

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
III/30; II/20

Verantwortliche/r:
Rechtsamt; Stadtkämmerei

Vorlagennummer:
30/142/2026

Neuerlass der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer in der Stadt Erlangen (Zweitwohnungsteuersatzung)

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	22.07.2026	Ö	Gutachten	
Stadtrat	30.07.2026	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer in der Stadt Erlangen (Zweitwohnungsteuersatzung) (Entwurf vom 05.06.2026, Anlage 1) wird beschlossen.

II. Begründung

1. Ausgangslage:

Gemäß dem 10-Punkte-Katalog des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat zu den Anforderungen an das zu erstellende Haushaltskonsolidierungskonzept ist die Ausschöpfung aller Einnahmemöglichkeiten als Konsolidierungsziel für die Stadt Erlangen definiert. Dazu zählt unter anderem die Einführung einer Zweitwohnungsteuer.

Mehr als 100 Gemeinden in Bayern haben bislang von der seit 2004 bestehenden rechtlichen Möglichkeit der Einführung einer Zweitwohnungsteuer Gebrauch gemacht, darunter auch die IZ-Städte Nürnberg und Fürth sowie die Städte Augsburg und Ingolstadt. Die Zulässigkeit der Zweitwohnungsteuer ist mittlerweile durch alle gerichtlichen Instanzen überprüft worden. Das Bundesverfassungsgericht hat die Zweitwohnungsteuer als zulässige örtliche Aufwandsteuer eingestuft.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung hat der Stadtrat am 30.04.2025 beschlossen, dass eine Zweitwohnungsteuer zum 01.01.2027 eingeführt werden soll und die Verwaltung beauftragt, die rechtlichen und organisatorischen Schritte vorzubereiten, um eine gerechte und praktikable Umsetzung der Zweitwohnungsteuer sicherzustellen (Beschluss II/039/2025). Als geschätzter Netto-Einnahme-Betrag wurden seinerzeit 400.000 € geschätzt.

Der Bestand an Personen mit Zweitwohnsitz bzw. weiteren Nebenwohnsitzen im Stadtgebiet beträgt 12.108 (Stand 30.04.2026). Diese profitieren zwar von der städtischen Infrastruktur, tragen jedoch nicht in gleichem Maße zur Finanzierung kommunaler Leistungen wie Hauptwohnsitzmeldende bei (z.B. Schlüsselzuweisungen und Gemeindeanteil an der Einkommensteuer).

Eine Einführung stellt daher ein geeignetes Mittel dar, die Kosten der städtischen Einrichtungen gerechter auf die Nutzer zu verteilen. Dies geschieht zum einen aus den Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer selbst, aber auch durch Wohnstatusveränderungen (Umwandlung der Nebenwohnung zur Hauptwohnung) in Form von steigenden städtischen Anteilen an den Schlüsselzuweisungen, dem Einkommensteueranteil und einwohnerbasierten Pauschalzuweisungen.

2. Die Regelungen im Einzelnen:

a) Steuergegenstand

Steuergegenstand ist das Innehaben einer Zweitwohnung. Die Bestimmung von Haupt- und Nebenwohnung richtet sich nach den Vorschriften des Melderechts. Als Zweitwohnung gilt jede Wohnung, die neben der jeweiligen Hauptwohnung für den persönlichen Lebensbedarf unterhalten wird. Die Nutzung zum persönlichen Bedarf kann für Zwecke der Erholung (Ferienwohnung), der Berufsausübung, der Ausbildung oder zum sonstigen persönlichen Lebensbedarf erfolgen. Haupt- und Zweitwohnungen können auch beide im Stadtgebiet Erlangen liegen.

Der steuerliche Tatbestand ist im vorgelegten Satzungsentwurf konkretisiert.

Folgende Tatbestände werden aus sozialen Faktoren nicht zur Zweitwohnungsteuer herangezogen:

- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
- Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Frauenhäusern, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.

Ebenso nicht zur Zweitwohnungsteuer herangezogen werden nicht dauernd getrenntlebende Eheleute bzw. nicht dauernd getrenntlebende eingetragene Lebenspartner*innen, die aus beruflichen Gründen einen Zweitwohnsitz in Erlangen haben. Dieser Personenkreis darf nach der Rechtsprechung des BVerfG nicht der Zweitwohnungsteuer unterliegen, da dies Ehe und Familie diskriminiert und gegen Art. 6 Grundgesetz (GG) verstößt.

b) Steuerpflicht

Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet von Erlangen eine Zweitwohnung innehat. Dabei ist unerheblich, ob diese Wohnung angemietet ist oder im Eigentum steht. Mehrere Personen gelten hierbei als Gesamtschuldner. In einer Wohngemeinschaft kann auch jede mit Zweitwohnsitz gemeldete Person für ihren Wohnungsanteil steuerpflichtig sein.

