



# HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

- ✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
- ✓ Przypomnienia o terminach
- ✓ Skaner pism urzędowych
- ✓ Kalkulatory zasiłków

**hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO**

## Zweitwohnsitzsteuer — Kiedy należy się ją płacić i jak jej uniknąć

Co to jest Zweitwohnsitzsteuer, kto musi ją płacić i jak legalnie jej uniknąć.

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

### Co to jest Zweitwohnsitzsteuer?

**Zweitwohnsitzsteuer** (zwana również Zweitwohnungssteuer) to podatek komunalny, który należy płacić, jeśli oprócz swojego **Hauptwohnsitz** posiadasz **Nebenwohnung** (drugą mieszkanie). Nie wszystkie miasta pobierają ten podatek — ale coraz więcej ich to robi.

Podatek ma na celu zapobieganie sytuacji, w której ludzie rejestrują się w tańszej gminie jako miejsce zamieszkania, chociaż faktycznie mieszkają gdzie indziej. To dlatego, że Hauptwohnsitz określa, która gmina otrzymuje **udziały w podatku dochodowym**.

### Kto musi płacić Zweitwohnsitzsteuer?

Płacisz podatek, jeśli:

- Jesteś zarejestrowany w mieście z **Hauptwohnsitz** |
- Posiadasz **Nebenwohnung** w **innym mieście** (które pobiera podatek)

Typowe sytuacje

- **Osoby dojeżdżające do pracy** — Hauptwohnsitz przy rodzinie, Zweitwohnung w miejscu pracy
- **Studenci** — Hauptwohnsitz u rodziców, pokój w mieście uniwersyteckim

- **Osoby dojeżdżające w weekendy** — praca w jednym mieście, rodzina w innym
- **Mieszkanie wakacyjne** — własne mieszkanie wakacyjne w mieście turystycznym (nawet jeśli tam prawie nie mieszkasz!)

Zwolnienia (w zależności od miasta)

- **Osoby zameżne/żonate** — Zweitwohnung z powodów zawodowych jest w wielu miastach **zwolniona** (zgodnie z orzeczeniem BVerfG 2005)
- **Osoby poniżej 18 lat** — brak podatku w większości miast
- **Mieszkańcy domów opieki** — często zwolnieni
- **Studenci o niskich dochodach** — niektóre miasta oferują ulgi

## Jak wysoka jest Zweitwohnsitzsteuer?

Zweitwohnsitzsteuer wynosi zazwyczaj **5-18% rocznego czynszu netto**:

Miasto	Stawka podatku
<b>München</b>	9% czynszu netto
<b>Berlin</b>	15%
<b>Hamburg</b>	8%
<b>Köln</b>	10%
<b>Frankfurt</b>	10%
<b>Düsseldorf</b>	10%
<b>Konstanz</b>	18% (jedna z najwyższych)
<b>Freiburg</b>	12%
<b>Dortmund</b>	12%

Przykład obliczeń

**Zweitwohnung w Berlinie**, czynsz netto 600 €/miesiąc:

- Czynsz roczny:  $600 \times 12 = \mathbf{7.200 \text{ €}}$
- Stawka podatku w Berlinie: **15%**
- Zweitwohnsitzsteuer:  $7.200 \times 0,15 = \mathbf{1.080 \text{ €/rok}}$  (= 90 €/miesiąc)

**W przypadku posiadania mieszkania:** zamiast czynszu używa się **wartości wynajmu** (porównawczy czynsz na lokalnym rynku).

## Rejestracja i płatność

Kiedy musimy się zarejestrować?

Jeśli przyjmujesz Zweitwohnung, musisz się zarejestrować w **urzędzie meldunkowym w ciągu 14 dni** (Meldepflicht). Urząd meldunkowy następnie informuje urząd podatkowy.

Zawiadomienie podatkowe

- Urząd podatkowy wysyła Ci **zawiadomienie podatkowe**
- Podatek jest pobierany zwykle **rocznie** lub **kwartalnie**
- Płatność poprzez **przelew** lub **polecenie zapłaty**

Co się stanie, jeśli się nie zarejestruję?

- **Grzywna** za naruszenie Meldepflicht (do 1.000 €)
- **Dopłacenie** podatku za wszystkie zaniedbane lata
- **Oszustwo podatkowe** w przypadku umyślnego niezarejestrowania (konsekwencje karne)

## Jak mogę uniknąć tego podatku?

1. Zmień Zweitwohnung na Hauptwohnsitz

Zarejestruj swoją Zweitwohnung jako **Hauptwohnsitz** — wtedy nie będzie podatku.

**Uwaga:** Twój Hauptwohnsitz określa:

- **Właściwy urząd podatkowy**
- **Prawo do głosowania** (wybory komunalne)
- **Rejestracja pojazdu**
- **Kasa zasiłków na dzieci**

2. Wyrejestruj mieszkanie

Jeśli nie potrzebujesz już Zweitwohnung → wyrejestruj się.

3. Poproś o zwolnienie

W wielu miastach możesz poprosić o **zwolnienie**:

- Przy **niskich dochodach** (poniżej określonego progu)
- W przypadku **Zweitwohnung z powodów zawodowych dla osób zamężnych/żonatych** (orzeczenie BVerfG)
- Dla **studentów** (w niektórych miastach, np. jeśli rodzice mają opiekę i dostarczają mieszkanie)

#### 4. Odlicz podatek jako koszty uzyskania przychodu

Jeśli Zweitwohnung jest **wymagana zawodowo**, możesz odliczyć podatek jako **koszty uzyskania przychodu** w zeznaniu podatkowym (podwójna gospodarka domowa, § 9 EStG):

- Warunek: własne **gospodarstwo domowe** w Hauptwohnsitz
- Maksymalnie **1.000 €/miesiąc** dla mieszkania w miejscu pracy
- Także **koszty dojazdu** na tygodniową jazdę do domu można odliczyć

## Zweitwohnsitzsteuer a obcokrajowcy

Częste sytuacje

- **Nowi imigranci** — Hauptwohnsitz w kraju ojczystym, mieszkanie w Niemczech → Zazwyczaj brak Zweitwohnsitzsteuer, ponieważ niemieckie mieszkanie jest **jedynym miejscem zamieszkania w Niemczech** i liczy się jako Hauptwohnsitz
- **Rodzina w innym mieście** — partner w mieście A, praca w mieście B → Zweitwohnsitzsteuer w mieście B jest możliwa (dla osób zamężnych/żonatych często zwolnienie)
- **Studenci z zagranicy** — mieszkanie w mieście uniwersyteckim to **Hauptwohnsitz** → brak podatku

Rada

Zarejestruj swoje **pierwsze mieszkanie w Niemczech** zawsze jako **Hauptwohnsitz**. Tylko jeśli później weźmiesz **drugie mieszkanie** w innym mieście, Zweitwohnsitzsteuer staje się istotna.

## Często zadawane pytania

Czy płacę podatek również za mieszkanie wakacyjne?

**Tak** — jeśli mieszkanie wakacyjne znajduje się w mieście pobierającym Zweitwohnsitzsteuer i wykorzystujesz je dla siebie (nie wynajmujesz). W przypadku **stałego wynajmu** osobom trzecim podatek zazwyczaj się nie stosuje.

Jaka jest różnica między Hauptwohnung a Nebenwohnung?

**Hauptwohnsitz** to mieszkanie, które **głównie zamieszkujesz** (§ 22 BMG). Jeśli spędzasz równo dużo czasu w dwóch miejscach, to mieszkanie z **ośrodkiem życia** (rodzina, kontakty społeczne) uważa się za Hauptwohnsitz.

Czy pracodawca może pokryć podatek?

Teoretycznie tak, ale w praktyce rzadko. Pokrycie byłoby **świadczeniem rzeczowym** i musiałyby być opodatkowane.

## Porady

- 1. Sprawdź przed przeprowadzką** — czy miasto pobiera Zweitwohnsitzsteuer?
- 2. Zawsze zarejestruj się na czas** — unikaj grzywien i dopłat
- 3. Sprawdź zwolnienie** — szczególnie w przypadku Zweitwohnung z powodów zawodowych dla osób zamężnych/żonatych
- 4. Skorzystaj ze złożenia zeznania** — Zweitwohnsitzsteuer odlicz jako koszty uzyskania przychodu