HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

ضريبة السكن الثاني (Zweitwohnsitzsteuer) — متى تستحق وكيفية تجنبها

شرح شامل لضريبة السكن الثاني في ألمانيا: من يجب أن يدفعها، ومعدلاتها، والطرق القانونية لتجنبها.

Deutsche Begriffe: Zweitwohnsitzsteuer | Zweitwohnung | Hauptwohnsitz | Nebenwohnung | Meldepflicht

---

ما هي ضريبة السكن الثاني (Zweitwohnsitzsteuer)؟

ضريبة السكن الثاني (Zweitwohnsitzsteuer) هي ضريبة بلدية يجب أن تدفعها إذا كان لديك **سكن رئيسي وسكن ثاني** (Zweitwohnung) في مدينة أخرى. ليس كل المدن تفرض هذه الضريبة — لكن عدداً متزايداً منها يفعل ذلك.

الغرض من الضريبة هو منع الأشخاص من تسجيل سكنهم الرئيسي في مدينة أرخص بينما يعيشون بالفعل في مكان آخر. لأن السكن الرئيسي يحدد أي بلدية تحصل على **حصة الضريبة على الدخل**.

من يجب أن يدفع ضريبة السكن الثاني؟

تدفع الضريبة إذا كان لديك:

- **سكن رئيسي** مسجل في مدينة ما و
- **سكن ثاني** (Zweitwohnung) في **مدينة أخرى** (تفرض هذه الضريبة)

حالات نموذجية

- **الموظفون المنتقلون يومياً** — سكن رئيسي مع العائلة، سكن ثاني في مكان العمل

• **الطلاب** — سكن رئيسي مع الوالدين، غرفة في مدينة الجامعة

• **الموظفون الأسبوعيون** — العمل في مدينة واحدة، الأسرة في أخرى

• **شقق العطل** — شقة عطل خاصة بك في مدينة سياحية (حتى ولو اردًا ما تكون هناك!)

الإعفاءات (حسب المدينة)

• **المتزوجون** — السكن الثاني لأسباب مهنية معفي في العديد من المدن **(قرار المحكمة الدستورية الاتحادية 2005)**

• **الأشخاص تحت 18 سنة** — لا توجد ضريبة في معظم المدن

• **سكان دور الرعاية** — غالبًا معفيون

• **الطلاب ذوو الدخل المنخفض** — تمنح بعض المدن إعفاءات

كم تبلغ الضريبة؟

عادة ما تتراوح ضريبة السكن الثاني بين **5-18% من الإيجار السنوي الصافي**:

المدينة	معدل الضريبة
ميونخ	9% من الإيجار الصافي
برلين	15%
هامبورغ	8%
كولونيا	10%
فرانكفورت	10%
دوسلدورف	10%
كونستانتس	18% (من الأعلى)
فرايبورغ	12%
دورتموند	12%

مثال حسابي

سكن ثاني في برلين، إيجار صافي 600 يورو/شهر:

• الإيجار السنوي: 600 × 12 = **7,200 يورو**

• معدل الضريبة في برلين: **15%**

• ضريبة السكن الثاني: 7,200 × 0.15 = **1,080 يورو/سنة** (= 90 يورو/شهر)

للملكية: بدلاً من الإيجار، يتم استخدام **القيمة الإيجارية** (الإيجار المقارن في المنطقة).

التسجيل والدفع

متى يجب أن أسجل نفسي؟

عند احتلال سكن ثاني، يجب عليك التسجيل **خلال 14 يوماً** في مكتب تسجيل السكان (Meldepflicht). ثم تخطر دائرة التسجيل سلطة الضرائب.

