Entscheidungsvorlage

Erläuterung der wesentlichen Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung

Begründung zur Erhöhung der Zweitwohnungssteuer auf 16 %

Die Stadt Nürnberg erhebt derzeit eine Zweitwohnungssteuer in Höhe von 10 % der Jahresnettokaltmiete, also der Miete ohne Neben- und Heizkosten. Eine Erhöhung auf 16 % ist sachgerecht und verhältnismäßig.

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer. Sie knüpft nicht an Einkommen an, sondern an den besonderen Aufwand, neben einer Hauptwohnung eine weitere Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf vorzuhalten. Inhaberinnen und Inhaber von Zweitwohnungen zahlen selbstverständlich Einkommensteuer, soweit sie einkommensteuerpflichtig sind. Entscheidend ist jedoch: Nürnberg profitiert bei Personen, die in Nürnberg nur eine Nebenwohnung unterhalten, regelmäßig nicht in gleicher Weise vom Gemeindeanteil an der Einkommensteuer wie bei Personen mit Hauptwohnung in Nürnberg.

Damit ist die Zweitwohnungssteuer auch ein Instrument kommunaler Finanzgerechtigkeit: Wer in Nürnberg Wohnraum als Zweitwohnung nutzt und zugleich städtische Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen und kommunale Leistungen in Anspruch nehmen kann, soll hierfür einen angemessenen Beitrag leisten. Die Steuer ersetzt nicht die Einkommensteuer, gleicht aber teilweise aus, dass Nürnberg bei Nebenwohnsitzen nicht in gleicher Weise an den einwohnerbezogenen Finanzierungsströmen beteiligt ist wie bei Hauptwohnsitzen.

Ein Steuersatz von 16 % ist im Vergleich mit anderen Großstädten moderat. Leipzig erhebt bereits 16 % des jährlichen Mietaufwands. München liegt seit 2022 bei 18 % der Jahresnettokaltmiete. Berlin erhebt seit dem 1. Januar 2025 20 % der Nettokaltmiete. Stuttgart erhöhte die Zweitwohnungssteuer zum 1. Januar 2026 von 10 % auf 20 %, Dresden zum 1. Januar 2026 von 10 % auf 15 %. Freiburg erhebt bereits 20 % der jährlichen Nettokaltmiete.

Die Erhöhung setzt zudem einen wohnungspolitischen Anreiz, Zweitwohnungen zu hinterfragen, Hauptwohnsitze nach Nürnberg zu verlegen oder nicht dauerhaft genutzten Wohnraum wieder dem regulären Wohnungsmarkt zuzuführen.