

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung - ZwStS)

vom 19.12.2025

(AM Nr. 54 vom 23.12.2025), zuletzt geändert am 24.06.2026 (AM Nr. 30 vom 08.07.2026)

Aufgrund von Art. 22 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und Art. 3 Abs. 1 des Bayer. Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 642) geändert worden ist, erlässt die Stadt Ingolstadt folgende Satzung:

§ 1 Allgemeines

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

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Stadtgebiet Ingolstadt, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.
- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 20 Bundesmeldegesetz in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Als Zweitwohnungen gelten nicht:
 - a) Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
 - b) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Frauenhäusern, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.
 - c) Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrenntlebende Personen aus beruflichen Gründen in der Stadt Ingolstadt innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb der Stadt Ingolstadt befindet. Nicht dauernd getrennt lebende eingetragene Lebenspartnerinnen und Lebenspartner sind den nicht dauernd getrenntlebenden Eheleuten gleichgestellt.
 - d) Personen, die sich nur vorübergehend in der Bundesrepublik Deutschland aufhalten und deswegen nach § 27 Abs. 2 Bundesmeldegesetz (BMG) ausnahmsweise der Meldepflicht nicht unterliegen.

§ 3 Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.

- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 4 Steuerbefreiung

Für die einkommensabhängige Befreiung von der Zweitwohnungssteuer gilt Art. 3 Abs. 3 Sätze 2 – 7 KAG.

§ 5 Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarung nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente.
- (2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.
- (3) Für Wohnungen,
- die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder
 - die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind oder
 - die ungenutzt sind,

ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Ingolstadt in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

- (4) Die Bemessungsgrundlage ist auf volle Euro abzurunden.

§ 6 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt 16 v. H. der Bemessungsgrundlage.
- (2) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrags mit einer Vermietungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer tatsächlichen Verfügbarkeit im Veranlagungszeitraum von
- | | | |
|----|---------------------|----------|
| a) | bis zu zwei Wochen | 25 v. H. |
| b) | bis zu einem Monat | 50 v. H. |
| c) | bis zu zwei Monaten | 75 v. H. |

der Sätze nach Abs. 1.

§ 7 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 aus § 2 entfällt.

§ 8 Festsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Stadt Ingolstadt 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 Bemessungsgrundlagen 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 15.05. eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so wird die zu viel gezahlte Steuer auf Antrag erstattet.
- (4) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden.

§ 9 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Ingolstadt – Kämmerei – innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz i. V. m. dem Bayerischen Gesetz zur Ausführung des Bundesmeldegesetzes gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Ingolstadt für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich schriftlich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

§ 10 Steuererklärung

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Ingolstadt aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 5 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt der Stadt Ingolstadt abzugeben.
- (3) Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge, Mietbescheinigungen oder Arbeitsverträge nachzuweisen.

- (5) Es sind die Bestimmungen der Abgabenordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung auf diese verweist.

§ 11 Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere desjenigen, der dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestattet hat – z. B. des Vermieters, des Eigentümers des Grundstücks oder der Wohnung oder des Hausverwalters nach §§ 20 ff. des Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 AO

§ 12 Kleinbetragsregelung

Eine Festsetzung oder Änderung der Steuer unterbleibt, wenn diese einen Betrag von 10,00 Euro nicht überschreitet.

§ 13 Datenschutz

Die Stadt Ingolstadt sichert zu, alle im Rahmen dieser Satzung verarbeiteten personenbezogenen Daten unter Beachtung der jeweils gültigen datenschutzrechtlichen Grundlagen und nur für den in der Satzung aufgeführten Zweck zu verarbeiten. Eine Zweckänderung bedarf der Einwilligung des Betroffenen.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten- und Strafvorschriften

Die Art. 14 bis 16 KAG zur Abgabehinterziehung, leichtfertigen Abgabeverkürzung und zur Abgabegefährdung werden entsprechend angewendet.

§ 15 Datenübermittlung

- (1) Die Meldebehörde übermittelt der Kämmerei zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung die erforderlichen personenbezogenen Daten aus dem Melderegister (§§ 34, 37 Bundesmeldegesetz).
- (2) Ergibt sich aus den Ermittlungen der Kämmerei, dass die Daten unrichtig oder unvollständig sind, teilt die Kämmerei dies der Meldebehörde zwecks Berichtigung des Melderegisters mit (§ 6 Abs. 2 Bundesmeldegesetz).

§ 16 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.