إشعار الضريبة

- ترسل لك دائرة الضرائب **إشعار ضريبة**
- عادة ما يتم تحصيل الضريبة **سنوياً** أو **كل ثلاثة أشهر**
- السداد عن طريق **التحويل البنكي** أو **الخصم المباشر**

ماذا يحدث إذا لم أسجل نفسي؟

- **غرامة** لانتهاك واجب التسجيل (تصل إلى 1,000 يورو)
- **دفع متأخر** للضريبة لجميع السنوات الفائتة
- **التهرب الضريبي** في حالة عدم التسجيل المتعمد (عواقب جنائية)

كيف يمكنني تجنب الضريبة؟

1. تحويل السكن الثاني إلى سكن رئيسي

سجل سكنك الثاني كـ **سكن رئيسي** — فلن تستحق أي ضريبة. **تنبيه:** سكنك الرئيسي يحدد:

- **مكتب الضرائب** المختص
- **حق في التصويت** (الانتخابات المحلية)
- **تسجيل المركبات**
- **مكتب الإعانات العائلية**

2. إلغاء تسجيل السكن الثاني

إذا كنت لا تحتاج السكن الثاني بعد الآن ← ألغِ تسجيله.

3. التقدم بطلب إعفاء

في العديد من المدن، يمكنك طلب **إعفاء**:

• للدخل **المنخفض** (تحت حد معين)

• للسكن الثاني **لأسباب مهنية للمتزوجين** (قرار المحكمة الدستورية)

• **للطلاب** (في بعض المدن، مثلاً إذا كان الوالدان الوصيان يوفران السكن)

4. خصم الضريبة كمصروفات مهنية

إذا كان السكن الثاني **لأسباب مهنية**، يمكنك خصم الضريبة كـ **مصروفات مهنية** في إقرارك الضريبي (إدارة المنزل المزدوجة، المادة 9 من قانون ضريبة الدخل الاتحادي):

• الشرط: وجود **أسرة منفصلة** في السكن الرئيسي

• الحد الأقصى: **1,000 يورو/شهر** للسكن في مكان العمل

• أيضاً **تكاليف النقل** للعودة الأسبوعية إلى البيت قابلة للخصم

ضريبة السكن الثاني والأجانب

حالات شائعة

• **الوافدون الجدد** — السكن الرئيسي في الوطن، سكن في ألمانيا → عادة لا توجد ضريبة سكن ثاني، لأن السكن الألماني يعتبر **السكن الوحيد في ألمانيا** وبالتالي السكن الرئيسي

• **الأسرة في مدينة أخرى** — الشريك في المدينة أ، العمل في المدينة ب → قد تسري ضريبة السكن الثاني في المدينة ب (للمتزوجين غالباً إعفاء)

• **الطلاب من الخارج** — السكن في مدينة الجامعة هو **السكن الرئيسي** → لا توجد ضريبة

نصيحة

سجل **أول سكن لك في ألمانيا** دائماً كـ **سكن رئيسي**. فقط عندما تأخذ **سكن ثاني** في مدينة أخرى لاحقاً، تصبح ضريبة السكن الثاني ذات صلة.

أسئلة شائعة

هل أدفع الضريبة أيضاً لشقة عطل؟

نعم — إذا كانت شقة العطل في مدينة تفرض ضريبة السكن الثاني، وتستخدمها لنفسك (لا تؤجرها). عند **التأجير الدائم** لأطراف ثالثة، عادة ما تُعفى من الضريبة.

ما الفرق بين السكن الرئيسي والثاني؟

السكن الرئيسي هو السكن الذي **تستخدمه بشكل أساسي** (المادة 22 من قانون تسجيل السكن). إذا كنت تقضي وقتاً متساوياً في مكانين، فإن السكن مع **مركز حياتك** (الأسرة، الاتصالات الاجتماعية) هو السكن الرئيسي.

هل يمكن لصاحب العمل تحمل الضريبة؟

نظرياً نعم، لكن ادراً في الممارسة العملية. التحمل سيكون **إفادة نقدية** ويجب أن تُفرض عليها الضريبة.

نصائح

1. **تحقق قبل الانتقال** — هل تفرض المدينة ضريبة السكن الثاني؟
2. **سجل نفسك دائماً في الوقت المناسب** — تجنب الغرامات والدفع المتأخر
3. **تحقق من الإعفاءات** — خاصة للسكن الثاني لأسباب مهنية للمتزوجين
4. **استخدم إقرارك الضريبي** — خصم ضريبة السكن الثاني كمصروفات مهنية

hamboorg.city/knowledge/article/zweitwohnsitzsteuer/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo