

# **Satzung der Stadt Remagen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) und der §§ 1, 2, 3 und 5 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.06.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 472) in den jeweils geltenden Fassungen, folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Steuergegenstand**

Die Stadt Remagen erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer. Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

## **§ 2 Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Absatzes 3, die
  - a) Eigentümern, Hauptmietern oder sonstigen Berechtigten materiell-rechtlich als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient,
  - b) Eigentümer, Hauptmieter oder sonstige Berechtigte unmittelbar oder mittelbar ganz oder teilweise einer anderen Person entgeltlich oder unentgeltlich überlassen und die dieser als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
  - c) jemand neben seiner Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs einer anderen Person innehat.
- (2) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 3, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes 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 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.
- (3) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird oder benutzt werden könnte. Als Wohnung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.
- (4) Eine Wohnung dient als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes, wenn sie von einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person zum Zwecke des persönlichen Lebensbedarfs innegehalten wird. Wird eine Wohnung von einer

Person innegehalten, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, dient die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes, wenn es sich nicht um die von dieser Person vorwiegend genutzte Wohnung handelt.

- (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:
  - a) Wohnungen, die in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen.
  - b) Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
  - c) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
  - d) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen).
  - e) wenn sich Haupt- und Nebenwohnung im selben Gebäude befinden.
- (7) Die Absätze 1-5 gelten nicht für ausschließlich aus beruflichen Gründen gehaltene Wohnungen eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners im Sinne des § 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, Volontariat und andere.

### **§ 2a Hauptwohnung**

Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige faktisch vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.

### **§ 3 Persönliche Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung oder mehrere Wohnungen innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige/diejenige, dessen/deren melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder der Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne von § 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 dauerntzungsberechtigte Person zusteht. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung.
- (3) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung des Steuerpflichtigen/der Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist.

#### **§ 4 Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum gemäß § 6 Abs. 1 geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete pauschale Kürzungen in nachfolgendem Umfang vorzunehmen:
  - a) für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v. H.
  - b) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H.
  - c) für eine Teilmöblierung 10 v. H
  - d) für eine Vollmöblierung 30 v. H.

Sind in der vereinbarten Miete sowohl Nebenkosten (mit oder ohne Heizkosten), als auch Aufwendungen für die Möblierung enthalten, wird von der vereinbarten Miete zunächst die entsprechende Pauschale für die eingeschlossenen Nebenkosten abgezogen. Von der so ermittelten Miete wird danach die maßgebliche Pauschale für die Möblierung in Abzug gebracht.

- (2) Ist der Zweitwohnungsinhaber Untermieter, gilt Abs. 1 entsprechend. Ist der Zweitwohnungsinhaber Hauptmieter, wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für dessen Zweitwohnungssteuer die nach dem Hauptmietvertrag maßgebliche Fläche der Wohnung um die Fläche reduziert, die der Untermieter individuell nutzt zuzüglich der anteiligen Fläche, die auf die gemeinschaftlich genutzten Räume entsprechend § 2 Abs. 2 entfällt, wenn der Untermieter für die Wohnung melderechtlich erfasst ist. Die vom Hauptmieter vertraglich geschuldete Nettokaltmiete wird anteilmäßig in dem nach Satz 1 ermittelten Verhältnis gekürzt.
- (3) Statt des Betrages nach Abs. 1 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, die Miete für eine Wohnung in mittlerer Ausstattung laut jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Remagen zu Beginn des Ermittlungszeitraumes. Soweit der Wohnraum nicht vom Mietspiegel erfasst wird, gilt als jährliche Nettokaltmiete die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

- (4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt als Nettokaltmiete die zu zahlende Stellplatzmiete. Ist keine Miete zu entrichten, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Stellplatzmiete zugrunde gelegt.

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 12 vom Hundert der Bemessungsgrundlage (§ 4).

## **§ 6 Besteuerungszeitraum, Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit**

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. 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.
- (2) Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, beginnt die Steuerpflicht mit dem Zeitpunkt, in dem die Wohnung als Nebenwohnung zu beurteilen ist. Sofern dies kein Monatserster ist, beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.
- (4) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag des Steuerpflichtigen kann die Steuer hiervon abweichend am 1. Juli in einem Jahresbetrag 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.

