

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

*in der Fassung der 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der  
Zweitwohnungssteuer in der Stadt Köln  
(Zweitwohnungssteuersatzung )  
vom 21. Dezember 2011*

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, Hauptmieter oder sonstigen Berechtigten als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen dient,
- b) der Eigentümer, Hauptmieter oder sonstige Berechtigte unmittelbar oder mittelbar ganz oder teilweise 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.

(2) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 3, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber, denen die Wohnung als Nebenwohnung 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 Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der

Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

(3) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann. 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 zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes inne gehalten wird. Wird die Wohnung von einer Person inne gehalten, 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 anzumelden 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,
- f) wenn sich Haupt- und Nebenwohnung im selben Gebäude befinden.

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

(6) Die Absätze 1 bis 4 gelten ebenfalls nicht für ausschließlich aus beruflichen Gründen gehaltene Wohnungen eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes, dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, soweit sich dieser überwiegend im Stadtgebiet aufhält und die eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Wohnung die Hauptwohnung ist. Als berufliche Gründe gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die eigentliche Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie beispielsweise Studium, Lehre, Ausbildung, Volontariat u. a.

## **§ 2a Hauptwohnung**

Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige faktisch vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 16 Meldegesetz für das Land Nordrhein-Westfalen, § 12

Melderechtsrahmengesetz) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.

### **§ 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 pauschale Kürzungen im nachfolgenden Umfang vorzunehmen:

- a) für Teilmöblierung 10 v H
- b) für Vollmöblierung 30 v H
- c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v H
- d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v H.

(2) Ist der Zweitwohnungsinhaber Untermieter, gilt Abs. 1 entsprechend. Ist der Zweitwohnungsinhaber Hauptmieter, wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für dessen Zweitwohnungssteuer die nach dem Hauptmietvertrag maßgebliche Fläche der Wohnung um die Fläche reduziert, die der Untermieter individuell nutzt zuzüglich der anteiligen Fläche, die auf die gemeinschaftlich genutzten Räume entsprechend § 2 Abs. 2 entfällt, wenn der Untermieter für die Wohnung melderechtlich erfasst ist. Die vom Hauptmieter vertraglich geschuldete Nettokaltmiete wird anteilmäßig in dem nach Satz 1 ermittelten Verhältnis gekürzt.

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

(4) 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. Soweit Wohnungen im Sinne von § 2 Abs. 2 durch den Mietspiegel nicht erfasst werden, wird die ortsübliche Miete in Anlehnung an diesen geschätzt.

(5) 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 Anzeigespflicht**

- (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.
- (3) Entfällt eine der Voraussetzungen nach § 2 Abs. 6 für die Freistellung von der Zweitwohnungssteuer, so ist dies innerhalb eines Monats nach der Änderung dem Kassen- und Steueramt der Stadt Köln anzuzeigen.

## **§ 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 (Negativerklärung).
- (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, ist jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes über seine Verpflichtung nach Abs. 1 hinaus auf Verlangen der Stadt Köln zur Mitteilung über die Person des Steuerpflichtigen und alle zur Steuererhebung erforderlichen Tatsachen verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Ziffer 3a KAG NRW i. V. m. § 93 Abs. 1 AO).

Unter die diesbezügliche Verpflichtung fällt insbesondere die Auskunft darüber, 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 / Straftaten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger, Erklärungspflichtiger 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 1 innerhalb eines Monats anzeigt,
- c) den Wegfall der Voraussetzungen für die Freistellung von der Zweitwohnungssteuer nicht gemäß § 8 Absatz 3 innerhalb eines Monats nach der Änderung anzeigt,
- d) als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Absatz 1 bzw. § 9 Absatz 4 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abgibt,
- e) die in § 9 Absatz 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
- f) 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,
- g) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.

(3) 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 rückwirkend zum 01. Januar 2005 in Kraft.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.  
(Hinweis auf § 7 GO NW nicht ins Kölner Stadtrecht übernommen.)

Köln, den 17.12.2004

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung  
gez. Winkelhog  
Stadtdirektor

- ABl StK 2004, S 1021, 2005, S. 730, 2008, S. 837, 2009, S. 247, S. 1279, 2011, S.  
1130 -