

Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Köln (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 17. Dezember 2004

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 16.12.2004 aufgrund der §§ 7, 41 Abs. 1 und § 76 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), der §§ 15, 16, 31 des Meldegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 16.09.1997 (GV NRW S. 332) sowie der §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969 (GV NRW S. 712) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Satzung geltenden Fassung - folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Köln beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand

Die Stadt Köln erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

(1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Absatzes 3, die:

- a) dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen dient,
- b) der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
- c) jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat. Dies gilt auch für steuerlich anerkannte Wohnungen im eigengenutzten Wohnhaus.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne des Absatzes 3, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Nordrhein-Westfälischen Meldegesetzes 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 überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er dem Dritten als Nebenwohnung im Sinne des Nordrhein-Westfälischen Meldegesetzes 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.

(3) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Wohnwagen, Wohnmobile und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

(4) Eine Wohnung dient als Nebenwohnung im Sinne des Nordrhein-Westfälischen Meldegesetzes, 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 Nordrhein-Westfälischen Meldegesetzes, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.

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

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht

- a) für Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- b) für Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
- c) für Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- d) für Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
- e) für Räume zum Zwecke des Strafvollzugs

Die Absätze 1 bis 4 gelten auch dann nicht, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Satz 1 genannten Wohnung befindet.

§ 3

Persönliche Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung oder mehrere Wohnungen innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder der Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne von § 2 Absatz 1 Buchstabe c) ist.

(2) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung des Steuerpflichtigen 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 Steuerpflicht 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 Steuerpflicht am letzten Tag des vorangegangenen Monats.

§ 4

Besteuerungszeitraum, Ermittlungszeitraum

(1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.

(2) Ermittlungszeitraum ist derjenige Besteuerungszeitraum, für den die Besteuerungsgrundlagen zu ermitteln sind. Die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen findet erstmals für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht und sodann für jedes dritte folgende Kalenderjahr statt. Im Übrigen findet eine Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen auch dann statt, wenn der Steuerpflichtige für den laufenden Besteuerungszeitraum bis zum 31. Mai die Änderung von Besteuerungsgrundlagen anzeigt und die Berücksichtigung der geänderten Besteuerungsgrundlagen zu einer niedrigeren Steuer führen würde.

§ 5

Bemessungsgrundlage

(1) Die Steuer bemisst sich nach der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums geschuldete Nettokaltmiete, multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate, anzusetzen. 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 angemessene Kürzungen vorzunehmen. Für eine Teilmöblierung wird eine pauschale Kürzung um 10 v. H., für eine Vollmöblierung um 30 v. H. vorgenommen, soweit nicht nachgewiesen wird, dass ein höherer Abzug geboten ist.

(2) Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Zweiten Berechnungsverordnung ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.

(3) Statt des Betrages nach Absatz 1 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, die Miete, die laut jeweils zu Beginn des Ermittlungszeitraumes gültigem Mietspiegel für die Stadt Köln für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig zu zahlen ist. Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

(4) Bei Wohnwagen, Wohnmobilen und Wohnschiffen gilt als Nettokaltmiete die zu zahlende Stell- bzw. Liegeplatzmiete. Ist keine Miete zu entrichten, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Stell- bzw. Liegeplatzmiete zugrunde gelegt.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

§ 7 Entstehung der Steuer

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

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach dem Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt oder endet, diesen Tatbestand beim Kassen- und Steueramt der Stadt Köln anzuzeigen.

(2) Die Anmeldung oder Abmeldung nach dem Nordrhein-Westfälischen Meldegesetz bei den zuständigen Meldestellen der Stadt Köln gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

§ 9 Steuererklärung

(1) Der Steuerpflichtige hat für jeden Ermittlungszeitraum jeweils bis zum 31. Mai des Jahres, für das die Besteuerungsgrundlagen ermittelt werden, eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Ist die Steuerpflicht nach dem 1. Mai eingetreten, läuft die Erklärungsfrist mit dem Ende des auf den Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht folgenden Monats ab.

(2) Der Steuerpflichtige hat seiner Steuererklärung eine Ablichtung des Mietvertrages und gegebenenfalls des letzten Änderungsvertrages über die Höhe des Mietzinses beizufügen.

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

(4) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Köln, Kassen- und Steueramt, jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Köln:

- a) mit Nebenwohnung gemeldet ist oder
- b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes hat.

(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).