## **§ 7 Festsetzung der Steuer**

Die Stadt Remagen setzt die Steuer durch Steuerbescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

## **§ 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 beim Steueramt der Stadt Remagen anzuzeigen.

- (2) Die Anmeldung, Abmeldung oder Aufgabe einer Wohnung bei Neuansmeldung (Rückmeldeverfahren) von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Entfällt eine der Voraussetzungen nach § 2 Abs. 7 für die Freistellung von der Zweitwohnungssteuer, so ist dies innerhalb eines Monats nach der Änderung der Stadt Remagen anzuzeigen.
- (4) Änderungen der Nettokaltmiete sind der Stadt Remagen innerhalb eines Monats anzuzeigen. Sie werden bei der Steuerveranlagung vom folgenden 1. Januar an berücksichtigt.

### **§ 9 Steuererklärung**

- (1) Der Steuerpflichtige/die Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht innerhalb eines Monats nach Eintritt der Steuerpflicht eine Steuererklärung auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, welche die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (2) Der Steuerpflichtige/die Steuerpflichtige hat in der Steuererklärung seine 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 Hauptwohnung im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides die Anschrift der Nebenwohnung.
- (3) Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Remagen jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in dem Stadtgebiet
  - a) mit Nebenwohnung gemeldet ist oder
  - b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat.
- (4) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben und entsprechend nachzuweisen (Negativklärung).

### **§ 10 Mitwirkungspflichten des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers**

Hat der Erklärungspflichtige/die Erklärungspflichtige nach § 9 seine/ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er/sie nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Stadt Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige/die Erklärungspflichtige oder eine sonstige

Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er/sie eingezogen oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig i. S. v. § 16 Abs. 2 Nr. 2 KAG 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 Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer
  1. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 8 Abs. 1 das Innehaben einer Zweitwohnung bei Inkrafttreten dieser Satzung nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
  2. Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet wird und dieses nicht gemäß § 8 Abs. 1 innerhalb eines Monats anzeigt,
  3. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Abs. 1 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung abgibt,
  4. trotz Aufforderung die in § 9 Abs. 1 genannten Unterlagen nicht einreicht,
  5. als Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Stadt Remagen den Erklärungspflichten nach § 10 nicht nachkommt,
  6. Belege ausstellt, die unrichtig sind und es dadurch ermöglicht, die Steuer zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen andere zu erlangen (Steuergefährdung).
- (3) Gemäß § 16 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.
- (4) Die Strafbestimmungen des § 15 KAG bleiben unberührt.

## **§ 12 Datenübermittlung von der Meldebehörde**

- (1) Die für Meldeangelegenheiten zuständigen Stellen der Stadt Remagen übermitteln gemäß § 34 Abs. 1 und 6 Bundesmeldegesetz der Stadt Remagen zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich gemäß § 21 Abs. 3 des Bundesmeldegesetzes (BMG) mit einer Nebenwohnung anmeldet, die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners:
  1. Familienname,
  2. frühere Name,
  3. Vorname,
  4. Doktorgrad,

5. Ordensname, Künstlername,
  6. Anschriften (Bonner Nebenwohnung und Hauptwohnung),
  7. Tag des Ein- und Auszugs,
  8. Tag und Ort der Geburt,
  9. Geschlecht,
  10. gesetzlicher Vertreter,
  11. Staatsangehörigkeiten,
  12. Familienstand,
  13. Übermittlungssperren sowie
  14. 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 der Stadt Remagen 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 zuständigen Stellen der Stadt Remagen übermitteln dem Steueramt unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

### **§ 13 Verarbeitung personenbezogener Daten**

- (1) Die Stadt Remagen ist gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. E) DSGVO i. V. m. § 3 LDSG berechtigt, zur Durchführung der Besteuerung Daten aus den folgenden Unterlagen zu verarbeiten, soweit sie zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich sind:
1. Meldeauskünfte,
  2. Unterlagen der Grundsteuerveranlagung,
  3. Unterlagen der Einheitsbewertung,
  4. das Grundbuch und die Grundbuchakten,
  5. Mitteilung der Vorbesitzer,
  6. Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,
  7. Bauakten,
  8. Liegenschaftskataster.
- (2) Darüber hinaus sind die Erhebung und die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Stadt Remagen ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Abs. 1 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung

sowie zu Kontrollzwecken zu verwenden und weiter zu verarbeiten.

(4) Der Einsatz von technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

#### **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.

Remagen, den 12.12.2023

gez.  
Björn Ingendahl  
Bürgermeister

Entwurf