HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

Zweitwohnsitzsteuer — Cuándo aplica y cómo evitarla

Qué es la Zweitwohnsitzsteuer, quién debe pagarla y cómo evitarla legalmente.

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

---

¿Qué es la Zweitwohnsitzsteuer?

La **Zweitwohnsitzsteuer** (también llamada Zweitwohnungssteuer) es un impuesto municipal que debe pagar si tiene un **Hauptwohnsitz** (domicilio principal) y una **Nebenwohnung** (segunda vivienda). No todas las ciudades cobran este impuesto, pero cada vez más lo hacen.

El impuesto está diseñado para evitar que las personas se registren como residentes en un municipio más barato, aunque vivan realmente en otro lugar. Esto es importante porque el domicilio principal determina qué municipio recibe los **Einkommensteueranteile** (ingresos fiscales).

¿Quién debe pagar la Zweitwohnsitzsteuer?

Usted paga el impuesto si:

• Está registrado con **Hauptwohnsitz** en una ciudad Y

• Tiene una **Nebenwohnung** en **otra ciudad** (que cobra el impuesto)

Situaciones típicas

• **Trabajadores desplazados** — domicilio principal con la familia, segunda vivienda en el lugar de trabajo

• **Estudiantes** — domicilio principal con los padres, habitación en la ciudad universitaria

• **Trabajadores de fin de semana** — trabajo en una ciudad, familia en otra

• **Casa de vacaciones** — casa de vacaciones propia en una ciudad turística (¡aunque apenas la use!)

Excepciones (según la ciudad)

• **Personas casadas** — segunda vivienda por motivos profesionales está **exenta** en muchas ciudades (sentencia BVerfG 2005)

• **Personas menores de 18 años** — sin impuesto en la mayoría de ciudades

• **Residentes en hogares de ancianos** — generalmente exentos

• **Estudiantes con ingresos bajos** — algunas ciudades ofrecen descuentos

¿Cuál es el monto del impuesto?

La Zweitwohnsitzsteuer suele ser del **5–18 % de la renta neta mensual**:

Ciudad	Tasa fiscal
Múnich	9 % de la renta neta
Berlín	15 %
Hamburgo	8 %
Colonia	10 %
Fráncfort	10 %
Düsseldorf	10 %
Constanza	18 % (una de las más altas)
Friburgo	12 %
Dortmund	12 %

Ejemplo de cálculo

Segunda vivienda en Berlín, renta neta mensual de 600 €:

• Renta anual: 600 × 12 = **7.200 €**

• Tasa fiscal de Berlín: **15 %**

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

En caso de propiedad: En lugar de la renta se utiliza el **valor de mercado** (renta comparable local).

Registro y pago

¿Cuándo debo registrarme?

Si obtiene una segunda vivienda, debe registrarse **dentro de 14 días** en la oficina de registro (Meldepflicht). La autoridad entonces informa a la oficina fiscal.

Notificación fiscal

- La oficina fiscal le envía una **notificación fiscal**
- El impuesto generalmente se cobra **anualmente** o **trimestralmente**
- Pago por **transferencia bancaria** o **domiciliación bancaria**

¿Qué sucede si no me registro?

- **Multa** por incumplimiento de Meldepflicht (hasta 1.000 €)
- **Pago atrasado** del impuesto para todos los años omitidos
- **Evasión fiscal** en caso de incumplimiento intencional (consecuencias penales)

¿Cómo puedo evitar el impuesto?

1. Convertir la segunda vivienda en Hauptwohnsitz

Registre su segunda vivienda como **Hauptwohnsitz** — entonces no se aplica el impuesto. **Advertencia:** Su Hauptwohnsitz determina:

- **Oficina tributaria** competente
- **Derecho al voto** (elecciones municipales)
- **Registro de vehículos**
- **Oficina de asignación familiar**

2. Dar de baja la vivienda

Si ya no necesita la segunda vivienda → darse de baja.

3. Solicitar exención

En muchas ciudades puede solicitar una **exención**:

• Con **ingresos bajos** (por debajo de cierto límite)

• Por **segunda vivienda por motivos profesionales para personas casadas** (sentencia BVerfG)

• **Estudiantes** (en algunas ciudades, p. ej., si los padres proporcionan la vivienda)

4. Deducir el impuesto como gastos comerciales

Si la segunda vivienda es **por motivos profesionales**, puede deducir el impuesto como **gastos comerciales** en su declaración fiscal (doble hogar, § 9 EStG):

• Requisito: propio **hogar** en el Hauptwohnsitz

• Máximo **1.000 €/mes** para alojamiento en lugar de trabajo

• También **gastos de desplazamiento** para viajes semanales a casa

Zweitwohnsitzsteuer y extranjeros

Situaciones frecuentes

• **Nuevos inmigrantes** — domicilio principal en el extranjero, vivienda en Alemania → Generalmente sin Zweitwohnsitzsteuer, ya que la vivienda alemana es el **único lugar de residencia en Alemania** y se considera Hauptwohnsitz

• **Familia en otra ciudad** — pareja en ciudad A, trabajo en ciudad B → Zweitwohnsitzsteuer en ciudad B posible (exención frecuente para personas casadas)

• **Estudiantes extranjeros** — vivienda en la ciudad universitaria es el **Hauptwohnsitz** → sin impuesto

Consejo

Registre su **primera vivienda en Alemania** siempre como **Hauptwohnsitz**. Solo si luego obtiene una **segunda vivienda** en otra ciudad, la Zweitwohnsitzsteuer se vuelve relevante.

Preguntas frecuentes

¿Pago el impuesto también por una casa de vacaciones?

Sí — si la casa de vacaciones está en una ciudad que cobra Zweitwohnsitzsteuer y la usa para usted (no la alquila). Con **alquiler permanente** a terceros, el impuesto

generalmente no aplica.

¿Cuál es la diferencia entre Hauptwohnung y Nebenwohnung?

El **Hauptwohnsitz** es la vivienda que **utiliza principalmente** (§ 22 BMG). Si pasa igual tiempo en dos lugares, la vivienda con su **centro de vida** (familia, contactos sociales) es el Hauptwohnsitz.

¿Puede el empleador asumir el impuesto?

Teóricamente sí, pero en la práctica rara vez. La asunción sería una **ventaja en especie** y tendría que ser gravada.

Consejos

1. Verificar antes de mudarse — ¿cobra la ciudad Zweitwohnsitzsteuer?

2. Registrarse siempre a tiempo — evite multas y pagos atrasados

3. Verificar exención — especialmente para segunda vivienda por motivos profesionales

4. Usar declaración fiscal — deducir Zweitwohnsitzsteuer como gastos comerciales