HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکنر اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

Zweitwohnsitzsteuer — چه زمانی قابل اجرا است و چگونه از آن اجتناب کنیم

Zweitwohnsitzsteuer چیست، کدام افراد باید آن را بپردازند و چگونه می‌توان از آن به طریقی قانونی اجتناب کرد.

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

Zweitwohnsitzsteuer چیست؟

Zweitwohnsitzsteuer (همچنین به نام Zweitwohnungssteuer شناخته می‌شود) مالیات شهری است که در صورتی که یک **Hauptwohnsitz** (محل سکونت اصلی) و یک **Nebenwohnung** (خانه دوم) داشته باشید، باید آن را بپردازید. نه تمام شهرها این مالیات را دریافت می‌کنند، اما روز به روز شهرهای بیشتری این کار را می‌کنند.

هدف این مالیات جلوگیری از ثبت نام افراد در یک شهرداری ارزان‌تر است، در حالی که آن‌ها در واقع در جای دیگری زندگی می‌کنند. این موضوع مهم است زیرا محل سکونت اصلی تعیین می‌کند که کدام شهرداری **Einkommensteueranteile** (سهام مالیات درآمد) را دریافت کند.

کدام افراد باید Zweitwohnsitzsteuer را بپردازند؟

شما مالیات را می‌پردازید اگر:

• در یک شهر با **Hauptwohnsitz** ثبت‌نام شده باشید و

• در **شهر دیگری** (که این مالیات را دریافت می‌کند) یک **Nebenwohnung** داشته باشید

موضوعات معمول

• **کارگران رفت و آمد** — محل سکونت اصلی با خانواده، خانه دوم در محل کار

• **دانشجویان** — محل سکونت اصلی با والدین، اتاق در شهر دانشگاه

• **کارگران پایانه‌هفته** — کار در یک شهر، خانواده در شهر دیگر

• **خانه تعطیلات** — خانه تعطیلات شخصی در یک شهر توریستی (حتی اگر به ندرت از آن استفاده کنید!)

استثناها (بسته به شهر)

• **افراد متأهل** — خانه دوم به دلیل شغلی در بسیاری از شهرها **معاف** است (رای BVerfG 2005)

• **افراد زیر 18 سال** — بدون مالیات در اکثر شهرها

• **ساکنان خانه‌های سالمندان** — اغلب معاف هستند

• **دانشجویان با درآمد کم** — برخی از شهرها تخفیف می‌دهند

میزان مالیات چقدر است؟

Zweitwohnsitzsteuer معمولاً **5–18% از اجاره‌ی سالانه خالص** است:

شهر	نرخ مالیاتی
München	9% اجاره خالص
Berlin	15%
Hamburg	8%
Köln	10%
Frankfurt	10%
Düsseldorf	10%
Konstanz	18% (یکی از بالاترین‌ها)
Freiburg	12%
Dortmund	12%

مثال محاسبه

خانه دوم در برلین، اجاره خالص ماهانه 600 €:

• اجاره سالانه: 600 × 12 = **7.200 €**

• نرخ مالیاتی برلین: **15%**

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

برای مالک: به جای اجاره، **مقدار بازار** (اجاره قابل مقایسه محلی) استفاده می‌شود.

ثبت‌نام و پرداخت

چه زمانی باید خود را ثبت‌نام کنم؟

اگر خانه دوم به دست آوردی، باید **در عرض 14 روز** در دفتر ثبت‌نام (Meldepflicht) ثبت‌نام کنید. سپس مقام ثبت‌نام از مقام مالیاتی مطلع می‌کند.

