

# **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Kaarst (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 18.12.2024**

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) und der §§ 1 bis 3 und § 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. S. 712), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 155), hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 12. Dezember 2024 nachfolgende Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen:

## **§ 1 Allgemeines**

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

## **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes (BMG) für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat.
- (3) Eine Wohnung dient als Zweitwohnung im Sinne des BMG, wenn sie von einer dort mit Zweitwohnung gemeldeten Person bewohnt wird. Wird eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, dient die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne des BMG, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Zweitwohnung zu melden hätte.
- (4) Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden.
- (5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
  1. Berufsbedingt gehaltene Zweitwohnungen eines verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, nicht dauerhaft von seiner Familie getrenntlebenden Berufstätigen. Nicht steuerpflichtig ist ein nicht dauernd getrenntlebender Verheirateter bzw. Lebenspartner im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes, der die Zweitwohnung ausschließlich aus beruflichen Gründen hält und 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. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für einen nicht dauernd getrenntlebenden Partner in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft mit einem Kind bzw. mehreren Kindern.

2. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen zur Verfügung gestellt werden.
3. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
4. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
5. Wohnungen, die der Inhaber der Wohnung im Besteuerungszeitraum weniger als 8 Wochen für seinen privaten Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder nutzt oder vorhält.

### **§ 3 Steuerpflichtige**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat und das 18. Lebensjahr vollendet hat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 4 Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum gemäß § 6 Abs. 1 geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.
- (2) 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 in nachfolgendem Umfang vorzunehmen:
  - a) für eine Teilmöblierung 10 v. H.
  - b) für eine Vollmöblierung 30 v.H.
  - c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v.H.
  - d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v.H.
- (3) Statt des Betrages nach Abs. 1 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch, unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, die Miete lt. jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Kaarst zu Beginn des Ermittlungszeitraumes.
- (4) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (5) Soweit Wohnungen im Sinne des § 2 durch den Mietspiegel nicht erfasst werden, wird die ortsübliche Miete in Anlehnung an diesen geschätzt.

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 12 vom Hundert der Bemessungsgrundlage (§ 4). Bei der Steuerfestsetzung wird die Steuer auf volle EUR nach unten abgerundet.

## **§ 6 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den 1. Januar, setzt die Steuerpflicht am 1. Tag des folgenden Monats ein.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen. Der Steuerpflichtige muss den Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, der zuständigen Behörde mitteilen.
- (4) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. In den Fällen des § 6 Abs. 1 wird auf dem Steuerbescheid eine Sonderfälligkeit ausgewiesen, zu der ein Teilbetrag zu entrichten ist. Rückwirkend festgesetzte Steuern sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

## **§ 7 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

- (1) Der Beginn oder das Ende des Innehabens einer Zweitwohnung im Stadtgebiet ist innerhalb eines Monats ab dem ersten Tag des Innehabens bzw. dem Ende des Innehabens einer Zweitwohnung der Abteilung Steuern und Abgaben der Stadt Kaarst anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.
- (2) Die Anmeldung oder Abmeldung nach dem Bundesmeldegesetz bei der zuständigen Meldestelle der Stadt Kaarst gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Eine Änderung der für die Steuererhebung relevanten Verhältnisse (z.B. Miethöhe, Wegfall der Voraussetzungen für die Steuerfreiheit nach § 2) ist schriftlich innerhalb eines Monats nach dem Eintritt der Änderung der Abteilung Steuern und Abgaben der Stadt Kaarst anzuzeigen.
- (4) Die Vermieter von Zweitwohnungen bzw. die Vermieter von Stellplätzen für Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zu Mitteilungen nach Absatz 1 und 3 verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 a KAG NRW i.V.m. § 93 Abgabenordnung (AO)). Zur wahrheitsgemäßen Auskunftserteilung ist auch der Inhaber einer Zweitwohnung verpflichtet.

## **§ 8 Steuererklärung**

- (1) Der Steuerschuldner hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck oder in einer amtlich zugelassenen elektronischen Steuererklärung einzureichen. Die Steuererklärung muss vom Steuerentrichtungspflichtigen oder seinem Bevollmächtigten unterschrieben sein. Bei Abgabe einer amtlich zugelassenen elektronischen Steueranmeldung tritt an Stelle der Unterschrift die dafür vorgesehene elektronische Identifizierung.
- (2) Der Steuerschuldner hat seine Angaben durch geeignete Unterlagen - insbesondere Ablichtungen des Mietvertrages und etwaiger Mietänderungsverträge - nachzuweisen.
- (3) Der Steuerschuldner 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 Steuerschuldner eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides nicht angibt. Gibt der Steuerschuldner 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 Zweitwohnung.
- (4) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Abteilung Steuern und Abgaben der Stadt Kaarst jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der im Stadtgebiet 1. mit Zweitwohnung gemeldet ist oder 2. ohne mit Zweitwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Zweitwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat.
- (5) Ist die Zweitwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 5, hat der Inhaber der Zweitwohnung dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzuzeigen (Negativerklärung).

## **§ 9 Datenübermittlung vom Einwohneramt**

Das Bürgerbüro der Stadt Kaarst übermittelt der Abteilung Steuern und Abgaben zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Zweitwohnung meldet gemäß § 21 BMG die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners gemäß § 34 Abs. 1 BMG:

1. Familienname,
2. frühere Namen,
3. Vornamen,
4. Doktorgrad,
5. derzeitige Anschriften der Haupt- und Zweitwohnung,
6. Ein- und Auszugsdatum,
7. Geburtsdatum und Geburtsort sowie bei Geburt im Ausland auch den Staat,

8. Geschlecht,
9. gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Geburtstag, Sterbedatum, Auskunftsperren),
10. derzeitige Staatsangehörigkeiten,
11. Familienstand,
12. Übermittlungssperren,
13. Sterbedatum und –ort sowie bei Versterben im Ausland auch den Staat.

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt.

Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Zweitwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Zweitwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Zweitwohnungen nachgeholt wird.

## **§ 10 Kleinbetragsgrenze**

Von der Festsetzung der Zweitwohnungsteuer ist abzusehen, wenn der Betrag, der für den Besteuerungszeitraum festzusetzen ist, niedriger als zwanzig Euro ist.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft.

### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

### Hinweis:

Gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

1. eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht vorgeführt,
2. die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

3. die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

4. der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Kaarst, den 18.12.2024

Die Bürgermeisterin

Gez.

Ursula Baum