

**Satzung**  
**der Stadt Koblenz über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**  
**- Zweitwohnungssteuersatzung (ZWStS) –**  
**vom 17.02.2012**

**INHALTSVERZEICHNIS**

- § 1 - Steuergegenstand
- § 2 - Begriff der Zweitwohnung
- § 3 - Persönliche Steuerpflicht
- § 4 - Steuer- und Ermittlungszeitraum
- § 5 - Bemessungsgrundlage
- § 6 - Steuersatz
- § 7 - Steuerbefreiung
- § 8 - Entstehung der Steuer
- § 9 - Anzeigepflicht
- § 10 - Steuererklärung
- § 11 - Festsetzung und Entrichtung der Steuer
- § 12 - Mitwirkungspflichtigen Dritter
- § 13 - Ordnungswidrigkeiten
- § 14 - Datenübermittlung von Einwohnermeldedaten
- § 15 - Kleinbetragsgrenze
- § 16 - Inkrafttreten

Der Stadtrat hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) und der §§ 1, 2, 3 und 5 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 175) in den jeweils geltenden Fassungen am 02.02.2012 folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

**§ 1**  
**Steuergegenstand**

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

**§ 2<sup>1 2 3</sup>**  
**Begriff der Zweitwohnung**

(1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 2, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken,

---

<sup>1</sup> geändert durch die erste Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 18.12.2013

<sup>2</sup> geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016

<sup>3</sup> geändert durch die dritte Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 14.12.2018

- 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 weitere Wohnungen im eigen genutzten Wohnhaus.

- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann und von dem aus zumindest die Mitbenutzung einer Küche oder Kochgelegenheit sowie einer Waschgelegenheit und einer Toilette möglich ist. Als Wohnungen gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten.
- (3) 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.
- (4) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige faktisch vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 22 Bundesmeldegesetz) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.
- (5) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne des Abs. 2, 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 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.
- (6) 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 zwei Monate pro Jahr für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält und sie im Übrigen an Fremde vermietet oder nach den äußeren Umständen ausschließlich an Fremde zur vermieten versucht, soweit die Eigennutzung in dieser Zeit ausgeschlossen ist.

- (7) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten.
- (8) 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 Erziehungs-zwecken dienen,
  - c) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheimen oder in sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
  - d) Räume zu Zwecken des Strafvollzugs,
  - e) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen).

### **§ 3<sup>4</sup>**

#### **Persönliche Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine oder mehrere Zweitwohnungen 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 als Zweitwohnung endet, in die erste Hälfte eines Monats, endet die Steuerpflicht am letzten Tag des vorangegangenen Monats; im Übrigen endet die Steuerpflicht mit Ablauf des entsprechenden Monats.

---

<sup>4</sup> geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016

## **§ 4<sup>5</sup>**

### **Steuer- und Ermittlungszeitraum**

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Steuerzeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Steuerzeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Ermittlungszeitraum ist derjenige Steuerzeitraum, für den die Steuergrundlagen zu ermitteln sind. Die Ermittlung der Steuergrundlagen findet erstmals für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht und sodann für jedes dritte folgende Kalenderjahr statt. Im Übrigen findet eine Ermittlung der Steuergrundlagen auch dann statt, wenn der Steuerpflichtige für den laufenden Steuerzeitraum die Änderung von Steuergrundlagen anzeigt oder die Stadt anderweitig Kenntnis hiervon erlangt.

## **§ 5<sup>6</sup>**

### **Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Steuerzeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Steuerzeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums geschuldete Nettokaltmiete, multipliziert mit der Zahl der in den Steuerzeitraum fallenden Monate, anzusetzen.
- Haben die Parteien im Mietvertrag eine Miete vereinbart, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete die hierauf entfallenden Mietanteile abzuziehen. Soweit wegen fehlender Angaben im Mietvertrag die Höhe entsprechender Mietanteile nicht ermittelt werden kann, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete folgende pauschale Kürzungen der Gesamtmiete vorzunehmen:
- |   |    |             |
|---|----|-------------|
| a) für Teilmöblierung                       | 10 | von Hundert |
| b) für Vollmöblierung                       | 20 | von Hundert |
| c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung | 10 | von Hundert |
| d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung  | 25 | von Hundert |
| e) Stellplatz oder Garage                   | 5  | von Hundert |
- (2) Für Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.

---

<sup>5</sup> geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016

<sup>6</sup> geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016

- (3) Statt des Betrages nach Abs. 1 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum Gebrauch durch Dritte unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, die Basisnettomiete nach der Mietspiegeltabelle des jeweils gültigen Mietspiegels der Stadt Koblenz zu Beginn des Ermittlungszeitraumes. Ist die Wohnfläche kleiner als die der ersten bzw. größer als die der letzten Wohnflächenklasse der Mietspiegeltabelle, wird die Basisnettomiete unter Zugrundelegung der ersten bzw. letzten Wohnflächenklasse berechnet. Werden von dem Steuerpflichtigen nach dem Mietspiegel abschlagsrelevante Merkmale geltend gemacht, so ist zu sämtlichen zu- und abschlagsrelevanten Merkmalen Auskunft zu erteilen. In diesem Fall gilt die sich nach dem Mietspiegel ergebende ortsübliche Vergleichsmiete als Bemessungsgrundlage.
- (4) Bei Wohnwagen und Wohnmobilen gilt als Nettokaltmiete die zu zahlende Miete einschließlich der Stellplatzmiete. Soweit keine Miete zu entrichten ist, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Miete zugrunde gelegt.

