



Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Soest vom 19.05.2011

Bereinigte Fassung

Der Rat der Stadt Soest hat in seiner Sitzung vom 18.05.2011 - geändert durch die Satzung vom 01.03.2023 - die nachfolgende Satzung beschlossen.
Zuletzt geändert zum 01.04.2023

Die Satzung beruht auf:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV NRW S. 712) in der zur Zeit gültigen Fassung.

§ 1

Steuergegenstand

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

§ 2

Begriff der Zweitwohnung

- (1) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist
- a) jede nicht als Hauptwohnung (§ 21 Abs. 2, § 22 des Bundesmeldegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2013) gemeldete Wohnung, die jemand für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat. Fortschreibungen des Melderegisters (§ 6 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2013) sind zugunsten oder zulasten des Wohnungsinhabers zu berücksichtigen, auch soweit sie rückwirkend erfolgen.
 - b) jede Wohnung, die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient.
 - c) jede Wohnung, die 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 Bundesmeldegesetzes, 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 Meldegesetzes, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.
- (3) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.
- (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) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist auch diejenige Wohnung, die jemand neben einer im Ausland belegenen Hauptwohnung innehat. Hauptwohnung in diesem Sinne ist die vorwiegend benutzte Wohnung; § 22 Bundesmeldegesetz gilt entsprechend.
- (6) 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 im Sinne von § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz genutzt werden, wenn sich die eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet. Diese Regelung gilt gleichermaßen für eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz. Als berufliche Gründe gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die eigentliche Erwerbstätigkeit erforderlich sind (z.B. Studium, Lehre, Ausbildung, Volontariat).
 - d) Wohnungen, in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen.
 - e) Wohnungen oder Räume in Zufluchtseinrichtungen (z.B. Frauenhäuser).
 - f) Räume im Haushalt der Eltern/Großeltern oder eines Elternteils, bei welchen es sich lediglich um ein Zimmer handelt, das von erwachsenen Kindern genutzt wird (Kinderzimmerregelung). Ein entsprechender Nachweis durch die Eltern/Großeltern ist vorzulegen.
 - g) Eine Zweitwohnung liegt nicht vor, wenn der Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als 2 Monate für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder nutzt oder vorhält.
 - h) Soweit nach § 27 des Bundesmeldegesetzes eine Ausnahme von der Meldepflicht greift, liegt keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung vor. § 2 Absatz 6 Buchstabe g) bleibt hiervon unberührt.

§ 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.
- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.
- (4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung.

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 Bundesmeldegesetzes dient.

Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen grundsätzlich 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.

Die Bestimmung des Absatzes 3 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

§ 4 Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrags 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 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 eingeschlossen Nebenkosten ohne Heizung 10 %
 - b) Für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20%
 - c) Für Teilmöblierung 10%
 - d) Für Vollmöblierung 20%
 - e) Für Stellplatz oder Garage 5%

- (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 Besteuerungszeitraumes. Soweit Wohnungen durch den Mietspiegel nicht erfasst sind, wird die ortsübliche Miete in Anlehnung an diesen geschätzt.
- (3) Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.
- (4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen wird als Nettokaltmiete die vereinbarte Nettostandplatzmiete angesetzt. Ist keine Miete zu entrichten, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Standplatzmiete zugrunde gelegt.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage. Bei der Steuerfestsetzung wird die Steuer auf volle Euro nach unten abgerundet.

§ 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. 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 Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (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 Anzeigepflicht

- (1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung im Stadtgebiet von Soest innehat, hat dies der Stadt Soest, Abteilung Finanzen, innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (2) Wer im Stadtgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Soest, Abteilung Finanzen, innerhalb eines Monats anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.

§ 8 Steuererklärung

- (1) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände nach § 4 (Bemessungsgrundlage) ändern.
- (2) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen, die die Nettokaltmiete berühren, 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 (Negativklärung).
- (4) Soweit die Stadt Soest die Besteuerungsgrundlagen nicht ermitteln oder berechnen kann, kann sie diese schätzen. Es gilt der § 162 AO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 9 Mitwirkungspflichten des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers bzw. Vermieters

Hat der Erklärungspflichtige seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung nach § 8 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 NRW 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 sowie für die Vermieter von Stellplätzen für Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 20 Kommunalabgabengesetz NRW handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder 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 vorsätzlich oder leichtfertig Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder Anzeige- bzw. Mitteilungspflichten nach §§ 7,8,9 dieser Satzung nicht nachkommt.
- (3) Gemäß § 20 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz NRW 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.

§ 11

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. § 34 Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners:
 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. Staatsangehörigkeit
 11. Familienstand sowie
 12. Übermittlungssperren
 13. 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.

§ 12

Kleinbetragsgrenze

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

§ 13

Geltung des Kommunalabgabengesetzes und der Abgabenordnung

Soweit diese Satzung im Einzelnen nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der §§ 12 bis 22a des KAG NRW und der Abgabenordnung – soweit diese nach § 12 KAG NRW für die Zweitwohnungssteuer gelten – in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1.7.2011 in Kraft.