(6) Die Festsetzung eines Verspätungszuschlages bei Nichtabgabe oder nicht fristgerechter Abgabe einer Steuererklärung erfolgt nach der Vorschrift des § 152 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 10

Festsetzung der Steuer

(1) Die zu entrichtende Steuer wird durch Steuerbescheid festgesetzt. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

Der Bescheid wird geändert, wenn die Anzeige einer Änderung von Besteuerungsgrundlagen (§ 4 Absatz 2 Satz 3) oder die Anzeige des Endes der Steuerpflicht (§ 3 Absatz 2 Satz 3) eine niedrigere Steuerfestsetzung erforderlich macht. Die Möglichkeit der Änderung des Steuerbescheides nach den Vorschriften der Abgabenordnung über die Änderung von Steuerbescheiden bleibt unberührt.

(2) Die Jahressteuer wird auf den nächsten durch 12 teilbaren Betrag abgerundet.

§ 11

Steuerentrichtung

(1) Die Steuer wird halbjährlich am 01. April für den Zeitraum Januar bis Juni und am 01. Oktober für den Zeitraum Juli bis Dezember mit der Hälfte des Jahresbetrages fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die bisher festgesetzte Steuer als Vorauszahlung zu den gleichen Fälligkeitsterminen weiter zu entrichten.

(2) Bei der erstmaligen Festsetzung ist die Steuer für das laufende Halbjahr innerhalb eines Monats nach der Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides zu entrichten, wenn der Bescheid weniger als einen Monat vor dem Fälligkeitszeitpunkt nach Absatz 1 oder wenn er nach diesem Zeitpunkt bekannt gegeben wird. Das gleiche ist der Fall, wenn die Steuer für Erhebungszeiträume vor dem laufenden Halbjahr festgesetzt wird.

(3) Ergibt sich bei der Abrechnung der nach Absatz 1 geleisteten Vorauszahlungen eine Nachzahlung, so ist diese innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten; zuviel gezahlte Beträge werden nach Bekanntgabe des Steuerbescheides durch Aufrechnung oder Rückzahlung ausgeglichen.

§ 12

Mitwirkungspflicht des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers

(1) Sowohl Eigentümer als auch Vermieter sind verpflichtet, der Stadt Köln über die bestehenden Mietverhältnisse über Wohnraum Auskunft zu erteilen und jede Beendigung, jeden Neuabschluss, jede Einbeziehung weiterer Personen in das Mietverhältnis sowie das Ausscheiden von Personen aus dem Mietverhältnis mitzuteilen.

(2) Hat der Erklärungspflichtige gemäß § 9 seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung sowie zur Einreichung von Unterlagen nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, über seine Verpflichtung nach Abs. 1 hinaus auf Verlangen der Stadt Köln Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er eingezogen oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder war.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen leichtfertig:

- a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
- b) die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.

Die Strafbestimmungen des § 17 des Kommunalabgabengesetzes NRW bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer:

- a) als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 8 Absatz 1 das Innehaben einer Zweitwohnung bei Inkrafttreten dieser Satzung nicht innerhalb eines Monats anzeigt.
- b) Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet wird und dieses nicht gemäß § 8 Absatz 2 innerhalb eines Monats anzeigt,
- c) als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Absatz 1 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abgibt,
- d) die in § 9 Absatz 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
- e) als Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Stadt Köln den Erklärungspflichten nach § 12 nicht nachkommt,
- f) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.

Gemäß § 20 Absatz 3 des Kommunalabgabengesetzes NRW kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

§ 14 Datenübermittlung

(1) Die für Meldeangelegenheiten in der Stadt Köln zuständigen Stellen übermitteln dem Kassen- und Steueramt zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, gemäß § 31 Meldegesetz NRW die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners:

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

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden 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) Die in Absatz 1 genannten Stellen übermitteln dem Kassen- und Steueramt unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung in der Stadt Köln bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

(3) Ergibt sich aus den Ermittlungen des Kassen- und Steueramtes, dass eine mit Nebenwohnung gemeldete Person die Nebenwohnung nicht mehr innehat, teilt das Kassen- und Steueramt dies der in Absatz 1 genannten Stelle zwecks Berichtigung des Melderegisters mit. Die Mitteilungen nach Satz 1 dürfen nicht zur Grundlage von ordnungswidrigkeitsrechtlichen Maßnahmen wegen der Verletzung von Meldepflichten gemacht werden.

§ 15

Geltung des Kommunalabgabengesetzes und der Abgabenordnung

Soweit diese Satzung im einzelnen nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der §§ 12 bis 22a des Kommunalabgabengesetzes NRW (KAG NRW) und der Abgabenordnung - soweit diese nach § 12 KAG NRW für die Zweitwohnungssteuer gelten - in der jeweiligen Fassung anzuwenden.



§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2005 in Kraft.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
(Hinweis auf § 7 GO NRW nicht ins Stadtrecht aufgenommen)

Köln, den 17.12.2004

Der Oberbürgermeister
In Vertretung
gez. Winkelhog
Stadtdirektor

ABl. StK. 2004 S. 1021