

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main  
(Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93), und der §§ 1, 2 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) vom 24. März 2013 (GVBl. S. 134), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 08.11.2018, § 3326, folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main (Zweitwohnungssteuersatzung) beschlossen:

**§ 1  
Allgemeines**

Die Stadt Frankfurt am Main erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2  
Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird.
- (3) Sind mehrere Personen Inhaber/-innen einer Wohnung im Sinne des Absatz 2, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber/-innen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jedem/jeder Mitinhaber/-in individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret

Die Satzung wurde durch Änderungssatzung vom 14.11.2024 geändert. Die Änderungen sind zur besseren Übersicht in die ursprünglichen Fassungen eingearbeitet worden.

ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber/-innen geteilt.

- (4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen geeignet ist. Als Wohnung gelten zum Beispiel auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt und nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.
- (5) Keine Zweitwohnungen im Sinne der Satzung sind
  - a) Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden;
  - b) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Personen dienen;
  - c) Wohnungen, die von einem nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. von einem nicht dauernd getrennt lebenden eine eingetragene Lebenspartnerschaft Führenden aus beruflichen Gründen oder aus Gründen von Ausbildung/Studium genutzt werden, wobei sich die gemeinsame Wohnung der Eheleute bzw. der Lebenspartner in einer anderen Gemeinde befindet;
  - d) Räume zu Zwecken des Strafvollzugs;
  - e) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen).

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter § 2 Abs. 5 a), b), d) und e) genannten Einrichtung befindet.

### **§ 3 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet eine oder mehrere Zweitwohnungen innehat.
- (2) Sind mehrere steuerpflichtige Personen gemeinschaftlich Inhaber/-innen einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner/-innen.

## **§ 4 Bemessungsgrundlage**

- (1) Bemessungsgrundlage der Steuer ist der jährliche Mietaufwand (Absatz 2 bis 5).
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der/die Inhaber/-in der Zweitwohnung nach seinem Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum zu zahlen hat. Hierbei ist die monatliche Nettokaltmiete des ersten Monats ab Entstehung der Steuerpflicht anzusetzen, multipliziert mit der Anzahl der Monate, für welche die Steuerpflicht im Besteuerungszeitraum besteht. Die monatliche Nettokaltmiete wird dabei auf volle Euro abgerundet.
- (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 pauschale Kürzungen im nachfolgenden Umfang vorzunehmen, sofern die Höhe der Kosten nicht explizit im Mietvertrag ausgewiesen ist:
  - a) für Teilmöblierung 10 v.H.
  - b) für Vollmöblierung 20 v.H.
  - c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v.H.
  - d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v.H.
- (4) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (5) Für Wohnungen, die im Eigentum der/des Steuerpflichtigen stehen, der/dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, oder ungenutzt sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen, welche sich aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main ergibt. Maßgebend ist der zu Beginn des Besteuerungszeitraumes gültige Mietspiegel. 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 der/dem Steuerpflichtigen.
- (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) Kommt der/die Steuerschuldner/-in seinen/ihren Mitwirkungspflichten nach §§ 7 und 8 nicht nach, wird die Bemessungsgrundlage für die entsprechenden Zeiträume vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main -Kassen- und Steueramtgeschätzt und die Steuer durch Steuerbescheid festgesetzt.

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 10 v. H. der Bemessungsgrundlage und wird auf volle Euro abgerundet.

## **§ 6 Entstehung, Erhebung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, d.h. am 1. Januar eines Jahres.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (3) Wird eine Wohnung zum 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so beginnt die Steuerpflicht am 1. Tag dieses Monats. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem die Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung als Zweitwohnung entfallen oder die/der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet oder die Wohnung aufgegeben wird, auf den ersten Tag eines Monats, endet die Steuerpflicht am letzten Tag des vorangegangenen Monats.
- (4) Entsteht oder endet die Steuerpflicht im Laufe eines Kalenderjahres, so ist die Steuer anteilmäßig auf volle Monate zu berechnen.
- (5) Die Steuer wird bei der erstmaligen Festsetzung einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides, im Übrigen jeweils zum 01. Juli eines Kalenderjahres mit dem Jahresbetrag fällig. Auf Antrag kann die Steuer auch in vierteljährlichen Beträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November entrichtet werden.
- (6) In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.

## **§ 7 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Stadt Frankfurt am Main – Kassen- und Steueramt - innerhalb eines Monats schriftlich oder elektronisch über vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main – Kassen- und Steueramt – zugelassene Verfahren anzuzeigen. Die

Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

- (2) Die Inhaber/-innen einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Frankfurt am Main – Kassen- und Steueramt – die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich schriftlich oder elektronisch über vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main – Kassen- und Steueramt – zugelassene Verfahren zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen. Die allgemeine Meldepflicht nach dem Bundesmeldegesetz bleibt bestehen.

## **§ 8**

### **Erklärung zur Zweitwohnungssteuer**

- (1) Steuerpflichtige haben bei Beginn der Steuerpflicht oder bei Änderung der Bemessungsgrundlage (§ 4) innerhalb eines Monats nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck schriftlich oder elektronisch über vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main – Kassen- und Steueramt – zugelassene Verfahren eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer abzugeben. Unbeschadet davon kann die Stadt Frankfurt am Main – Kassen- und Steueramt – jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Frankfurt am Main mit Nebenwohnung gemeldet ist oder neben seiner Hauptwohnung eine oder weitere Wohnungen im Sinne von § 2 Abs. 2 dieser Satzung inne hat. In diesen Fällen hat der/die Steuerpflichtige innerhalb eines Monats nach Aufforderung die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer abzugeben.
- (2) Die Angaben sind auf Aufforderung innerhalb eines Monats durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der/die Inhaber/-in der Nebenwohnung die hierfür maßgeblichen Umstände schriftlich oder elektronisch über vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main – Kassen- und Steueramt – zugelassene Verfahren mitzuteilen (Negativerklärung).

## **§ 9**

### **Mitwirkungspflichten**

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die der/dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestatten – z.B. Vermieter/-in, Grundstücks- oder Wohnungseigentümer/-in oder Verwalter/-in nach dem Wohnungseigentumsgesetz – ergeben sich aus § 93 Abgabenordnung.

**§ 10**  
**Datenübermittlung von Meldebehörden**

Der Steuerbehörde dürfen von der Meldebehörde zum Zwecke der Realisierung der Zweitwohnungssteuer die nachstehenden Daten derjenigen Personen, die in der Stadt Frankfurt am Main mit Nebenwohnung gemeldet sind, weitergegeben oder zur Einsicht bereitgehalten werden:

1. Familienname
2. Vorname
3. Tag und Ort der Geburt
4. Familienstand
5. Akademische Titel
6. Geschlecht
7. Gesetzliche Vertreter
8. Anschrift der Hauptwohnung
9. Anschrift der Nebenwohnung in Frankfurt am Main
10. Tag des Ein- und Auszugs
11. Sterbetag und Sterbeort

**§ 11\***  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2019 in Kraft.

Frankfurt am Main, den 03.12.2018

Der Magistrat  
Peter Feldmann  
Oberbürgermeister

\*Klarstellung zu § 11: Die Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Satzung in ihrer ursprünglichen Fassung vom 08.11.2018.