



1.

Satzung
vom 19.05.2011

über die Erhebung der Zweitwohnungs-
steuer in der Stadt Soest
(Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund der §§ 7, 41 Abs. 1 und 76 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 15, 16, 31 des Meldegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 16.09.1997 (GV NW S. 332/SGV NW 210) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie der §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969 (GV NW S. 712/SGV NW 610) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 18.05.2011 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Soest beschlossen:

§ 1

Steuergegenstand

Die Stadt Soest erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2

Begriff der Zweitwohnung

- (1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Absatzes 4, die
 - a. dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetz NW dient,
 - b. der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient,
 - c. 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) Eine Wohnung dient als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes NW, wenn sie von einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person bewohnt wird. Wird eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, dient die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Nordrhein-Westfälischen Meldegesetzes, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.

- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne des Absatzes 3, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes NW dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers oder Hauptmieters unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er dem Dritten als Nebenwohnung im Sinne des Nordrhein-Westfälischen Meldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Miteigentümer oder Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.
- (4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitanteilig als Kapitalanlage nutzt. Eine ausschließliche 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.
- (6) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung auch nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder vorübergehend nicht genutzt wird. Als vorübergehend gilt ein Zeitraum von drei Monaten.
- (7) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung sind:
 - a. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
 - b. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
 - c. Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in Soest innehaben und vorwiegend im Sinne von § 16 Abs. 2 Satz 1 Meldegesetz NW genutzt werden, wenn sich die eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet. Diese Regelung gilt gleichermaßen für eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.

§ 3

Steuerpflichtige

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung oder mehrere Wohnungen innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken, oder derjenige, der Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 1 Buchstabe c) ist.
- (2) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist.

§ 4

Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum (§ 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 eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, ist die vereinbarte Miete zur Ermittlung der Nettokaltmiete um diese Aufwendungen zu kürzen.
- (2) 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 nach dem jeweils gültigen Mietspiegel der Stadt Soest zu Beginn des Besteuerungszeitraums.

§ 5

Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

§ 6

Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Steuer entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.
- (2) Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht. Die Steuerpflicht beginnt mit dem ersten Tag des Monats 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.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen. Der Steuerpflichtige hat den Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- (4) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 7

Festsetzung der Steuer

- (1) Die Stadt Soest setzt die Steuer durch Bescheid fest. 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 wird auf volle Euro abgerundet.

§ 8

Anzeigepflicht

- (1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung im Stadtgebiet von Soest innehat, hat dies der Stadt Soest, Bereich Steuern und Abgaben, innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (2) Wer im Stadtgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Soest, Bereich Steuern und Abgaben, innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz NW gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

§ 9

Steuererklärung

- (1) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung und bei Änderung der Bemessungsgrundlage nach § 4 eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete betreffen, nachzuweisen.
- (3) 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 (Negativerklärung).

§ 10

Mitwirkungspflichten des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers

Hat der Erklärungspflichtige seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung nach § 9 trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, gem. § 12 Kommunalabgabengesetz NW und § 93 Abgabenordnung auf Verlangen der Stadt Soest Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige 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. Gleiches gilt für Auskunftersuchen an Hausverwalter nach §§ 20 ff Wohnungseigentumsgesetz.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

- (1) (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 20 Abs. 2 Buchstabe b) des Kommunalabgabengesetz NW 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.
- (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. 2 innerhalb eines Monats anzeigt,
 3. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Abs. 1 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abgibt,
 4. trotz Aufforderung die in § 9 Abs. 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
 5. als Inhaber einer Nebenwohnung eine sogenannte Negativklärung nach § 9 Abs. 3 nicht abgibt
 6. als Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Stadt Soest den Erklärungspflichten nach § 10 nicht nachkommt,
 7. Belege ausstellt, die in der tatsächlichen Hinsicht unrichtig sind.
- (3) Gemäß § 20 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz 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 von der Meldebehörde

- (1) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, gem. § 16 Abs. 3 Meldegesetz NW die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners gem. § 31 Abs. 1 Meldegesetz NW:
1. Vor- und Familiennamen,
 2. früherer Name
 3. akademische Grade,
 4. Ordensnamen, Künstlernamen,
 5. Anschriften (Zweit- und Erstwohnsitz),

6. Tag des Ein- und Auszugs,
7. Tag und Ort der Geburt,
8. Geschlecht,
9. gesetzlicher Vertreter,
10. Familienstand sowie
11. Übermittlungssperren
12. Sterbetag und -ort

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.

- (2) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt Soest bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 13

Kleinbetragsgrenze

Von der Festsetzung der Zweitwohnungssteuer ist abzusehen, wenn der Betrag, der für den Besteuerungszeitraum festzusetzen ist, niedriger ist als 20 Euro.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1.7.2011 in Kraft.

2. Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren ist nicht durchgeführt worden,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Soest vorher gerügt und die dabei verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

59494 Soest, den 19.05.2011

gez. Dr. Ruthemeyer

(Dr. E. Ruthemeyer)
Bürgermeister