

**Satzung**  
**über die Erhebung von Zweitwohnungsteuer in der Stadt Erkrath**  
**(Zweitwohnungsteuersatzung)**  
**vom 14.11.2016**

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert (neu gefasst) durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271) - SGV. NRW. 2023 -, und der §§ 1 bis 3 und § 20 Abs. 2 Buchst. b) des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW. S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 394) - SGV. NRW. 610 -, hat der Rat der Stadt Erkrath in seiner Sitzung vom 03.11.2016 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Steuergegenstand**

Die Stadt Erkrath erhebt eine Zweitwohnungsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Erkrath.

**§ 2 Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne des Absatzes 3, die
1. dem Eigentümer oder Hauptmieter oder sonstigen Berechtigten als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetz dient,
  2. der Eigentümer oder Hauptmieter oder sonstigen Berechtigten unmittelbar oder mittelbar ganz oder teilweise einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
  3. jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat. Dieses gilt auch für steuerlich anerkannte Wohnungen im eigengenutzten Wohnhaus.
- (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. Die Bestimmungen des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleiben unberührt.

- (3) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann. Auf § 49 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wird verwiesen.
- (4) Eine Wohnung dient als Zweitwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes, wenn sie von einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person inne gehalten wird. Wird eine Wohnung von einer Person inne gehalten, 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.
- (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 (Zufluchtwohnungen),
  - e) für Wohnungen, die entgeltlich oder unentgeltlich Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden. Als Flüchtling gelten Diejenigen, die Asyl beantragt haben, und zwar bis zu Ihrer Anerkennung.

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 u. a..

### **§ 3 Steuerschuldner**

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Gebiet der Stadt Erkrath 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 Abs. 1 Nr. 3 ist.

- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

#### **§ 4 Besteuerungszeitraum, Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (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 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.
- (3) Die Steuerpflicht beginnt mit dem ersten Tag des Innehabens der Zweitwohnung. 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.
- (4) Die Steuerpflicht endet mit dem letzten Tag des Monats des Innehabens der Zweitwohnung. 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.

#### **§ 5 Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete und auf volle EUR abgerundete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen. Falls im Mietvertrag eine Miete vereinbart worden ist, in der Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind diese zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessen zu kürzen. Als Miete gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts (z.B. Pacht).
- (2) Als jährliche Nettokaltmiete gilt für Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch, unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, die Miete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel der Stadt Erkrath zu Beginn des jeweiligen Besteuerungszeitraums. Lässt sich aus dem jeweils gültigen Mietspiegel keine Vergleichsmiete entnehmen, ist die Steuer nach der ortsüblichen Miete zu bemessen, wie sie sich für vergleichbare Wohnungen im Gebiet der Stadt Erkrath herausgebildet hat. Die anzusetzende Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 in der jeweils geltenden Fassung (BGBl. I S. 2346).

#### **§ 6 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

## **§ 7 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Stadt Erkrath setzt die Steuer durch Bescheid fest.
- (2) In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern. Die Möglichkeit der Änderung des Steuerbescheides nach den Vorschriften der Abgabenordnung über die Änderung von Steuerbescheiden bleibt unberührt.
- (3) Die Steuer wird als Jahresbetrag am 01. Juli fällig. Stehen die Besteuerungsgrundlagen hierfür noch nicht fest, wird die Steuer 1 Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig, ebenso für Steuerfestsetzungen für zurückliegende Kalenderjahre.
- (4) Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die bisher festgesetzte Steuer als Vorauszahlung zu dem gleichen Fälligkeitstermin weiter zu entrichten.
- (5) Ergeben sich bei der Abrechnung der Vorauszahlungen zu viel gezahlte Beträge, werden diese durch Aufrechnung oder Rückzahlung ausgeglichen. Ergibt sich eine Nachzahlung, so ist diese innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.

## **§ 8 Anzeigepflichten**

- (1) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach dem Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt oder endet, diesen Tatbestand beim Fachbereich Finanzen Wirtschaftsförderung der Stadt Erkrath anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.
- (2) Die Anmeldung oder Abmeldung nach dem Bundesmeldegesetz bei den Bürgerbüros der Stadt Erkrath gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Eine Änderung der für die Steuererhebung relevanten Verhältnisse (z.B. Miethöhe, Wegfall der Voraussetzungen für die Freistellung von der Zweitwohnungssteuer nach § 2 Abs. 5 und 6, so ist dies innerhalb eines Monats nach der Änderung beim Fachbereich Finanzen Wirtschaftsförderung der Stadt Erkrath anzuzeigen.

## **§ 9 Steuererklärung**

- (1) Der Steuerschuldner hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben und eigenhändig zu unterschreiben.
- (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 Nebenwohnung.
- (4) Unbeschadet der aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann der Fachbereich Finanzen Wirtschaftsförderung der Stadt Erkrath jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der im Gebiet der Stadt Erkrath
  1. mit Nebenwohnsitz gemeldet ist oder
  2. ohne mit Nebenwohnsitz gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes hat.
- (5) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 1, hat der Inhaber der Nebenwohnung dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzuzeigen (Negativerklärung).

### **§ 10 Mitwirkungspflicht Dritter**

Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungsgeber, Hausverwalter nach §§ 20 ff. des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) und andere Personen sind nach § 12 Abs. 1 Satz 3 Buchst. a) KAG i. V. m. § 93 Abgabenordnung (AO) auf Verlangen der Stadt Erkrath zur Mitteilung über die Person des Steuerpflichtigen und zur Mitteilung aller für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände verpflichtet. Unter die diesbezügliche Verpflichtung fällt insbesondere die Auskunft darüber, ob der Erklärungsspflichtige 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.

### **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen leichtfertig
  1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  2. 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 KAG NW bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer

1. den Anzeigepflichten nach § 8 nicht nachkommt,
2. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Abs. 1 u.a. nicht oder nicht rechtzeitig seine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abgibt,
3. die in § 9 Abs. 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
4. wer die Anschriften nach § 9 Abs. 3 nicht mitteilt,
5. wer als Dritter seinen Mitwirkungspflichten nach § 10 nicht nachkommt,
6. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.

(3) Gemäß § 20 Abs. 3 des KAG NW kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

### **§ 12 Datenübermittlung durch das Bürgerbüro**

(1) Die Bürgerbüros der Stadt Erkrath übermitteln dem Fachbereich Finanzen Wirtschaftsförderung zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungsteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, gemäß § 34 Abs. 1 BMG folgende Daten:

1. Vor- und Familiennamen,
2. frühere Namen,
3. Doktorgrad,
4. Ordensnamen, Künstlernamen,
5. derzeitige und frühere Anschriften
6. Einzugsdatum, Auszugsdatum,
7. Tag und Ort der Geburt,,
8. Geschlecht,
9. gesetzlichen Vertreter,
10. derzeitige Staatsangehörigkeit,
11. Familienstand, bei Verheirateten oder Lebenspartnern zusätzlich Datum der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft,
12. Auskunftssperren und bedingte Sperrvermerke sowie
13. Sterbedatum und Sterbeort.

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.

### **§ 13 Kleinbetragsgrenze**

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

### **§ 14 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.

### **§ 15 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2017 in Kraft.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, 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 Stadt Erkrath vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Erkrath, den 14.11.2016

gez. Schultz  
Bürgermeister