HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΆΝ

Zweitwohnsitzsteuer — Πότε ισχύει και πώς να την αποφύγετε

Μάθετε τι είναι το Zweitwohnsitzsteuer, ποιος πρέπει να το πληρώνει και πώς να το αποφύγετε νόμιμα.

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

---

Τι είναι το Zweitwohnsitzsteuer;

Το **Zweitwohnsitzsteuer** (ή Zweitwohnungssteuer) είναι ένας δημοτικός φόρος που πρέπει να πληρώσετε εάν έχετε **Hauptwohnsitz** (πρώτη κατοικία) σε μια πόλη και ταυτόχρονα έχετε μια **Nebenwohnung** (δεύτερη κατοικία) σε άλλη τοποθεσία. Δεν όλες οι πόλεις επιβάλλουν αυτό το φόρο — αλλά όλο και περισσότερες το κάνουν.

Αυτός ο φόρος στοχεύει να αποτρέψει ανθρώπους που εγγράφονται σε φθηνότερο δήμο ως Hauptwohnsitz, ενώ ζουν στην πραγματικότητα αλλού. Καθώς το Hauptwohnsitz καθορίζει ποιο δήμο λαμβάνει τα **Einkommensteueranteile** (μερίδια φόρου εισοδήματος).

Ποιος πρέπει να πληρώσει το Zweitwohnsitzsteuer;

Πρέπει να πληρώσετε το φόρο εάν:

• Είστε εγγεγραμμένος με **Hauptwohnsitz** σε μια πόλη ΚΑΙ

• Έχετε **Nebenwohnung** σε **άλλη πόλη** (που επιβάλλει αυτό το φόρο)

Τυπικές καταστάσεις

• **Εργαζόμενοι από απόσταση** — Hauptwohnsitz με την οικογένεια, Zweitwohnung στο χώρο εργασίας

• **Φοιτητές** — Hauptwohnsitz με τους γονείς, δωμάτιο στη πόλη του πανεπιστημίου

• **Εβδομαδιαίοι εργαζόμενοι** — Εργασία σε μια πόλη, οικογένεια σε άλλη

• **Εξοχική κατοικία** — ιδία εξοχική κατοικία σε τουριστική πόλη (ακόμα κι αν σπάνια είστε εκεί!)

Εξαιρέσεις (ανάλογα με την πόλη)

• **Παντρεμένοι** — Zweitwohnung για λόγους εργασίας είναι **απαλλαγμένη** σε πολλές πόλεις (σύμφωνα με απόφαση BVerfG 2005)

• **Άτομα κάτω των 18 ετών** — χωρίς φόρο στις περισσότερες πόλεις

• **Κάτοικοι οίκων ευγηρίας** — συχνά απαλλαγμένοι

• **Φοιτητές με χαμηλό εισόδημα** — ορισμένες πόλεις παρέχουν έκπτωση

Πόσο υψηλό είναι το Zweitwohnsitzsteuer;

Το Zweitwohnsitzsteuer είναι συνήθως **5–18% του ετήσιου καθαρού ενοικίου**:

Πόλη	Φορολογικός συντελεστής
München	9% του καθαρού ενοικίου
Berlin	15%
Hamburg	8%
Köln	10%
Frankfurt	10%
Düsseldorf	10%
Konstanz	18% (ένα από τα υψηλότερα)
Freiburg	12%
Dortmund	12%

Παράδειγμα υπολογισμού

Zweitwohnung στο Βερολίνο, καθαρό ενοίκιο 600 €/μήνα:

• Ετήσιο ενοίκιο: 600 × 12 = **7.200 €**

• Φορολογικός συντελεστής Βερολίνου: **15%**

• Zweitwohnsitzsteuer: 7.200 × 0,15 = **1.080 €/έτος** (= 90 €/μήνα)

Σε περίπτωση ιδιοκτησίας: Αντί του ενοικίου, χρησιμοποιείται η **εκτιμώμενη αξία ενοικίασης** (συγκριτικό ενοίκιο περιοχής).

Εγγραφή και πληρωμή

Πότε πρέπει να εγγραφώ;

Όταν αποκτάτε Zweitwohnung, πρέπει να εγγραφείτε **εντός 14 ημερών** στην αρχή εγγραφής κατοίκων (Meldepflicht). Η αρχή εγγραφής θα ενημερώσει τη φορολογική αρχή.

