

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Sundern vom 26.09.2001**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW 1994, S. 666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245) 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 21.10.1969 (GV NRW 1969, S. 712/SGV NRW 610) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1999 (GV NRW S. 718) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Sundern in seiner Sitzung am 04.09.2001 folgende geänderte Satzung beschlossen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Sundern erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

1. Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
2. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung (§ 12 Abs. 2 des Melde-rechtsrahmengesetzes in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.06.1994, BGBl. I, S. 1431) für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird. Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist eine berufsbedingt gehaltene Nebenwohnung eines verheiraten, nicht dauerhaft von seiner Familie getrennt lebenden Berufstätigen.
3. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitanteilig als Kapitalanlage nutzt. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn der Inhaber die Wohnung weniger als einen Monat für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält und sie im Übrigen an Fremde vermietet oder nach den äußeren Umständen ausschließlich an Fremde zu vermieten sucht.
4. Als nicht nur vorübergehend im Sinne der Absätze 2 und 3 gilt eine Zeitraum von mehr als drei Monaten.

### **§ 3 Steuerpflichtiger**

1. Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.
2. Sind mehrere Personen gemeinschaftliche Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 4 Steuermaßstab**

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 eingeschlossene 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 und 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 23.11.2017 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.

3. In Fällen, in denen

1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt mindestens 40 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.

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 10 v. H. des Mietwertes.

## **§ 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 Abs. 3 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres.

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.

2. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. In den Fällen des Absatzes 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 für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Absatz 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 Steuerbescheids 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 dies der Gemeinde innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde innerhalb von einem Monat anzuzeigen.
2. Der Steuerpflichtige (§ 3) ist 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 sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zu Mitteilungen nach Abs. 2 verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Nr. 3a Kommunalabgabengesetz NRW i. V. m. § 93 Abgabenordnung).

## **§ 8**

### **Billigkeitsmaßnahmen**

1. Hat der Steuerschuldner mehr als zwei minderjährige Kinder, so wird die Steuerschuld auf Antrag um die Hälfte ermäßigt. Der Antrag ist schriftlich an die Gemeinde zu richten oder zur Niederschrift bei der Gemeinde zu erklären.
2. Ansonsten gelten für Billigkeitsmaßnahmen die Bestimmungen der Abgabenordnung in Verbindung mit § 12 KAG.

## **§ 9**

### **Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
  1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Aussagen macht oder
  2. die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässtund dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 17 des Kommunalabgabengesetzes bleiben unberührt.
2. Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
  1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
  2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgaben der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
  3. den Mitteilungspflichten nach § 7 Abs. 2 nicht nachkommt.Zu widerhandlungen gegen die Anzeigepflicht und die Mitteilungspflichten nach § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 20 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes.
3. Gemäß § 20 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € und eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

**§ 10**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2002 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 25.06.1999 außer Kraft. Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Sundern vom 26.09.2001 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Nach § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) kann die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a. eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b. die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c. der Bürgermeister hat den Beschluss des Rates vorher beanstandet oder
- d. der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Sundern (Sauerland), den 26.09.2001

(Wolf)  
Bürgermeister

Anmerkung:

§ 2 Abs. 2 letzter Satz angefügt durch Satzung vom 02.07.2009

§ 4 geändert durch Satzung vom 20.12.2019

§ 7 Abs. 2 letzter Satz angefügt durch Satzung vom 20.12.2019