آگاهانه مالیاتی

- مقام مالیاتی یک **آگاهانه مالیاتی** برای شما ارسال می‌کند
- مالیات معمولاً **سالانه** یا **سه‌ماهه** دریافت می‌شود
- پرداخت از طریق **انتقال بانکی** یا **درخواست مستقیم**

اگر خود را ثبت‌نام نکنم چه می‌شود؟

- **جریمه** برای نقض Meldepflicht (تا 1.000 €)
- **عقب‌ماندگی** مالیات برای تمام سال‌های گذشته
- **فرار مالیاتی** در صورت عدم ثبت‌نام عمدی (پیامدهای کیفری)

چگونه می‌توانم از مالیات اجتناب کنم؟

1. خانه دوم را به Hauptwohnsitz تبدیل کنید

خانه دوم خود را به عنوان **Hauptwohnsitz** ثبت‌نام کنید — سپس مالیات اعمال نمی‌شود. **هشدار:** Hauptwohnsitz شما تعیین می‌کند:

- **مقام مالیاتی** ذیصلاح
- **حق رأی** (انتخابات شهری)
- **ثبت خودروی**
- **دفتر کمک‌های خانوادگی**

2. خانه را حذف کنید

اگر دیگر خانه دوم را نیاز ندارید → حذف.

3. درخواست معافیت کنید

در بسیاری از شهرها می‌توانید **معافیت** درخواست کنید:

• با **درآمد کم** (زیر حد معینی)

• برای **خانه دوم به دلایل شغلی برای افراد متأهل** (رای BVerfG)

• برای **دانشجویان** (در برخی شهرها، به عنوان مثال اگر والدین خانه را فراهم کنند)

4. مالیات را به عنوان هزینه‌های تجاری قطع کنید

اگر خانه دوم **به دلایل شغلی** باشد، می‌توانید مالیات را به عنوان **هزینه‌های تجاری** در اظهارنامه مالیاتی خود قطع کنید (مسکن دوتایی، § 9 EStG):

• شرط: **خانه‌داری** خود در Hauptwohnsitz

• حداکثر **1.000 €/ماه** برای خوابگاه در محل کار

• همچنین **هزینه‌های سفر** برای سفر هفتگی به خانه

Zweitwohnsitzsteuer و بی‌گانگان

موضوعات متداول

• **مهاجران جدید** — محل سکونت اصلی در خارج، خانه در آلمان → معمولاً بدون Zweitwohnsitzsteuer، زیرا خانه آلمانی **تنها مسکن در آلمان** است و به عنوان Hauptwohnsitz در نظر گرفته می‌شود

• **خانواده در شهر دیگر** — همسر در شهر A، کار در شهر B → Zweitwohnsitzsteuer در شهر B ممکن است (معافیت متداول برای افراد متأهل)

• **دانشجویان بی‌گانه** — خانه در شهر دانشگاه **Hauptwohnsitz** است → بدون مالیات

نکته

خانه اول خود در آلمان را همیشه به عنوان **Hauptwohnsitz** ثبت‌نام کنید. تنها اگر بعداً یک **خانه دوم** در شهر دیگری به دست آوردی، Zweitwohnsitzsteuer مربوطه می‌شود.

سؤالات متداول

آیا برای خانه تعطیلات نیز مالیات می‌پردازم؟

بله — اگر خانه تعطیلات در شهری باشد که Zweitwohnsitzsteuer دریافت می‌کند و شما آن را برای خود استفاده می‌کنید (اجاره نمی‌دهید). با **اجاره دائمی** به اشخاص ثالث، مالیات معمولاً عمل نمی‌شود.

تفاوت بین Hauptwohnung و Nebenwohnung چیست؟

Hauptwohnsitz خانه‌ای است که **بیشتر از آن استفاده می‌کنید** (§ 22 BMG). اگر به طور برابر در دو مکان وقت بگذرانید، خانه‌ای با **مرکز حیات شما** (خانواده، تماس‌های اجتماعی) Hauptwohnsitz است.

آیا کارفرما می‌تواند مالیات را تحمل کند؟

نظری بله، اما در عمل به ندرت. پذیرش یک **مزیت غیرپولی** است و باید مالیات دهد.

نکات

1. قبل از انتقال بررسی کنید — آیا شهر Zweitwohnsitzsteuer دریافت می‌کند؟

2. همیشه به موقع ثبت‌نام کنید — جریمه و عقب‌ماندگی را تجنب کنید

3. معافیت را بررسی کنید — به خصوص برای خانه دوم به دلایل شغلی

4. از اظهارنامه مالیاتی استفاده کنید — Zweitwohnsitzsteuer را به عنوان هزینه‌های تجاری قطع کنید

---

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