



## **7. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Köln (Zweitwohnungssteuersatzung)**

vom 1. Dezember 2022

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 10.11.2022 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) und des § 2 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21. Oktober 1969 (GV NRW S. 712) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Satzung geltenden Fassung - diese Satzung beschlossen:

### **Artikel 1**

Die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Köln (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 17. Dezember 2004 in der Fassung der 6. Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Köln vom 14. Juli 2016 wird wie folgt geändert:

#### **1.**

§ 2 Abs. 1, 2, 3, 4 und 6 werden wie folgt neu gefasst:

- (1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Absatzes 2, die
  - a) den Eigentümerinnen, Eigentümern, Hauptmieterinnen, Hauptmietern oder sonstigen Berechtigten materiell-rechtlich als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient,
  - b) die Eigentümerinnen, Eigentümer, Hauptmieterinnen, Hauptmieter oder sonstige Berechtigte unmittelbar oder mittelbar ganz oder teilweise einer anderen Person entgeltlich oder unentgeltlich überlassen und die dieser als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
  - c) eine Person neben ihrer Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs einer anderen Person innehat.

Für die Bestimmung als Zweitwohnung ist auf das Melderegister abzustellen, es sei denn, dass dieses mit der materiellen Rechtslage nicht übereinstimmt.

- (2) 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.

- (3) Eine Wohnung dient als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes, wenn sie von einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes benutzt wird. Wird die Wohnung von einer Person benutzt, 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 anzumelden hätte. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Nebenwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird.
- (4) Sind mehrere Personen Inhaberinnen oder Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 2, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaberinnen oder 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 Wohnungsinhabenen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jeder Mitinhaberin oder jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhabenden geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.
- (6) Die Absätze 1 bis 4 gelten ebenfalls nicht für vorwiegend benutzte Wohnungen einer verheirateten und nicht dauernd getrennt lebenden Person, die an der Meldung dieser Wohnung als Hauptwohnung aufgrund von § 22 Bundesmeldegesetz gehindert ist. Gleiches gilt für Personen in Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.

**2.**

§ 2a wird ersatzlos gestrichen.

**3.**

§ 3 Abs. 1 und 2 Satz 1 werden wie folgt neu gefasst:

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine oder mehrere Wohnungen im Sinne von § 2 Abs. 1 innehat.
- (2) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung der steuerpflichtigen Person als Zweitwohnung zu beurteilen ist. [...].

**4.**

§ 4 Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:

- (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 die steuerpflichtige Person für den laufenden Besteuerungszeitraum die Änderung von Besteuerungsgrundlagen anzeigt und die Berücksichtigung der geänderten Besteuerungsgrundlagen zu einer niedrigeren Steuer führen würde.

**5.**

§ 5 Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:

- (2) Sind die Inhaberinnen oder Inhaber der Zweitwohnung Untermieterinnen oder Untermieter, gilt Abs. 1 entsprechend. Sind die Inhaberinnen oder Inhaber der Zweitwohnung Hauptmieterinnen oder Hauptmieter, wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für deren Zweitwohnungssteuer die nach dem Hauptmietvertrag maßgebliche Fläche der Wohnung um die Fläche reduziert, die die Untermieterin oder 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 von der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter vertraglich geschuldete Nettokaltmiete wird anteilmäßig in dem nach Satz 1 ermittelten Verhältnis gekürzt.

**6.**

§ 8 Abs. 1 und 3 werden wie folgt neu gefasst:

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

7.

§ 9 Abs. 1, 2, 3, 4 und 5 werden wie folgt neu gefasst:

- (1) Die steuerpflichtige Person hat für jeden Ermittlungszeitraum jeweils bis zum 31. Mai des Jahres, für das die Besteuerungsgrundlagen ermittelt werden, eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben. Ist die Steuerpflicht nach dem 01. Mai eingetreten, läuft die Erklärungspflicht mit dem Ende des auf den Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht folgenden Monats ab.
- (2) Die steuerpflichtige Person hat ihrer Steuererklärung eine Ablichtung des Mietvertrages und gegebenenfalls des letzten Änderungsvertrages über die Höhe des Mietzinses beizufügen.
- (3) Die steuerpflichtige Person hat in der Steuererklärung ihre Hauptwohnung und eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides anzugeben. Als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides gilt die Hauptwohnung, wenn die steuerpflichtige Person auch eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides nicht angibt. Gibt die steuerpflichtige Person auch ihre Hauptwohnung nicht an oder erweisen sich ihre 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, Steueramt, jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die im Stadtgebiet Köln
  - a) mit Nebenwohnung gemeldet ist oder
  - b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes hat.
- (5) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat die Inhaberin oder der Inhaber der Nebenwohnung dies nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).

**8.**

§ 12 Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:

- (2) Hat die erklärungsspflichtige Person gemäß § 9 ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung sowie zur Einreichung von Unterlagen nicht erfüllt oder ist sie nicht zu ermitteln, sind Eigentümerinnen, Eigentümer, Vermieterinnen oder Vermieter des Grundstücks über ihre Verpflichtung nach Abs. 1 hinaus auf Verlangen der Stadt Köln zur Mitteilung über die Identität der steuerpflichtigen Person und alle zur Steuererhebung erforderlichen Tatsachen verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Ziffer 3a KAG NRW i. V. m. § 93 Abs. 1 AO). Unter die diesbezüglichen Verpflichtungen fällt insbesondere die Auskunft darüber, ob die erklärungsspflichtige oder sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie eingezogen oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder war.

**9.**

§ 13 Abs. 1, Abs. 2 a), b), d) und f) werden wie folgt neu gefasst:

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als steuer- und/oder erklärungsspflichtige Person oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten einer solchen 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 Kommunalabgabengesetzes NRW bleiben unberührt.

- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer:
  - a) als Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 8 Abs. 1 das Innehaben einer Zweitwohnung bei Inkrafttreten dieser Satzung nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
  - b) Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet wird und dieses nicht gemäß § 8 Abs. 1 innerhalb eines Monats anzeigt,
  - c) [...]
  - d) als Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Abs. 1 bzw. § 9 Abs. 4 nicht rechtzeitig ihre bzw. seine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck abgibt,

- e) [...]
- f) als Eigentümerin oder Eigentümer oder Vermieterin 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) [...]

## 10.

§ 14 Abs. 1 Satz 1,1. Halbsatz, Abs. 2 und 3 werden wie folgt neu gefasst:

- (1) Die für Meldeangelegenheiten in der Stadt Köln zuständigen Stellen übermitteln dem Steueramt zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug einer Einwohnerin oder eines Einwohners, die oder der sich mit einer Nebenwohnung meldet, gemäß § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten der Einwohnerin oder des Einwohners:  
[...]
- (2) Die in Absatz 1 genannten Stellen übermitteln dem Steueramt unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohnerinnen oder Einwohner, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung im Stadtgebiet Köln bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.
- (3) Ergibt sich aus den Ermittlungen des Steueramtes, dass eine mit Nebenwohnung gemeldete Person die Nebenwohnung nicht mehr innehat, teilt das 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.

## Artikel 2

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

§ 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung lautet:

„Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet  
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.“

Köln, den 01.12.2022

Die Oberbürgermeisterin  
gez. Henriette Reker