

Satzung

9.05

über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer
in der Stadt Essen

(Zweitwohnungsteuersatzung)

vom 5. Dezember 2012

zuletzt geändert durch Satzung

vom 30. November 2015

Der Oberbürgermeister
Amt für Ratsangelegenheiten
und Repräsentation

STADT
ESSEN

Auf Grund der §§ 7, 41 Abs. 1 und § 77 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW 1994 S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.09.2012 (GV NRW 2012 S.436) in Verbindung mit §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. 10. 1969 (GV NRW 1969 S. 712/SGV NRW 610), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV NRW S. 687), hat der Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 28.11.2012 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Essen beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand

Die Stadt Essen erhebt eine Zweitwohnungsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

- (1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 4, die
 - a) dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient,
 - b) der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
 - 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 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 Bundesmeldegesetzes, 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 Abs. 4, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes 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 Bundesmeldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den 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. Als Wohnung gelten nicht Mobilheime, Wohnmobile sowie Wohn- und Campingwagen.
- (5) 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.
- (6) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung auch nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder vorübergehend nicht genutzt wird. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als 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 von nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten und eingetragenen Lebenspartnerschaften, deren eheliche oder lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, aus beruflichen Gründen, zum Zwecke des Studiums, der Ausbildung oder der Fort- und Weiterbildung bewohnt werden. Dies gilt nicht, wenn die berufliche Tätigkeit überwiegend von der ehelichen oder lebenspartnerschaftlichen Wohnung aus wahrgenommen wird. Ebenso sind

Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung auch solche Wohnungen, bei denen eine Besteuerung nicht zu einer Beeinträchtigung des ehelichen oder lebenspartnerschaftlichen Zusammenlebens führt, insbesondere weil die Wohnung von beiden Ehepartnern oder eingetragenen Lebenspartnern aus den oben genannten Gründen gemeinschaftlich neben einer Hauptwohnung bewohnt wird.

§ 3 Persönliche Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung oder mehrere Wohnungen innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder der Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne von § 2 ist.
- (2) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist. 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. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, nicht auf den letzten Tag eines Monats, endet die Steuerpflicht am letzten Tag des vorangegangenen Monats.

§ 4 Besteuerungszeitraum und Ermittlungszeitraum

- (1) Die Zweitwohnungsteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Ermittlungszeitraum ist derjenige Besteuerungszeitraum, für den die Besteuerungsgrundlagen zu ermitteln sind. Die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen findet erstmals für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht und sodann für jedes dritte folgende Kalenderjahr statt. Im Übrigen findet eine Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen auch dann statt, wenn der Steuerpflichtige für den laufenden Besteuerungszeitraum die Änderung von Besteuerungsgrundlagen anzeigt und die Berücksichtigung der geänderten Besteuerungsgrundlagen zu einer niedrigeren Steuer führen würde.

§ 5 Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums 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 angemessene Kürzungen vorzunehmen.
- (2) Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der II. Berechnungsverordnung ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen.
- (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 lt. jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Essen zu Beginn des Ermittlungszeitraumes.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

§ 7 Entstehung der Steuer

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.

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung im Stadtgebiet innehat, hat dies bei der Stadt Essen bis zum 01.04.2013 anzuzeigen.
- (2) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Gemeinde innerhalb eines Monats anzuzeigen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt auch als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

§ 9 Steuererklärung

- (1) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Unbeschadet der sich aus § 8 ergebenden Verpflichtung kann die Stadtverwaltung Essen jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Essen ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat.
- (2) Die Angaben sind auf Verlangen durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettomiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern, ist dies schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde innerhalb eines Monats mitzuteilen.
- (4) Der Steuerpflichtige hat in der Steuererklärung seine Hauptwohnung und eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides anzugeben. Als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides gilt die Hauptwohnung, wenn der Steuerpflichtige eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides nicht angibt. Gibt der Steuerpflichtige auch seine Hauptwohnung nicht an oder erweisen sich seine Angaben im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides die Anschrift der Nebenwohnung.
- (5) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung dies mit der Steuererklärung zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben.

§ 10 Festsetzung und Entrichtung der Steuer

- (1) Die Stadt Essen 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 als Jahresbetrag am 15. Juli fällig, was eine Steuerfestsetzung bis spätestens 15. Juni bedingt. Für Steuerfestsetzungen nach dem 15. Juni des laufenden Kalenderjahres sowie für zurückliegende Kalenderjahre wird die Steuer einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden.

§ 11 Mitwirkungspflichten Dritter

Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungsgeber und andere Personen sind auf Anfrage zur Mitteilung über die Person des Steuerpflichtigen und zur Mitteilung aller für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Satz 3 KAG NW in Verbindung mit § 93 AO).

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig 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.Die Strafbestimmungen des § 17 des KAG NW bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer
 1. den Anzeigepflichten nach § 8 nicht nachkommt,
 2. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Abs. 1 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abgibt,
 3. die in § 9 Abs. 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
 4. wer die Änderungen nach § 9 Abs. 3 nicht fristgemäß mitteilt,
 5. wer als Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber seinen Mitwirkungspflichten nach § 11 nicht nachkommt,
 6. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.
- (3) Gemäß § 20 Abs. 3 des KAG 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.

§ 13 Datenübermittlung vom Einwohneramt

Das Einwohneramt der Stadt Essen übermittelt dem Stadtsteueramt zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungsteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, gemäß § 34 Abs. 1 BMG:

1. Familiennamen,
2. frühere Namen,
3. Vornamen,
4. Doktorgrad,
5. Ordensnamen, Künstlernamen,
6. derzeitige und frühere Anschriften
7. Einzugsdatum, Auszugsdatum,
8. Geburtsdatum und Geburtsort,
9. Geschlecht,
10. gesetzlichen Vertreter,
11. derzeitige Staatsangehörigkeit,
12. Familienstand, bei Verheirateten oder Lebenspartnern zusätzlich Datum der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft,
13. Auskunftssperren und bedingte Sperrvermerke sowie
14. Sterbedatum und Sterbeort.

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekannt werden 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.

§ 14 Kleinbetragsgrenze

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

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2012 in Kraft.

* * *

Bekannt gemacht im Amtsblatt

Nr. 50 vom 14.12.2012 (Neufassung)

Nr. 41 vom 11.10.2013 (Änderung § 2 Abs. 7 c)

Nr. 49 vom 04.12.2015 (Änderung §§ 2 Abs. 1 – 3, 8 Abs. 3, 9 Abs. 1, 12 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 und Abs. 3, 13 Satz 1, 15)