

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

Die Stadt Erlangen erlässt auf Grund von Art. 22 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) und Art. 3 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 642), folgende Satzung:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Erlangen erhebt eine Zweitwohnungsteuer als örtliche Jahresaufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2 a Grundgesetz (GG) für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, als Nebenwohnung im Sinne des § 21 Abs. 3 des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084) in der jeweils geltenden Fassung für den eigenen persönlichen Lebensbedarf in der Stadt Erlangen innehat. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.
- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird (§ 20 BMG in der jeweils geltenden Fassung).
- (3) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzungen sind
 1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
 2. Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Frauenhäusern, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.
 3. Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrenntlebende Personen aus beruflichen Gründen in der Stadt Erlangen innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb der Stadt Erlangen befindet. Nicht dauernd getrennt lebende eingetragene Lebenspartner*innen sind den nicht dauernd getrenntlebenden Eheleuten gleichgestellt.

§ 3 Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet von Erlangen eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner*innen nach § 44 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 4 Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der*die Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen

nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle andren Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.

- (2) Ist nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 von Hundert verminderte Bruttokaltmiete. Ist nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 von Hundert verminderte Bruttowarmmiete.
- (3) Für Wohnungen, die im Eigentum des*der Steuerpflichtigen stehen oder die dem*der Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zum Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe festzusetzen. Sie wird von der Stadt Erlangen in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume in gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 16 von Hundert der Bemessungsgrundlage.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

§ 7 Festsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Stadt Erlangen setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder, wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht, für den Rest des Kalenderjahres 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) Die Steuer wird erstmalig einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 1. März eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so wird die zu viel gezahlte Steuer erstattet.

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Wer Inhaber*in einer Zweitwohnung im Sinne des § 2 ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 aufgibt, hat dies der Stadt Erlangen innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

- (2) Die Inhaber*innen einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Erlangen die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

§ 9 Steuererklärung

- (1) Der*die Inhaber*in einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Erlangen aufgefordert wird.
- (2) Der*die Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung der Bemessungsgrundlage nach § 4 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt der Stadt Erlangen abzugeben.
- (3) Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben oder mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen.
- (4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge oder Mietbescheinigungen nachzuweisen.
- (5) Es sind die Bestimmungen der Abgabenordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetz auf diese verweisen.

§ 10 Mitwirkungspflichten

Die mitwirkungspflichtigen Dritten, insbesondere derjenige*diejenige, der*die dem*der Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm*ihn die Mitnutzung gestattet hat – beispielsweise Vermieter*in, Eigentümer*in des Grundstücks oder der Wohnung oder Verwalter*in nach Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 AO in der jeweils geltenden Fassung.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2027 in Kraft.