

Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsabgabe in der Stadt Mainz (Zweitwohnungsabgabensatzung) vom 11. März 2005, zuletzt geändert durch Satzung vom 20. November 2019

Der Stadtrat hat aufgrund des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Fünftes Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390) – BS 2020-1 - und der §§ 1, 2, 3 und 5 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Februar 2001 (GVBl. S. 29) in den jeweils gültigen Fassungen am 09. März 2005 folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Abgabengegenstand

Die Stadt Mainz erhebt eine Zweitwohnungsabgabe für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2

Begriff der Zweitwohnung

(1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 4, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken

dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient,

der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder

jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat. Dieses gilt auch für steuerlich anerkannte weitere Wohnungen im eigen genutzten Wohnhaus.

(2) Eine Wohnung dient als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes, wenn sie von einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person bewohnt wird. Wird eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, dient die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne des Abs. 4, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers oder Hauptmieters unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er dem Dritten als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Miteigentümer oder Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller beteiligten Personen geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

(4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird und von dem aus zumindest die Mitbenutzung einer Küche oder Kochgelegenheit sowie einer Waschgelegenheit und einer Toilette möglich ist. Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten.

(5) Eine Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungsabgabensatzung ist nicht gegeben, wenn der Inhaber sie ausschließlich als Kapitalanlage nutzt. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn der Inhaber die Wohnung weniger als drei Monate für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält und sie im Übrigen an Fremde vermietet oder nach den äußeren Umständen ausschließlich an Fremde zu vermieten sucht.

(6) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung auch nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten.

(7) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
- b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungs Zwecken dienen,
- c) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheimen oder in sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- d) Räume zu Zwecken des Strafvollzugs,
- e) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen).

Gleiches gilt, wenn sich die Hauptwohnung in einer dieser Wohnungen befindet.

§ 2 a

Hauptwohnung

Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Abgabepflichtige faktisch vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.

§ 3

Persönliche Abgabepflicht

(1) Abgabepflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine oder mehrere Zweitwohnungen innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder der Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne von § 2 ist.

(2) Die Abgabepflicht besteht, solange die Wohnung des Abgabepflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Abgabepflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, nicht auf den letzten Tag eines Monats, endet die Abgabepflicht am letzten Tag des vorangegangenen Monats.

§ 4

Abgaben- und Ermittlungszeitraum

(1) Die Zweitwohnungsabgabe ist eine Jahresabgabe. Abgabenzeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Abgabepflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Abgabenzeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Abgabepflicht besteht.

(2) Ermittlungszeitraum ist derjenige Abgabenzeitraum, für den die Abgabengrundlagen zu ermitteln sind. Die Ermittlung der Abgabengrundlagen findet erstmals für das Jahr des Beginns der Abgabepflicht und sodann für jedes dritte folgende Kalenderjahr statt. Im Übrigen findet eine Ermittlung der Abgabengrundlagen auch dann statt, wenn der Abgabepflichtige für den laufenden Abgabenzeitraum die Änderung von

Abgabengrundlagen anzeigt und die Berücksichtigung der geänderten Abgabengrundlagen zu einer niedrigeren Abgabe führen würde.

§ 5

Bemessungsgrundlage

1) Die Abgabe bemisst sich, vorbehaltlich der Abs. 2, 3, 4 und 7, nach der aufgrund des Mietvertrages im Abgabenzeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Abgabenzeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums geschuldete Nettokaltmiete, multipliziert mit der Zahl der in den Abgabenzeitraum entfallenden Monate, anzusetzen.

2) Liegt die Nettokaltmiete nach Abs. 1 unterhalb des unteren Wertes der 2/3-Spannweite des Mietspiegels, gilt als Bemessungsgrundlage der Mittelwert (Median) der Miete pro qm laut jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums. Sind Wohnungen nicht vom Mietspiegel erfasst, sind der untere Wert der 2/3 - Spannweite und der Median entsprechend Abs. 7 zu ermitteln. Satz 1 gilt nicht, wenn die vereinbarte Nettokaltmiete oder eine unterhalb des Medians liegende Nettokaltmiete durch besondere in der Wohnung liegende Umstände, wie z.B. Zustand, Lage, Beschaffenheit, gerechtfertigt sind. Der Nachweis hierfür obliegt dem Abgabepflichtigen. In diesem Fall ist die vereinbarte Nettokaltmiete oder die unterhalb des Medians liegende Nettokaltmiete anzusetzen.

3) Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Mietanteile abzuziehen. Soweit wegen fehlender Angaben im Mietvertrag ein Abzug von Mietanteilen nicht ermittelt werden kann, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete folgende pauschale Kürzungen der Gesamtmiete vorzunehmen:

- | | |
|---|----------------|
| a) für Teilmöblierung | 10 von Hundert |
| b) für Vollmöblierung | 20 von Hundert |
| c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung | 10 von Hundert |
| d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung | 25 von Hundert |
| e) Stellplatz oder Garage | 5 von Hundert. |

Unterschreitet die so nach Satz 1 oder 2 ermittelte Nettokaltmiete den unteren Wert der 2/3-Spannweite nach dem jeweils gültigen Mietspiegel der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums, gilt als Bemessungsgrundlage der Mittelwert (Median) der Miete pro qm laut jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums. Sind Wohnungen nicht vom Mietspiegel erfasst, sind der untere Wert der 2/3-Spannweite und der Median entsprechend Abs. 7 zu ermitteln. Dies gilt ausnahmsweise nicht, wenn besondere in der Wohnung liegende Umstände, wie z.B. Zustand, Lage, Beschaffenheit, dies rechtfertigen. Der Nachweis hierfür obliegt dem Abgabepflichtigen.

4) Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II.BV) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Ausgleichszahlung (früher Fehlbelegungsabgabe) zählt zur Bemessungsgrundlage.

5) Bei Wohnungen, die eigen genutzt oder zum Gebrauch durch Dritte unentgeltlich überlassen sind, gilt als jährliche Nettokaltmiete der Mittelwert (Median) der Miete pro qm laut jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums. Dies gilt nicht, wenn eine niedrigere Nettokaltmiete durch besondere in der Wohnung liegende Umstände, wie z.B. Zustand, Lage, Beschaffenheit, angemessen wäre. Der Nachweis der Angemessenheit obliegt dem Abgabepflichtigen. In diesem Fall gilt die als angemessen anzusehende Miete als Bemessungsgrundlage. Sind Wohnungen vom Mietspiegel nicht erfasst, ist der Median entsprechend Abs. 7 zu ermitteln.

6) Bei Wohnwagen und Wohnmobilen gilt als Nettokaltmiete die zu zahlende Stellplatzmiete. Ist keine Miete zu entrichten, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Stellplatzmiete zugrunde gelegt.

7) Soweit Wohnungen wegen ihrer Größe von den Tabellen des Mietspiegels nicht erfasst sind, gelten die Werte des jeweils gültigen Mietspiegels der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums für Wohnungen der nächst größeren Wohnungsgruppe. Sind Wohnungen wegen ihres Baujahres von den Tabellen des Mietspiegels nicht erfasst, gelten die Werte der neuesten vom jeweils gültigen Mietspiegels der Stadt

Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraums erfassten Baujahre. Sind Wohnungen aus anderen Gründen nicht vom Mietspiegel erfasst, werden abhängig von Bauperiode, Größe und Ausstattung die Tabellen des Mietspiegels zugrunde gelegt. In diesen Fällen gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.

§ 6

Abgabensatz

Die Abgabe beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

§ 7

Abgabenbefreiung

(1) Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung eine Nebenwohnung innehaben, sind von der Abgabe befreit.

(2) Nicht dauernd getrennt lebende Verheiratete, deren eheliche Hauptwohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, sind, soweit sie sich ausschließlich aus beruflichen Gründen vorwiegend im Stadtgebiet aufhalten, für die Nebenwohnung in Mainz von der Zweitwohnungsabgabe befreit.

§ 8

Entstehung der Abgabe

Die Abgabe entsteht mit dem Zeitpunkt des Beginns der Abgabepflicht für den Rest des Kalenderjahres. Im Übrigen entsteht die Abgabe mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Abgabe festzusetzen ist.

§ 9

Anzeigespflicht

(1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung im Stadtgebiet innehat, hat dies der Stadt Mainz innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten der Satzung anzuzeigen.

(2) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Stadt Mainz innerhalb eines Monats anzuzeigen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet.

(3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt auch als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

(4) Entfällt eine der Voraussetzungen nach § 7 Abs. 2, so ist dies, innerhalb eines Monats nach der Änderung, der Stadt Mainz anzuzeigen.