Φορολογική απόφαση

• Η φορολογική αρχή θα σας στείλει μια **φορολογική απόφαση** (Steuerbescheid)

• Ο φόρος συνήθως επιβάλλεται **ετησίως** ή **τριμηνιαίως**

• Πληρωμή με **τραπεζική μεταφορά** ή **άμεση χρέωση**

Τι συμβαίνει αν δεν εγγραφώ;

• **Πρόστιμο** για παραβίαση της Meldepflicht (έως 1.000 €)

• **Επιστροφή** φόρου για όλα τα χαμένα χρόνια

• **Φοροδιαφυγή** σε περίπτωση σκόπιμης μη εγγραφής (ποινικές συνέπειες)

Πώς να αποφύγετε το φόρο;

1. Μετατροπή Zweitwohnung σε Hauptwohnsitz

Εγγράψτε την Zweitwohnung ως **Hauptwohnsitz** — τότε δεν χρειάζεται να πληρώσετε φόρο. **Προσοχή:** Το Hauptwohnsitz καθορίζει:

• Την **αρμόδια φορολογική αρχή**

• **Εκλογικά δικαιώματα** (δημοτικές εκλογές)

• **Εγγραφή αυτοκινήτου**

• **Κατάλογος ενισχύσεων για τέκνα** (Kindergeld)

2. Διαγραφή κατοικίας

Αν δεν έχετε πλέον ανάγκη από την Zweitwohnung → διαγράψτε την.

3. Υποβολή αίτησης για απαλλαγή

Σε πολλές πόλεις μπορείτε να ζητήσετε **απαλλαγή**:

• Με **χαμηλό εισόδημα** (κάτω από ορισμένο όριο)

• Με **Zweitwohnung για λόγους εργασίας για παντρεμένους** (απόφαση BVerfG)

• Για **φοιτητές** (σε ορισμένες πόλεις, π.χ. εάν οι γονείς με μόνη επιμέλεια παρέχουν την κατοικία)

4. Αφαίρεση φόρου ως έξοδα δραστηριότητας

Εάν η Zweitwohnung **είναι απαραίτητη για την εργασία**, μπορείτε να αφαιρέσετε το φόρο ως **έξοδα δραστηριότητας** στη φορολογική δήλωση (doppelte Haushaltsführung, § 9 EStG):

• Προϋπόθεση: ιδία **οικογενειακή τσάντα** στο Hauptwohnsitz

• Μέγιστο **1.000 €/μήνα** για κατοικία στο χώρο εργασίας που μπορεί να αφαιρεθεί

• Επίσης **έξοδα μετακίνησης** για εβδομαδιαία επιστροφή σπίτι είναι αφαιρέσιμα

Zweitwohnsitzsteuer και ξένοι

Συνήθεις καταστάσεις

• **Νέοι μετανάστες** — Hauptwohnsitz στη χώρα προέλευσης, κατοικία στη Γερμανία → Συνήθως χωρίς Zweitwohnsitzsteuer, καθώς η γερμανική κατοικία είναι η **μόνη κατοικία στη Γερμανία** και θεωρείται Hauptwohnsitz

• **Οικογένεια σε άλλη πόλη** — Σύντροφος σε πόλη Α, εργασία σε πόλη Β → Πιθανό Zweitwohnsitzsteuer στη πόλη Β (παντρεμένοι συχνά απαλλάσσονται)

• **Ξένοι φοιτητές** — Κατοικία στη πόλη του πανεπιστημίου είναι **Hauptwohnsitz** → χωρίς φόρο

Συμβουλή

Πάντα εγγράψτε την **πρώτη κατοικία σας στη Γερμανία** ως **Hauptwohnsitz**. Μόνο όταν αργότερα αποκτήσετε **δεύτερη κατοικία** σε άλλη πόλη, το Zweitwohnsitzsteuer γίνεται σχετικό.

Συχνές ερωτήσεις

Πληρώνω φόρο και για εξοχική κατοικία;

Ναι — εάν η εξοχική κατοικία βρίσκεται σε πόλη που επιβάλλει Zweitwohnsitzsteuer και χρησιμοποιείτε την κατοικία για τον εαυτό σας (δεν την ενοικιάζετε). Με **μόνιμη ενοικίαση** σε τρίτους, ο φόρος συνήθως ακυρώνεται.

Ποια είναι η διαφορά μεταξύ Hauptwohnung και Nebenwohnung;

Το **Hauptwohnsitz** είναι η κατοικία που **κυρίως χρησιμοποιείτε** (§ 22 BMG). Εάν ξοδεύετε ίσο χρόνο σε δύο τοποθεσίες, η κατοικία με το **κέντρο της ζωής** (οικογένεια, κοινωνικές επαφές) είναι το Hauptwohnsitz.

Μπορεί ο εργοδότης να αναλάβει το φόρο;

Θεωρητικά ναι, αλλά στην πράξη σπάνια. Η αναλογία θα ήταν **χρηματικό όφελος** και θα έπρεπε να φορολογηθεί.

Συμβουλές

1. Ελέγχετε πριν μετακομίσετε — επιβάλλει η πόλη Zweitwohnsitzsteuer;

2. Πάντα εγγράψτε έγκαιρα — αποφύγετε πρόστιμα και επιστροφές

3. Ελέγχετε για απαλλαγές — ιδιαίτερα για Zweitwohnung για λόγους εργασίας παντρεμένων

4. Χρησιμοποιήστε τη φορολογική δήλωση — αφαιρέστε το Zweitwohnsitzsteuer ως έξοδα δραστηριότητας

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