

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bornheim vom 15.11.2012

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202) und der §§ 1-3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW. 1969, S. 712/SGV.NRW. 6140), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV.NRW. S. 90), hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 05.12.2019 folgende 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bornheim beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand

Die Stadt Bornheim erhebt ab dem 01. Januar 2013 eine Zweitwohnungssteuer. Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

1)

- (1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Absatzes 3, die
 1. dem Eigentümer/der Eigentümerin, Hauptmieter/Hauptmieterin oder sonstigen Berechtigten als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen dient,
 2. der Eigentümer/die Eigentümerin, Hauptmieter/Hauptmieterin oder sonstige Berechtigte unmittelbar oder mittelbar ganz oder teilweise einem Dritten/einer Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem/dieser als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient.
- (2) Sind mehrere Personen Inhaber/Inhaberinnen einer Wohnung im Sinne des Absatzes 3, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber/Inhaberinnen, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Nordrhein-Westfälischen Meldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Anteil ist die Fläche der von jedem Mitinhaber/jeder Mitinhaberin individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber/Mitinhaberinnen geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.
- (3) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.
- (4) Eine Wohnung dient als Nebenwohnung im Sinne des Nordrhein-Westfälischen Meldegesetzes, wenn sie von einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person zum Zwecke des persönlichen Lebensbedarfs 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 Meldegesetzes NRW, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.

- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Nebenwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend nicht oder anders genutzt wird.
- (6) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
1. Wohnungen, die in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen.
 2. Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
 3. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
 4. Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende Verheiratete bzw. Lebenspartner/Lebenspartnerinnen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes, ausschließlich aus beruflichen Gründen im Stadtgebiet Bornheim innehaben, wenn sie sich überwiegend im Stadtgebiet aufhalten, sich ihre eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet und diese eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Wohnung die Hauptwohnung ist. Als berufliche Gründe gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die eigentliche Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z.B. Studium, Lehre, Ausbildung Volontariat u. a..
 5. Nebenwohnungen, die sich mit der Hauptwohnung im selben Gebäude befinden.
 6. Eine Zweitwohnung liegt auch dann nicht vor, wenn der Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als 6 Wochen für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder nutzt oder vorhält.

§ 3

Persönliche Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist jede Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung oder mehrere Wohnungen innehat. Inhaber/Inhaberin einer Zweitwohnung ist die Person, deren melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder die Inhaber/Inhaberin einer Zweitwohnung im Sinne des § 2 Abs. 1 ist. Als Inhaber/Inhaberin einer Zweitwohnung gilt die Person, der die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer/Eigentümerin oder Mieter/Mieterin oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person zusteht. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Die Steuerpflicht besteht auch bei fehlender Anmeldung einer Nebenwohnung, wenn diese nachweislich genutzt wird.
- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber/Inhaberrinnen einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner/Gesamtschuldnerinnen gemäß § 44 Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung.
- (4) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung des Steuerpflichtigen/der Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist.

2)

§ 4**Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.
- (2) Hat der 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 der Steuerpflichtige nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (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 Teilmöblierung 10 v. H.
 - b. für Vollmöblierung 20 v. H.
 - c. für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v. H.
 - d. für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H.
 - e. für Stellplatz oder Garage 5 v. H.
 2. Ist der Zweitwohnungsinhaber/die Zweitwohnungsinhaberin Untermieter/Untermieterin, gilt Ziffer 1 entsprechend. Ist der Zweitwohnungsinhaber/die Zweitwohnungsinhaberin Hauptmieter/Hauptmieterin, wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für dessen/deren Zweitwohnungssteuer die nach dem Hauptmietvertrag maßgebliche Fläche der Wohnung um die Fläche reduziert, die der Untermieter/die Untermieterin individuell nutzt zuzüglich der anteiligen Fläche, die auf die gemeinschaftlich genutzten Räume entsprechend § 2 Abs. 2 entfällt, wenn der Untermieter/die Untermieterin für die Wohnung melderechtlich erfasst ist. Die vom Hauptmieter/von der Hauptmieterin vertraglich geschuldete Nettokaltmiete wird anteilmäßig in dem nach Satz 1 ermittelten Verhältnis gekürzt.
 3. 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.

- (3) In Fällen, in denen
1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt mindestens 20 v. H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
 2. die Wohnung vom Eigentümer/von der Eigentümerin 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 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage (§ 4).

§ 6

Besteuerungszeitraum, Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der/die Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

§ 7

Festsetzung der Steuer und Fälligkeit

- (1) Die 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.
- (2) Die Steuer nach § 6 Abs. 2 Satz 1 wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. In den Fällen des § 6 Abs. 2 Satz 2 wird die Steuer für zurückliegende Zeiträume innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.
- (3) Auf Antrag des/der Steuerpflichtigen kann die Steuer abweichend von Abs. 2 Satz 1 in einem Jahresbetrag am 01. Juli oder zu je einem Zwölftel des Jahresbetrages am 15. jeden Kalendermonats entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des vorangegangenen Jahres gestellt werden. Die beantragte Zahlungsweise bleibt solange maßgebend, bis ihre Änderung beantragt wird, die Änderung muss spätestens bis zum 30. September des vorangegangenen Jahres beantragt werden. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Der Steuerpflichtige/Die Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach dem Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt oder endet, diesen Tatbestand dem Bürgermeister/der Bürgermeisterin der Stadt Bornheim anzuzeigen. Wer bei In-Kraft-Treten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies dem Bürgermeister/der Bürgermeisterin der Stadt Bornheim innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (2) Die Anmeldung, Abmeldung oder Aufgabe einer Wohnung bei Neuanmeldung (Rückmeldeverfahren) von Personen nach nordrhein-westfälischen Meldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Entfällt eine der Voraussetzungen nach § 2 Abs. 6 für die Freistellung von der Zweitwohnung, so ist dies innerhalb eines Monats nach der Änderung dem Bürgermeister/der Bürgermeisterin der Stadt Bornheim anzuzeigen.
- (4) Änderungen der Nettokaltmiete sind dem Bürgermeister/der Bürgermeisterin der Stadt Bornheim innerhalb eines Monats anzuzeigen.

§ 9 Steuererklärung

- (1) Der Steuerpflichtige/Die Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht innerhalb eines Monats nach Eintritt der Steuerpflicht in einer Steuererklärung auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände anzugeben. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen, welche die Nettokaltmiete berücksichtigen, nachzuweisen.
- (2) Wer bei In-Kraft-Treten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat in einer Steuererklärung auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck alle für die Steuererhebung ab 2013 erforderlichen Tatbestände innerhalb eines Monats nach In-Kraft-Treten der Satzung anzugeben und die Angaben durch geeignete Unterlagen nach Abs. 1 nachzuweisen.
- (3) Der Steuerpflichtige/Die Steuerpflichtige hat in der Steuererklärung seine/ihre Hauptwohnung für die Bekanntgabe des Steuerbescheides anzugeben. Gibt der Steuerpflichtige/die Steuerpflichtige seine/ihre Hauptwohnung nicht an oder befindet sich die angegebene Wohnung nicht innerhalb der Bundesrepublik Deutschland oder erweist sich die Angabe seiner/ihrer Hauptwohnung im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides die Anschrift der Nebenwohnung.
- (4) Unbeschadet der sich aus Abs. 1 und Abs. 2 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Bornheim jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die im Stadtgebiet
 1. mit Nebenwohnung gemeldet ist
 2. ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes innehat.

- (5) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber/die Inhaberin der Nebenwohnung dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativklärung).

§ 10

Mitwirkungspflichten des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers/ der Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin

Hat der Erklärungspflichtige/die Erklärungspflichtige nach § 9 seine/ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung nicht erfüllt oder ist er/sie nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer/jede Eigentümerin oder Vermieter/Vermieterin des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin der Stadt Bornheim Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige/die Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er/sie eingezogen und/oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder war.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger/Steuerpflichtige oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen/einer Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Aussage macht oder
 2. den Bürgermeister/die Bürgermeisterin der Stadt Bornheim pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt
- und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder eine andere Person erlangt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind und es dadurch ermöglicht, die Steuer zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder eine andere Person zu erlangen (Steuergefährdung).
 2. als Inhaber/Inhaberin einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet den Anzeigepflichten nach § 8 nicht rechtzeitig nachkommt,
 3. als Inhaber/Inhaberin einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet die Steuererklärung nach § 9 nicht rechtzeitig abgibt,
 4. trotz Aufforderung die in § 9 Abs. 1 und 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
 5. als Eigentümer/Eigentümerin oder Vermieter/Vermieterin des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Stadt Bornheim den Erklärungspflichten nach § 10 nicht nachkommt.
- (3) Gemäß § 20 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 (leichtfertige Abgabeverkürzung) mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR und eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 (Abgabengefährdung) mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

(4) Die Strafbestimmungen des § 17 des Kommunalabgabengesetzes bleiben unberührt.

2)

§ 12

Datenübermittlung der Meldebehörde

- (1) Die für Meldeangelegenheiten zuständige Stelle der Stadt Bornheim übermittelt gemäß §§ 11, 12 und 16 Meldedatenübermittlungsverordnung NRW der für die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer zuständigen Stelle der Stadt Bornheim zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners/einer Einwohnerin, der/die sich mit einer Nebenwohnung anmeldet, die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners:
1. Vor- und Familiennamen,
 2. frühere Namen,
 3. Doktorgrad,
 4. Ordensnamen, Künstlernamen,
 5. Anschriften (Stadt Bornheimer Nebenwohnung und Hauptwohnung),
 6. Tag des Ein- und Auszugs,
 7. Tag und Ort der Geburt,
 8. Geschlecht,
 9. gesetzlicher Vertreter/gesetzliche Vertreterin
 10. Staatsangehörigkeiten,
 11. Familienstand,
 12. Übermittlungssperren sowie
 13. Sterbetag und -ort
- (2) Bei Auszug aus der Nebenwohnung, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung beziehungsweise Beendigung 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.
- (3) Die für Meldeangelegenheiten zuständige Stelle der Stadt Bornheim übermittelt der für die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer zuständigen Stelle der Stadt Bornheim unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner/Einwohnerinnen, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 13

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.

§ 14

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

In Kraft ab 13.12.2012, s. Wochenblatt Schaufenster 50 / 2012

1) = 1. Änderung, s. Wochenblatt Schaufenster 38. KW v. 21.09.2016, in Kraft seit 01.10.2016

2) = 2. Änderung, s. Wochenblatt Schaufenster 50. KW v. 11.12.2019, in Kraft seit 12.12.2019