	
Offenbach	12	131.000	2016	
Wiesbaden	10	280.000	2016	
Bad Homburg	0	54.000		
Fulda	0	68.000		
Gießen	10	91.000	2014	
Hanau	12	98.000	2017	
Marburg	10	76.000	2017	
Rüsselsheim	0	66.000		
Wetzlar	0	52.000		
Castrop-Rauxel	0	73.000		ZWS von 2002 bis 2009 bei 10%
Zwickau	0	86.000		
Tübingen	10	91.000	2009	
Flensburg	4*	91.000	2011	*Bemessung nicht nach Miete sondern nach Quadratmeterzahl, Baujahr, Lage und Vermietung
Konstanz	35	84.000	1984	Reduzierung des Satzes z.B. bei Möblierung der Wohnung
Delmenhorst	0	77.000		
Erlangen	0	113.000		Einführung verworfen; Kommunalabgabengesetz sieht Befreiung bis 25.000€ positive Einkünfte vor
Weimar	13	65.000		

%	Entscheidung
20	VG Gießen, Urteil vom 7. März 2023 – 8 K 1172/22.GI
~30*	Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 24. Juni 2013 – 2 S 2116/12
20	VG München, Urteil vom 24. November 2022 – M 10 K 20.6523
20	VG München, Urteil vom 24. November 2022 – M 10 K 20.6827
20	VG Greifswald, Urteil vom 8. März 2022 – 2 A 2050/21 HGW
31,1	OVG Lüneburg, Beschluss vom 22. November 2010 – 9 ME 76/10
20	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 14. April 2011 – 4 B 10.2557

Die weiteren Entwicklungen werden - wie auch in der Vergangenheit - ständig durch die Kämmerei beobachtet, so dass kurzfristig darauf reagiert werden kann.

Daneben wurde noch in § 4 Abs. 5 eine Anpassung an die höchstrichterliche Rechtsprechung und in §§ 9 und 10 Anpassungen an Normenänderungen vorgenommen.

Die neue Satzung soll zum 01.01.2024 in Kraft treten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### Anlagen:

- 2. Änderungssatzung
- Synopse

---

W r i g h t (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift