

**Satzung
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
in der Gemeinde Wachtberg
vom 08.12.2010**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW 1994, S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung und der §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV NRW 1969, S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV NRW S. 394), hat der Rat der Gemeinde Wachtberg in seiner Sitzung vom 07.12.2010 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Allgemeines**

Die Gemeinde Wachtberg erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2
Steuergegenstand**

1.) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

2.) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede nicht als Hauptwohnung (§ 21 Abs. 2, § 22 des Bundesmeldegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2013, BGBl. I S. 1084, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016, BGBl. I S. 2218) gemeldete Wohnung, die jemand für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat.

Fortschreibungen des Melderegisters (§ 6 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung 03.05.2013, BGBl. I S. 1084, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016, BGBl. I S. 2218) sind zugunsten und zulasten der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers zu berücksichtigen, auch soweit sie rückwirkend erfolgen.

Soweit eine rückwirkende Fortschreibung unterbleibt, gilt als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung (§ 21 Abs. 2, § 22 des Bundesmeldegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2013, BGBl. I, S. 1084, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 02.02.2016, BGBl. I, S. 130) für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat.

3.) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist eine berufsbedingt vorgehaltene Nebenwohnung eines verheirateten, nicht dauerhaft von seiner Familie getrennt lebenden Berufstätigen. Für eingetragene Lebenspartnerschaften gilt Satz 1 sinngemäß. Soweit nach § 27 des Bundesmeldegesetzes (BMG) eine Ausnahme von der Meldepflicht greift, liegt keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung vor. Eine Zweitwohnung liegt auch dann nicht vor, wenn Inhaber die Wohnung im

Veranlagungszeitraum weniger als 2 Monate für ihren persönlichen Lebensbedarf oder den ihrer Familienmitglieder nutzen oder vorhalten; Satz 3 bleibt unberührt.

4.) Als Wohnungen im Sinne dieser Satzung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder für den persönlichen Lebensbedarf der Familienmitglieder nicht nur vorübergehend auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden.

5.) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist auch diejenige Wohnung, die jemand neben einer im Ausland belegenen Hauptwohnung innehat. Hauptwohnung in diesem Sinn ist die vorwiegend benutzte Wohnung. § 22 BMG gilt entsprechend.

§ 3 Steuerpflichtige

- 1.) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.
- 2.) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- 1.) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- 2.) Haben Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so wird der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 wie folgt ermittelt:
 1. anhand der Nettokaltmiete, die Steuerpflichtige nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätten (Jahresnettokaltmiete); wenn im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z.B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmiete die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen:
 - a) für enthaltene Nebenkosten ohne Heizung 10 v.H.,
 - b) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v.H.
 - c) für Teilmöblierung 10 v.H.,
 - d) für Vollmöblierung 20 v.H. und
 - e) für Stellplatz oder Garage 5 v.H.
 2. Für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente gilt Nr. 1 entsprechend.

Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes

vom 23.11.2007 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgaben zählt zur Bemessungsgrundlage.

3.) In Fällen, in denen

1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt mindestens 10 v.H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
2. die Wohnung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,

ist der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 zu schätzen (§ 162 AO). Besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser zu berücksichtigen.

4.) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gelten die Abs. 1 bis 3 mit der Maßgabe entsprechend, dass als Nettokaltmiete die vereinbarte Nettostandplatzmiete gilt.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 10 v.H. des Steuermaßstabs nach § 4.

§ 6

Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

1.) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt.

Stehen die Besteuerungsgrundlagen nach § 4 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres.

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem ihre Voraussetzungen nach den §§ 1 bis 3 entfallen.

2.) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. In den Fällen des Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz sowie der Sätze 2 und 4 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

3.) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und jeweils anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

4.) In den Fällen des Abs. 1 Sätze 1 und 2 wird die Steuer in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. In den Fällen des Abs. 1 Satz 3 wird die Steuer für das zurückliegende Kalenderjahr insgesamt einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Auch

sonstige für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7

Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

1.) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das der Gemeinde innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung (§ 10) eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde innerhalb von einem Monat anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.

2.) Steuerpflichtige (§ 3) sind dabei gleichzeitig verpflichtet, der Gemeinde alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen, nachzuweisen.

3.) 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 Abs. 2 verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 a KAG in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung).

§ 8

Billigkeitsmaßnahmen

Für Billigkeitsmaßnahmen gelten die Bestimmungen der Abgabenordnung in Verbindung mit § 12 KAG.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Es gelten die Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 10

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2011 in Kraft.

Die Änderungen der 1. Änderungssatzung vom 03.06.2016 sind berücksichtigt.

Die Änderungen der 2. Änderungssatzung vom 08.03.2018 sind berücksichtigt.

Die Änderungen der 3. Änderungssatzung vom 18.12.2019 sind berücksichtigt.

Die Änderungen der 4. Änderungssatzung vom 10.03.2023 sind berücksichtigt.