## **§ 6 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

## **§ 7<sup>7 8</sup> Steuerbefreiung**

- (1) Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung eine Nebenwohnung in Koblenz innehaben, sind von der Steuer befreit.
- (2) Eine verheiratete bzw. eine in eingetragenen Lebenspartnerschaft im Sinne des § 1 Abs (1) S. 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG) lebende Person, die nicht dauernd getrennt von ihrem Ehe- bzw. Lebenspartner lebt, deren gemeinsame Hauptwohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet und die aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-)Ausbildung oder ihres Studiums eine Nebenwohnung ohne den Partner in Koblenz innehat, ist von der Zweitwohnungssteuer befreit, soweit sie sich vorwiegend im Gebiet der Stadt Koblenz aufhält.

## **§ 8 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.

---

7 geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016  
8 geändert durch die dritte Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 14.12.2018

## **§ 9<sup>9</sup>** **Anzeigepflicht**

- (1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung im Stadtgebiet innehat, hat dies der Stadt Koblenz innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten der Satzung anzuzeigen.
- (2) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Stadt Koblenz innerhalb eines Monats ab Eintritt des v.g. Ereignisses anzuzeigen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt oder endet, oder dass Änderungen der Bemessungsgrundlage nach § 5 eintreten.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

## **§ 10<sup>10 11</sup>** **Steuererklärung**

- (1) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Unbeschadet der sich aus § 9 ergebenden Verpflichtung kann die Stadtverwaltung Koblenz diejenigen Personen zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die in der Stadt Koblenz eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehaben, ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein.
- (2) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern, ist dies schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Koblenz 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 andere inländische Anschrift nicht angibt. Gibt der Steuerpflichtige auch seine Hauptwohnung nicht an oder erweisen sich seine Angaben im Zeitpunkt der Bescheiderstellung 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 nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).

---

9 geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016

10 geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016

11 geändert durch die dritte Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 14.12.2018

## **§ 11<sup>12</sup>**

### **Festsetzung und Entrichtung der Steuer**

- (1) Die Stadt Koblenz setzt die Steuer durch Bescheid fest. Für diejenigen Steuerpflichtigen, die für das Kalenderjahr die gleiche Zweitwohnungssteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben, kann die Zweitwohnungssteuer durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt werden. Für die Steuerpflichtigen treten mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung die gleiche Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tag ein schriftlicher Steuerbescheid zugegangen wäre.
- (2) Die Steuer wird als Jahresbetrag am 01.07. eines jeden Jahres fällig. Im Falle der nachträglichen Veranlagung für vergangene Zeiträume ist der Jahresbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig.

## **§ 12**

### **Mitwirkungspflichten Dritter**

Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber bzw. Vermieter von Campingplatz-Stellplätzen sind auf Anfrage zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zur Mitteilung aller für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände verpflichtet (§ 93 Abgabenordnung in Verbindung mit § 3 Abs. 1 KAG).

## **§ 13**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 16 Abs. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
  1. den Anzeigepflichten nach § 9 nicht nachkommt,
  2. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 10 Abs. 1 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abgibt,
  3. die in § 10 Abs. 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
  4. die Änderung nach § 10 Abs. 3 nicht fristgemäß mitteilt,
  5. als Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungsgeber oder Vermieter von Campingplatz-Stellplätzen seinen Mitwirkungspflichten nach § 12 nicht nachkommt,und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen (Abgabengefährdung).
- (2) Gemäß § 16 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

---

<sup>12</sup> geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016

## § 14<sup>13</sup>

### Datenübermittlung und Einwohnermeldedaten

(1) Das Bürgeramt der Stadt Koblenz übermittelt der Steuerverwaltung zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Anmeldung einer Nebenwohnung gem. § 17 (1), (2) Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners gemäß § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz:

1. Vor- und Familiennamen,
2. früherer Name,
3. Doktorgrad,
4. Ordensnamen, Künstlernamen,
5. Anschriften,
6. Ein- und Auszugsdatum,
7. Geburtsdatum und -ort,
8. Geschlecht,
9. gesetzliche Vertreter,
10. Staatsangehörigkeiten,
11. Familienstand, bei Verheirateten oder Lebenspartnern zusätzlich Datum der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft,
12. Auskunftssperren und bedingte Sperrvermerke sowie
13. Sterbedatum und -ort.

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Eine Datenübermittlung findet auch statt, wenn die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung bzw. wenn die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung wird.

(2) Das Bürgeramt der Stadt Koblenz übermittelt der Steuerverwaltung unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt Koblenz bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

---

<sup>13</sup> geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016



**§ 15<sup>14 15</sup>**  
**Kleinbetragsgrenze**

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

**§ 16**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01. Juni 2012 in Kraft.

Koblenz, 17.02.2012

Stadtverwaltung Koblenz

gez.  
Prof. Dr. Joachim Hofmann-Göttig  
Oberbürgermeister

---

<sup>14</sup> geändert durch die zweite Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.12.2016  
<sup>15</sup> geändert durch die dritte Satzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 14.12.2018