

## Satzung

### **der Stadt Cochem über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 27.02.2020**

Der Stadtrat der Stadt Cochem hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 und der §§ 1, 2, 3 und 5 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für Rheinland-Pfalz vom 20. Juni 1995, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 in den jeweils geltenden Fassungen, in seiner Sitzung am 27.02.2020 die folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Steuererhebung**

Die Stadt Cochem erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

#### **§ 2**

##### **Steuerpflicht und Steuergegenstand**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlicher Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.
- (3) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.
- (4) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten.
- (5) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren Wohnungen einer Einwohnerin/eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der räumliche Schwerpunkt der Lebensinteressen des Einwohners liegt.

Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es nicht an.

- (6) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Die Steuerpflicht besteht auch, wenn sich einzelne, zum Wohnen benötigte Einrichtungen (z.B. sanitäre Anlagen) nicht in dem Wohnraum selbst befinden, sondern in vertretbarer Nähe zur Verfügung stehen, auch in Gemeinschaftsanlagen.
- (7) Eine Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist nicht gegeben, wenn der Inhaber sie ausschließlich als Kapitalanlage nutzt. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn der Inhaber die Wohnung weniger als drei Monate im entsprechenden Kalenderjahr für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält und sie im Übrigen an Fremde vermietet oder nach den äußeren Umständen ausschließlich an Fremde zu vermieten versucht.

### § 3

#### Steuermaßstab

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hat (Jahres-Nettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente.
- (3) Statt des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährliche Nettokaltmiete die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum Gebrauch durch Dritte unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Netto-Kaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (4) 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.

### § 4

#### Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt jährlich 11 Prozent des jährlichen Mietaufwandes.  
Bei der Steuerfestsetzung wird die Steuer auf volle Euro nach unten abgerundet.
- (2) In den Fällen des § 5 Abs. 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

### § 5

#### Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres.  
  
Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendervierteljahres.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt.
- (3) In den Fällen des Abs. 1 Sätze 1 und 2 wird die Steuer in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.
- (4) In den Fällen des Abs. 2 ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

- (5) Die Zweitwohnungssteuer 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.

## **§ 6**

### **Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

- (1) Wer im Stadtgebiet Cochem eine Zweitwohnung in Besitz nimmt, hat der Verbandsgemeindeverwaltung Cochem dies innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (2) Endet die Wohnungshaltung, so gilt die Vorschrift des Abs. 1 entsprechend.
- (3) Der Steuerpflichtige ist gleichzeitig verpflichtet, der Verbandsgemeindeverwaltung alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.
- (4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.
- (5) Die Vermieter von Zweitwohnungen sind zur Mitteilung entsprechend Abs. 1 verpflichtet.

## **§ 7**

### **Steuererklärung**

Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Verbandsgemeindeverwaltung Cochem aufgefordert wird.

## **§ 8**

### **Anwendung von Bundes- und Landesrecht**

Für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer gelten im Übrigen die Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes für Rheinland-Pfalz, die dort genannten weiteren landesrechtlichen Bestimmungen sowie die in § 3 des Kommunalabgabengesetzes aufgeführten Vorschriften der Abgabenordnung mit den aufgrund der Abgabenordnung erlassenen Rechtsverordnungen und die entsprechenden Landesgesetze in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 9**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig i.S.v. § 16 Abs. 2 Nr. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 6 oder Steuerklärungspflichten nach § 7 dieser Satzung nicht nachkommt sowie über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer
  1. als Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungsgeber oder Vermieter seinen Mitwirkungspflichten nach § 10 Abs. 4 nicht nachkommt oder
  2. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

## § 10

### Übermittlung von Daten

(1) Die Meldebehörde der Verbandsgemeindeverwaltung Cochem übermittelt gemäß § 4 LDSG der erhebenden Stelle zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung gemäß § 21 Abs. 3 des Bundesmeldegesetzes (BMG) meldet, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Einwohners gemäß §34 Abs. 1 BMG. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. 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, so gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

## § 11

### Verarbeitung personenbezogener Daten

- (1) Die Verbandsgemeindeverwaltung Cochem ist gemäß Art. 106 Abs. 1 Satz 1 Buchst. e) DSGVO i.V.m. § 3 LDSG berechtigt, zur Durchführung der Besteuerung Daten aus den folgenden Unterlagen zur verarbeiten, soweit sie zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich sind:
- Meldeauskünfte
  - Unterlagen der Grundsteuerveranlagung
  - Unterlagen der Einheitsbewertung
  - das Grundbuch und die Grundbuchakten
  - Mitteilungen der Vorbesitzer
  - Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
  - Bauakten
  - 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 Verbandsgemeindeverwaltung Cochem 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.

## § 12

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Cochem über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 13.03.2003, geändert durch Satzung vom 02.12.2003 außer Kraft.

56812 Cochem, den 27.02.2020

Walter Schmitz

Stadtbürgermeister

# Informationsblatt „Zweitwohnungssteuer“

## 1. Allgemeines

Seit dem 01.04.2003 erhebt die Stadt Cochem eine Zweitwohnungssteuer. Die Zweitwohnungssteuer ist eine anerkannte örtliche Aufwandsteuer, die auf der Grundlage des Artikels 105 Abs. 2a des Grundgesetzes i.V.m. § 5 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz und einer örtlichen Satzung (hier: Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Cochem vom 27.02.2020)

Durch die Zweitwohnungssteuer erbringt der Inhaber der Zweitwohnung in Cochem einen Ausgleich dafür, dass er zwar die Infrastruktur der Stadt durch die Zweitwohnung nutzt, jedoch keinen dieser Nutzung entsprechenden Anteil an den Kosten der Stadt leistet. Den allgemeinen Aufwendungen der Gemeinde z.B. für Leistungen wie Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung und weitere von der Gemeinde vorzuhaltende Infrastruktur stehen bei Zweitwohnungen nur in geringem Umfang Einnahmen gegenüber. Der Stadt fließen nämlich nur von Einwohnern mit Hauptwohnsitz die Anteile aus Lohn- und Einkommensteuer zu. Auch bei Berechnung der Schlüsselzuweisungen, die die Stadt vom Land erhält, werden Zweitwohnsitznehmer nicht berücksichtigt.

## 2. Steuerpflicht

a) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.

Steuerpflichtig ist eine

- Wohnung, die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes dient
- Wohnung, die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung dient
- Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat (z.B. Ferienwohnungen).

**Es genügt die Vorhaltung der Wohnung, d.h. es kommt nicht auf eine tatsächliche Nutzung an.**

Voraussetzung ist, dass der Raum, oder die Räume bezogen auf ihre Ausstattung zumindest zum zeitweisen Wohnen geeignet sind. Eine festgelegte Mindestausstattung ist nicht erforderlich, wenn beispielsweise eine Kochgelegenheit, Trinkwasserversorgung, Sanitärbereich in vertretbarer Entfernung erreichbar sind oder die Räume z.B. bei fehlender Heizung nur bestimmungsgemäß zu bestimmten Jahreszeiten genutzt werden. Damit können der Zweitwohnungssteuerpflicht Wochenendhäuser, Jagdhütten u.ä. sowie Einzelräume unterliegen. Es kommt beim Wohnungsbegriff nach dem Zweitwohnungssteuerrecht daher grundsätzlich nicht auf die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder die Abgeschlossenheitsregelung nach dem Wohnungseigentumsgesetz an.

### **b) nicht steuerpflichtig**

- ist, wer seine Wohnung als reine Kapitalanlage nutzt, bzw. die Wohnung ganzjährig an Dritte vermietet (auch Vermietung als Ferienwohnung) – entsprechende Nachweise sind vorzulegen
- sind juristische Personen (GmbH, AG u.a.)
- sind Schüler und Studenten, die ein Zimmer innerhalb der abgeschlossenen Wohnung der Eltern innehaben

### **3. Steuermaßstab – Höhe der Steuer**

Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Als Mietaufwand gilt die Netto-Kaltmiete.

**Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an die Verbandsgemeindeverwaltung Cochem, Frau Wendel-Benz, Telefon: 02671-608-127.**