Wohnungen als Kapitalanlage, die an Dritte vermietet oder verpachtet sind, unterliegen für den Eigentümer nicht der Zweitwohnungsteuer.

c) Bemessungsgrundlage

Die Zweitwohnungsteuer wird als Jahressteuer erhoben und berechnet sich nach dem jährlichen Mietaufwand. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die die steuerpflichtige Person für die Nutzung der Wohnung im Zeitpunkt der Entstehung der Steuer für ein Jahr zu entrichten hat. Durch Multiplikation der Jahresnettomiete (Bemessungsgrundlage) mit dem in der Zweitwohnungsteuersatzung festgelegten Steuersatz errechnet sich die Zweitwohnungsteuer.

Bundesweit bewegt sich dieser Steuersatz zwischen 6 von Hundert und 35 von Hundert. Bei den Städten Nürnberg, Fürth und Augsburg ist ein Steuersatz von 10 von Hundert in den Satzungen festgesetzt. Die Einführung der Zweitwohnungsteuer in diesen Städten erfolgte bereits 2005 bzw. 2006. Die Satzung der Stadt Ingolstadt, welche die Zweitwohnungsteuer zum 01.01.2026 eingeführt hat, weist einen Steuersatz von 16 von Hundert aus. Die Stadt München hat einen Steuersatz von 18 von Hundert festgesetzt. Für die Stadt Erlangen wird ein Steuersatz von 16 von Hundert vorgeschlagen. Damit liegt der Steuersatz zwar über dem Steuersatz in Nürnberg und Fürth, jedoch auf dem gleichen Niveau wie der Steuersatz der Stadt Ingolstadt, welche die Zweitwohnungsteuer erst dieses Jahr eingeführt hat. Mit dem vorgeschlagenen Steuersatz von 16 von Hundert soll ein stabiles Steueraufkommen gewährleistet werden. Die Erfahrung der Städte, welche eine Zweitwohnungsteuer bereits eingeführt haben, hat gezeigt, dass in den ersten Jahren nach Inkrafttreten die Zahl der Zweitwohnsitze im Stadtgebiet deutlich gesunken ist (Wohn-

statusveränderungen und Nachholung vergessener Abmeldungen der Zweitwohnsitze). Zudem haben auch sehr viele Student*innen einen Zweitwohnsitz im Stadtgebiet Erlangen, welche in der Regel unter den gesetzlichen Befreiungstatbestand des Art. 3 Abs. 3 Sätze 2 und 3 Kommunalabgabengesetz fallen und somit nicht Zweitwohnungsteuerpflichtig sind (siehe Buchstabe d). Eine Evaluierung des Steuersatzes in 3 bis 5 Jahren wird vorgeschlagen.

Bei Wohnungen, die entweder durch den Eigentümer selbst genutzt oder unter marktüblichen Preisen bzw. kostenfrei überlassen werden, wird zur Berechnung die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen. Es besteht die Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem von der Stadt Erlangen zur Verfügung gestellten Online-Mietspiegelrechner zu ermitteln.

d) Befreiungstatbestand für Geringverdiener:

Art. 3 Abs. 3 Sätze 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) legt eine Mindesteinkommensgrenze für die Erhebung der Zweitwohnungsteuer fest. Sofern die Summe der positiven Einkünfte eines*r Steuerpflichtigen im vorletzten Jahr vor Entstehen der Steuerpflicht 29.000 EUR und bei nicht dauernd getrenntlebenden Eheleuten und Lebenspartner*innen 37.0000 EUR nicht übersteigt, wird eine Zweitwohnungsteuer nicht erhoben.

Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☒ *nein*

Haushaltsmittel

☒ werden nicht benötigt.

Die Gesamteinnahmen aus der Zweitwohnungsteuer hängen von vielen unterschiedlichen Faktoren ab, weshalb eine genaue Zahl der Einnahmen schwer prognostiziert werden kann. Als großer Unwägbarkeitsfaktor ist insbesondere die Anzahl der steuerbefreiten Personen zu nennen. Seitens der Stadtkämmerei wird aufgrund der vielen Student*innen mit einer hohen Anzahl an steuerbefreiten Personen gerechnet. Die Steuerfreiheit muss für jeden gemeldeten Zweitwohnsitz jedes Jahr neu geprüft und festgestellt werden, sodass eine genaue Zahl der steuerbefreiten Personen vorab nur schwer zu prognostizieren ist.

Dem stehen die Personal- und Arbeitsplatzkosten gegenüber, die für die Bearbeitung der Zweitwohnungsteuer anfallen.

Gemäß der Tabelle der durchschnittlichen Personalkosten und Büroarbeitsplatzkosten ab 01.04.2025 ist in der Entgeltgruppe 9a mit 105.850 € Kosten für den Büroarbeitsplatz pro Jahr zu rechnen. Bei 1,75 VZÄ in Entgeltgruppe 9a entspricht dies jährlichen Büroarbeitsplatzkosten von 185.238 €.

Mittels einer Modellrechnung (aufgebaut auf den Informationen aus Nürnberg sowie weiterer Annahmen) ist von einer Brutto-Einnahme von rund 1 Mio. € (+/- 30 %) auszugehen.

Anlagen: Entwurf der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer in der Stadt Erlangen (Zweitwohnungsteuersatzung) vom 05.06.2026

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang