

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer
in der Stadt Rüsselsheim am Main
(Zweitwohnungsteuer-Satzung)**

Aufgrund der §§ 5; 50; 51 Nr. 6 und 93 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 2025 (GVBl. Nr. 24), sowie der §§ 1, 2 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 2025 (GVBl. Nr. 24), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main in ihrer Sitzung am 11.12.2025 die folgende Satzung beschlossen:

Satzung zur Einführung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Rüsselsheim am Main

Artikel 1

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Rüsselsheim am Main (Zweitwohnungsteuer-Satzung)

§ 1 Steuererhebung

Die Stadt Rüsselsheim am Main erhebt eine Zweitwohnungsteuer als örtliche Aufwandsteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist der Aufwand für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede nicht als Hauptwohnung (§ 21 Abs. 2, § 22 des Bundesmeldegesetzes [BMG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2013, BGBl. I, S. 1084, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024, BGBl. 2024 I Nr. 323; I 2025 Nr. 262) gemeldete Wohnung (Nebenwohnung), die jemand für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat. Fortschreibungen des Melderegisters (§ 6 Abs. 1 BMG) sind zugunsten und zulasten des Wohnungsinhabers zu berücksichtigen, auch soweit sie rückwirkend erfolgen.

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer
in der Stadt Rüsselsheim am Main
(Zweitwohnungsteuer-Satzung)**

- (3) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung sind
1. Wohnung, die die inhabende Person im Veranlagungszeitraum weniger als 2 Monate für ihren persönlichen Lebensbedarf oder den ihrer Familienmitglieder nutzt oder vorhält;
 2. Wohnungen, die von einer verheirateten oder verpartnerten, nicht dauerhaft getrenntlebenden Person berufs- oder ausbildungsbedingt gehalten werden, wenn sich die gemeinsame Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet;
 3. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden;
 4. Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Personen dienen;
 5. Räume zu Zwecken des Strafvollzugs;
 6. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen).

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer der in den Nummern 3 bis 6 genannten Einrichtungen befindet.

- (4) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden.
- (5) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist auch diejenige Wohnung, die jemand neben einer im Ausland belegenen Hauptwohnung innehat. Hauptwohnung in diesem Sinne ist die vorwiegend benutzte Wohnung; § 22 BMG gilt entsprechend.

§ 3 Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Haben mehrere Personen eine Zweitwohnung gemeinschaftlich inne, so sind sie Gesamtschuldner.

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer
in der Stadt Rüsselsheim am Main
(Zweitwohnungsteuer-Satzung)**

§ 4 Bemessungsgrundlage

- (1) Bemessungsgrundlage der Steuer ist der jährliche Mietaufwand für die Zweitwohnung.
- (2) Hat der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so entspricht der jährliche Mietaufwand der Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für den Besteuerungszeitraum zu zahlen hat. Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente.
- (3) Ist zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden, in der einige oder alle Nebenkosten (zum Beispiel Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten und nicht gesondert ausgewiesen sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete im Sinne des Absatz 2 die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen:
 1. für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v. H.,
 2. für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H.,
 3. für Teilmöblierung 10 v. H.,
 4. für Vollmöblierung 20 v. H.
 5. für Stellplatz oder Garage 5 v. H.
- (4) Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.
- (5) In Fällen, in denen
 1. das nach Absatz 2 maßgebliche Entgelt mindestens 15 v. H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
 2. die Wohnung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
 3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Rüsselsheim am Main (Zweitwohnungsteuer-Satzung)

gilt als jährlicher Mietaufwand nach Absatz 1 die ortsübliche Miete, die für Wohnungen gleicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Diese ist grundsätzlich anhand des Mietspiegels der Stadt Rüsselsheim am Main zu ermitteln. Während des Besteuerungszeitraumes eintretende Anpassungen oder Neufassungen des Mietspiegels bleiben unberücksichtigt. Werden besondere in der Wohnung liegende Umstände geltend gemacht, wie z. B. Zustand, Lage, Beschaffenheit der Wohnung, für die der Ansatz der Nettokaltmiete unter der ortsüblichen Höhe gerechtfertigt sind, obliegt der Nachweis hier dem Steuerpflichtigen.

- (6) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gelten die Absätze 1 und 5 mit der Maßgabe entsprechend, dass als Nettokaltmiete die vereinbarte Nettostandplatzmiete gilt.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 15 v. H. der Bemessungsgrundlage und wird auf volle Euro abgerundet.

§ 6 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des darauffolgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem ihre Voraussetzungen nach den §§ 1 bis 3 entfallen.
- (3) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. In den Fällen des Absatzes 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (4) Die Steuer wird jeweils in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. In den Fällen des Absatzes 2 verringert sich die Zahl der Teilbeträge entsprechend.

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer
in der Stadt Rüsselsheim am Main
(Zweitwohnungsteuer-Satzung)**

§ 7 Erklärung zur Zweitwohnungsteuer

- (1) Steuerpflichtige haben bei Beginn oder Beendigung der Steuerpflicht oder bei Änderung der Bemessungsgrundlage innerhalb eines Monats schriftlich mittels amtlich vorgeschriebenen Vordrucks oder elektronisch über ein von der Stadt zugelassenes Verfahren eine Erklärung zur Zweitwohnungsteuer abzugeben.
- (2) Unbeschadet von Absatz 1 kann die Stadt jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der im Stadtgebiet mit Nebenwohnung gemeldet ist oder im Stadtgebiet eine oder mehrere Nebenwohnungen tatsächlich innehat. Der so Aufgeforderte hat die Erklärung zur Zweitwohnungsteuer innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Aufforderung abzugeben. Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung die hierfür maßgeblichen Umstände schriftlich oder elektronisch über ein von der Stadt zugelassenes Verfahren mitzuteilen (Negativerklärung).
- (3) Die Angaben sind auf Aufforderung innerhalb eines Monats durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

§ 8 Mitteilungspflichten

Die Vermieter von Zweitwohnungen bzw. die Vermieter von Stellplätzen für Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen sind nach § 4 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 Buchstabe a) KAG i.V.m. § 93 AO zur Mitteilung über die Person des Steuerpflichtigen und über sonstige steuerlich relevante Tatsachen verpflichtet.

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 1. Januar 2026 in Kraft.

Rüsselsheim am Main, den 18.12.2025

DER MAGISTRAT
DER STADT RÜSSELSHEIM AM MAIN

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister