Zweitwohnungssteuersatzung

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) hat der Rat der Gemeinde Alfter in seiner Sitzung am 09.07.2026 folgende Satzung zum 01.01.2027 beschlossen:

§ 1
Allgemeines

Die Gemeinde Alfter erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2
Steuergegenstand

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

(2) [1]Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede nicht als Hauptwohnung (§ 21 Absatz 2, § 22 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013, BGBl. I S. 1084, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Juli 2022, BGBl. I S. 1182, geändert worden ist) gemeldete Wohnung, die jemand für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat. [2]Fortschreibungen des Melderegisters (§ 6 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes) sind zugunsten und zulasten der Wohnungsinhaber zu berücksichtigen, auch soweit sie rückwirkend erfolgen.

(3) [1]Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist eine berufsbedingt vorgehaltene Nebenwohnung eines verheirateten, nicht dauerhaft von seiner Familie getrenntlebenden Berufstätigen. [2]Für eingetragene Lebenspartnerschaften gilt Satz 1 sinngemäß. [3]Soweit nach § 27 des Bundesmeldegesetzes eine Ausnahme von der Meldepflicht greift, liegt keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung vor. [4]Eine Zweitwohnung liegt auch dann nicht vor, wenn Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als zwei Monate für ihren persönlichen Lebensbedarf oder denjenigen ihrer Familienmitglieder nutzen oder vorhalten; in den Fällen des § 6 Absatz 1 Satz 2 und 4 gilt dieses Verhältnis entsprechend; Satz 3 bleibt unberührt.

(4) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden.

(5) Als Zweitwohnung gelten nicht:

a) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen,
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 (Zufluchtswohnungen) sowie
e) für Räume zum Zwecke des Strafvollzugs.

§ 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 der Wohnung berechnet.

(2) [1]Haben Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so wird der jährliche Mietaufwand nach Absatz 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 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 oder Garage 5 v. H.

2. für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente, gilt Nr. 1 entsprechend.

[2]Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der aktuell gültigen Fassung ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. [3]Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.

(3) [1]In Fällen, in denen

1. das nach Absatz 2 maßgebliche Entgelt mindestens 20 v. H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
2. die Wohnung von Eigentümern oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,

ist der jährliche Mietaufwand nach Absatz 1 zu schätzen (§ 162 Abgabenordnung). [2]Dies geschieht unter Berücksichtigung der für Objekte gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlten Nettokaltmiete; besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser heranzuziehen.

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

§ 5
Steuersatz

[1]Die Steuer beträgt jährlich 10. v. H. des Steuermaßstabs nach § 4. [2]Bei der Steuerfestsetzung wird die Steuer auf volle EUR nach unten abgerundet.

§ 6
Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

(1) [1]Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. [2]Wird eine Wohnung erst nach dem 1. 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. [3]Stehen die Besteuerungsgrundlagen nach § 4 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres. [4]Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem ihre Voraussetzungen nach den §§ 1 bis 3 entfallen.

(2) [1]Steuerjahr ist das Kalenderjahr. [2]Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. [3]In den Fällen des Absatz 1 Satz 1 2. Halbsatz sowie der Sätze 2 und 4 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

(3) [1]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. [2]Die Bestimmung des § 3 Absatz 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

(4) [1]In den Fällen des Absatz 1 Sätze 1 und 2 wird die Steuer in halbjährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar und 15. August fällig. [2]In den Fällen des Absatz 1 Satz 3 wird die Steuer für das zurückliegende Kalenderjahr insgesamt einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. [3]Auch sonstige für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.

§ 7
Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

(1) [1]Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Gemeinde innerhalb eines Monats anzuzeigen. [2]Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung (§ 10) eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde innerhalb von einem Monat anzuzeigen. [3]Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.

(2) [1]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. [2]Das Gleiche gilt, wenn sich die für die

Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. [3]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 Absatz 2 verpflichtet (§ 12 Absatz 1 Nr. 3 a KAG NRW in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung).

§ 8
Billigkeitsmaßnahmen

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

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

(1) [1]Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten von 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 lässt

und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. [2]Die Strafbestimmungen des § 17 KAG NRW bei Vorsatz bleiben unberührt.

(2) [1]Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
2. der Anzeigepflicht über das Innehaben der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
3. den Mitteilungspflichten nach § 7 Absatz 2 und 3 nicht nachkommt.

[2]Zuwiderhandlungen gegen die Anzeigepflicht und die Mitteilungspflichten nach § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 20 Absatz 2 KAG NRW.

(3) Gemäß § 20 Absatz 3 KAG NRW kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro und eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2027 in Kraft.