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** I

• 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 zamężne/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
München	9% czynszu netto
Berlin	15%
Hamburg	8%
Köln	10%
Frankfurt	10%
Düsseldorf	10%
Konstanz	18% (jedna z najwyższych)
Freiburg	12%
Dortmund	12%

Przykład obliczeń

Zweitwohnung w Berlinie, czynsz netto 600 €/miesiąc:

• Czynsz roczny: 600 × 12 = **7.200 €**

• Stawka podatku w Berlinie: **15%**

• Zweitwohnsitzsteuer: 7.200 × 0,15 = **1.080 €/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 musiałoby 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