



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

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

*in der Fassung der 7. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der
Zweitwohnungssteuer in der Stadt Köln
(Zweitwohnungssteuersatzung)
vom 1. Dezember 2022*

- ABI StK 2004, S 1021, 2005, S. 730, 2008, S. 837, 2009, S. 247, S. 1279, 2011, S. 1130, 2016, S. 295, 2022, S. 407 -

- Öffentliche Bekanntmachung vom 16. 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:

**§ 1
Steuergegenstand**

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:

**§ 2
Begriff der Zweitwohnung**

(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 Wohnungsinhabenden 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.

(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 vorwiegend benutzte Wohnungen einer verheirateten und nicht dauernd getrenntlebenden Person, die an der Meldung dieser Wohnung als Hauptwohnung aufgrund von § 22 Bundesmeldegesetz



gehindert ist. Gleiches gilt für Personen in Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.

§ 3 **Persönliche Steuerpflicht**

(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. 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 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 **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) 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.

(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

Anzeigepflicht

(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.

(2) Die Anmeldung oder Abmeldung nach dem Bundesmeldegesetz 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 Steueramt der Stadt Köln anzuzeigen.

§ 9

Steuererklärung

(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).

(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 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.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten / Straftaten

(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 des Kommunalabgabengesetzes NRW bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer:

- a) als Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 8 Absatz 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 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 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) die in § 9 Absatz 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
- 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) 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 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:

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. Auskunftssperren und bedingte Sperrvermerke 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 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.

§ 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 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.