HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Njemačkoj

✓ Asistent 24/7 na vašem jeziku
✓ Skener službenih dokumenata
✓ Podsjetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jest i biće BESPLATNO

Zweitwohnsitzsteuer — Kada se primjenjuje i kako je izbjeći

Što je Zweitwohnsitzsteuer, tko je mora platiti i kako je zakonito izbjeći.

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

Što je Zweitwohnsitzsteuer?

Zweitwohnsitzsteuer (također zvana Zweitwohnungssteuer) je općinski porez koji morate platiti ako imate **Hauptwohnsitz** (glavni stan) i **Nebenwohnung** (sekundarni stan). Ne svi gradovi naplaćuju ovaj porez — ali sve ih više čini.

Porez je namijenjen sprječavanju da se ljudi registriraju kao stanovnici jeftiniju općinu, iako zapravo žive drugdje. To je važno jer glavni stan određuje koju općinu primaju **Einkommensteueranteile** (porezni primici).

Tko mora platiti Zweitwohnsitzsteuer?

Plaćate porez ako:

- Ste registrirani s **Hauptwohnsitz** u jednom gradu I
- Imate **Nebenwohnung** u **drugom gradu** (koji naplaćuje porez)

Tipične situacije

- **Putujući radnici** — glavni stan s obitelji, sekundarni stan na mjestu rada
- **Studenti** — glavni stan s roditeljima, soba u univerzitetskom gradu
- **Vikend-domaćini** — posao u jednom gradu, obitelj u drugom

• **Kuća za odmor** — vlastita kuća za odmor u turističkom gradu (čak i ako je rijetko koristite!)

Izuzetci (ovisno o gradu)

• **Vjenčani parovi** — sekundarni stan iz poslovnih razloga je **oslobođen** u mnogim gradovima (odluka BVerfG 2005)

• **Osobe ispod 18 godina** — nema poreza u većini gradova

• **Stanovnici domova za starije osobe** — često oslobođeni

• **Studenti s nižim dohotkom** — neki gradovi nude olakšice

Koja je visina poreza?

Zweitwohnsitzsteuer obično iznosi **5–18 % godišnje neto najamnine**:

Grad	Porezna stopa
München	9 % neto najamnine
Berlin	15 %
Hamburg	8 %
Köln	10 %
Frankfurt	10 %
Düsseldorf	10 %
Konstanz	18 % (jedna od najvećih)
Freiburg	12 %
Dortmund	12 %

Primjer izračuna

Sekundarni stan u Berlinu, neto mjesečna najamnina 600 €:

• Godišnja najamnina: 600 × 12 = **7.200 €**

• Porezna stopa Berlina: **15 %**

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

Za nepokretnosti: Umjesto najamnine koristi se **tržišna vrijednost** (komparativna lokalna najamnina).

Registracija i uplate

Kada se moram registrirati?

Ako nabavite sekundarni stan, morate se registrirati **unutar 14 dana** na uredu za registraciju (Meldepflicht). Registarska vlast tada obavještava poreznu vlast.

Porezna obavijest

- Porezna vlast vam šalje **poreznu obavijest**
- Porez se obično naplaćuje **godišnje** ili **tromjesečno**
- Uplata putem **bankovnog prijenosa** ili **autorizacije**

Što se dogodi ako se ne registriram?

- **Kazna** za nepoštivanje Meldepflicht (do 1.000 €)
- **Nedostaci** poreza za sve propuštene godine
- **Utaja poreza** u slučaju namjernog neregistriranja (kaznene posljedice)

Kako mogu izbjeći porez?

1. Pretvoriti sekundarni stan u Hauptwohnsitz

Registrirajte sekundarni stan kao **Hauptwohnsitz** — tada porez ne važi. **Upozorenje:** Vaš Hauptwohnsitz određuje:

- **Nadležna porezna vlast**
- **Pravo glasa** (lokalni izbori)
- **Registracija vozila**
- **Ured za obiteljske dobitke**

2. Ispisati stan

Ako više ne trebate sekundarni stan → ispis.

3. Tražiti oslobođenje

U mnogim gradovima možete tražiti **oslobođenje**:

- S **nižim dohotkom** (ispod određene granice)
- Za **sekundarni stan iz poslovnih razloga za vjenčane parove** (odluka BVerfG)

• Za **studente** (u nekim gradovima, npr. ako roditelji daju stan)

4. Odbiti porez kao poslovne rashode

Ako je sekundarni stan **iz poslovnih razloga**, možete odbiti porez kao **poslovne rashode** u svojoj poreznoj prijavi (dvostruki kućanski budžet, § 9 EStG):

• Uvjet: vlastiti **kućanski budžet** na Hauptwohnsitz

• Maksimalno **1.000 €/mjesec** za smještaj na mjestu rada

• Također **troškovi putovanja** za tjedno putovanje kući

Zweitwohnsitzsteuer i inozemci

Česti scenariji

• **Novi doseljenici** — glavni stan u inozemstvu, stan u Njemačkoj → Obično bez Zweitwohnsitzsteuer, jer je njemački stan **jedini stan u Njemačkoj** i smatra se Hauptwohnsitz

• **Obitelj u drugom gradu** — partner u gradu A, posao u gradu B → Zweitwohnsitzsteuer u gradu B moguća (česta oslobođenja za vjenčane parove)

• **Studenti iz inozemstva** — stan u univerzitetskom gradu je **Hauptwohnsitz** → nema poreza

Savjet

Registrirajte **prvi stan u Njemačkoj** uvijek kao **Hauptwohnsitz**. Tek ako kasnije nabavite **sekundarni stan** u drugom gradu, Zweitwohnsitzsteuer postaje relevantna.

Često postavljana pitanja

Plaćam li porez i na kuću za odmor?

Da — ako je kuća za odmor u gradu koji naplaćuje Zweitwohnsitzsteuer i koristite je za sebe (ne iznajmljujete). S **trajnom najamom** trećim osobama, porez obično ne važi.

Koja je razlika između Hauptwohnung i Nebenwohnung?

Hauptwohnsitz je stan koji **prvenstveno koristite** (§ 22 BMG). Ako provodite jednako vremena na dvije lokacije, stan s vašim **životnim središtem** (obitelj, socijalni kontakti) je Hauptwohnsitz.

Može li poslodavac preuzeti porez?

Teorijski da, ali u praksi rijetko. Preuzimanje bi bilo **nespecifična pogodnost** i trebalo bi biti oporezovano.

Savjeti

1. **Provjerite prije selidbe** — naplaćuje li grad Zweitwohnsitzsteuer?
2. **Uvijek se registrirajte na vrijeme** — izbjegite kazne i nedostatke
3. **Provjerite oslobođenje** — posebno za sekundarni stan iz poslovnih razloga
4. **Koristite poreznu prijavu** — odbijte Zweitwohnsitzsteuer kao poslovne rashode

---

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