§ 10

Abgabenerklärung

(1) Der Abgabepflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung eine Abgabenerklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Unbeschadet der sich aus § 9 ergebenden Verpflichtung kann die Stadtverwaltung Mainz jeden zur Abgabe einer Abgabenerklärung auffordern, der in der Stadt Mainz ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat.

(2) Die Angaben sind auf Verlangen durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

(3) Wenn sich die für die Abgabenerhebung relevanten Tatbestände ändern, ist dies schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Mainz innerhalb eines Monats mitzuteilen.

(4) Der Abgabenschuldige hat in der Abgabenerklärung seine Hauptwohnung und eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Abgabenbescheides anzugeben. Als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Abgabenbescheides gilt die Hauptwohnung, wenn der Abgabenschuldige eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Abgabenbescheides nicht angibt. Gibt der Abgabenschuldige auch seine Hauptwohnung nicht an oder erweisen sich seine Angaben im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Abgabenbescheides die Anschrift der Nebenwohnung.

(5) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativklärung).

§ 11

Festsetzung und Entrichtung der Abgabe

(1) Die Stadt Mainz setzt die Abgabe durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Abgabebetrag nicht ändern.

(2) Die Abgabe ist in vierteljährlichen Raten am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag des Abgabenschuldigen kann die Zweitwohnungsabgabe hiervon abweichend am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 15. November für das Folgejahr gestellt werden und bleibt solange maßgebend, bis eine Änderung in der Zahlungsweise beantragt wird. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines Änderungsbescheides ist die Abgabe zu den im aktuellen Abgabenbescheid genannten Fälligkeiten weiter zu entrichten.

§ 12

Mitwirkungspflichten Dritter

Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber bzw. Vermieter von Campingplatz-Stellplätzen sind auf Anfrage zur Mitteilung über die Person der Abgabenschuldigen und zur Mitteilung aller für die Abgabenerhebung erforderlichen Tatbestände verpflichtet (§ 93 Abgabenordnung in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz).

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 16 Kommunalabgabengesetz (leichtfertige Abgabenverkürzung und Abgabengefährdung) handelt, wer als Abgabenschuldiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Abgabenschuldigen leichtfertig

1. über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder

2. die Gemeinde pflichtwidrig über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Abgaben verkürzt oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile für sich oder einen anderen erlangt.

§ 15 des Kommunalabgabengesetzes (Abgabenhinterziehung) bleibt hiervon unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer

1. den Anzeigepflichten nach § 9 nicht nachkommt,

2. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 10 Abs. 1 nicht rechtzeitig seine Abgabenerklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abgibt,
3. die in § 10 Abs. 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
4. die Änderungen nach § 10 Abs. 3 nicht fristgemäß mitteilt,
5. als Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber oder -vermieter seinen Mitwirkungspflichten nach § 12 nicht nachkommt,
6. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.

(3) Gemäß § 16 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

§ 14

Datenübermittlung von Einwohnermeldedaten

(1) Das Bürgeramt der Stadt Mainz übermittelt der Finanzverwaltung - Steuerverwaltung - zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungsabgabensatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung, gemäß § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz meldet, die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners gemäß § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz:

1. Vor- und Familiennamen,
2. früherer Name,
3. Doktorgrad,
4. Ordensnamen, Künstlernamen,
5. Anschriften,
6. Tag des Ein- und Auszugs,
7. Tag und Ort der Geburt,
8. Geschlecht,
9. gesetzliche Vertreter,
10. Staatsangehörigkeiten,
11. Familienstand,
12. Übermittlungssperren sowie
13. Sterbetag und -ort

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem bekannt werden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

(2) Das Bürgeramt der Stadt Mainz übermittelt der Finanzverwaltung - Steuerverwaltung - unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt Mainz bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 15

Kleinbetragsgrenze

Von der Festsetzung der Zweitwohnungsabgabe ist abzusehen, wenn die Zweitwohnungsabgabe für eine Wohnung höchstens für einen Monat zu erheben wäre.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01. Juni 2005 in Kraft.

Zur Information:

Die Satzung vom 11. März 2005 wurde geändert durch Änderungssatzung vom

- 08. Dezember 2005
- 20. März 2009
- 08. Dezember 2010
- 21. November 2018
- 20. November 2019