HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Reamintiri de termene
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Impozitul pe locul de muncă secundar (Zweitwohnsitzsteuer) — când se cuvine și cum să-l evitați

Ghid complet al impozitului pe locuința secundă în Germania: cine trebuie să-l plătească, ratele și modalitățile legale de evitare.

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

---

Ce este impozitul pe locuința secundă (Zweitwohnsitzsteuer)?

Impozitul pe locuința secundă (Zweitwohnsitzsteuer) este un impozit comunal pe care trebuie să-l plătiți dacă aveți un **domiciliu principal** și o **locuință secundă** (Zweitwohnung) în alt oraș. Nu toate orașele impun acest impozit — dar din ce în ce mai multe o fac.

Scopul impozitului este să prevină înregistrarea domiciliului principal într-o comună mai ieftină atunci când locuiți de fapt în altă parte. Pentru că domiciliul principal determină care comună primește **cota din impozitul pe venit**.

Cine trebuie să plătească impozitul pe locuința secundă?

Plătiți impozitul dacă aveți:

• **Domiciliu principal** înregistrat în orice oraș ȘI

• O **locuință secundă** (Zweitwohnung) într-un **alt oraș** (care impune acest impozit)

Situații tipice

• **Navetişti** — domiciliu principal cu familia, locuință secundă la locul de muncă

• **Studenți** — domiciliu principal cu părinții, cameră în orașul universității

• **Navetişti săptămânali** — muncă într-un oraș, familie în altul

• **Locuință de vacanță** — proprietate de vacanță în stat turistic (chiar dacă rar ești acolo!)

Excepții (în funcție de oraș)

• **Persoane căsătorite** — locuință secundă din motive profesionale în multe orașe este **scutită** (conform hotărârii Curții Constituționale Federale 2005)

• **Persoane sub 18 ani** — nu se plătește în majoritatea orașelor

• **Rezidenți în cămine de bătrâni** — adesea scutiți

• **Studenți cu venit mic** — unele orașe acordă reduceri

Cât costă impozitul?

Impozitul pe locuința secundă este de obicei **5–18% din chiria netă anuală**:

Oraș	Rata impozitului
München	9% din chiria netă
Berlin	15%
Hamburg	8%
Köln	10%
Frankfurt	10%
Düsseldorf	10%
Konstanz	18% (una din cele mai mari)
Freiburg	12%
Dortmund	12%

Exemplu de calcul

Locuință secundă la Berlin, chiria netă 600 €/lună:

• Chiria anuală: 600 × 12 = **7,200 €**

• Rata impozitului la Berlin: **15%**

• Impozit pe locuința secundă: 7,200 × 0,15 = **1,080 €/an** (= 90 €/lună)

Pentru proprietate: În locul chiriei se folosește **valoarea chiriei estimate** (comparația chiriei pe piață).

Înregistrare și plată

Când trebuie să mă înregistrez?

Atunci când ocupi o locuință secundă, trebuie să te înregistrezi **în termen de 14 zile** la biroul de înregistrare (Meldepflicht). Apoi autoritatea de înregistrare anunță serviciul fiscal.

Notificare de impozit

- Serviciul fiscal ți va trimite o **notificare de impozit**
- Impozitul este perceput de obicei **anual** sau **trimestrial**
- Plată prin **transfer bancar** sau **debit direct**

Ce se întâmplă dacă nu mă înregistrez?

- **Amendă** pentru neîndeplinirea obligației de înregistrare (până la 1,000 €)
- **Plată din urmă** pentru impozit pentru toți anii pierduți
- **Evaziune fiscală** în caz de neînregistrare intenționată (consecințe penale)

Cum pot evita impozitul?

1. Transformați locuința secundă în domiciliu principal

Înregistrați locuința secundă ca **domiciliu principal** — atunci nu va fi datorat impozit. **Atenție:** domiciliul dvs. principal determină:

- **Biroul fiscal** competent
- **Dreptul electoral** (alegeri locale)
- **Înregistrarea vehiculului**
- **Oficiul alocațiilor familiale**

2. Anulați înregistrarea locuinței secundare

Dacă locuința secundă nu mai este necesară → anulați înregistrarea.

3. Solicitați o scutire

În multe orașe puteți solicita o **scutire**:

• Pentru **venituri mici** (sub o limită stabilită)

• Pentru **locuință secundă din motive profesionale pentru persoane căsătorite** (hotărârea Curții Constituționale)

• Pentru **studenți** (în unele orașe, de ex. dacă ambii părinți au custodia și furnizează locuința)

4. Deduceți impozitul ca cheltuieli profesionale

Dacă locuința secundă este **necesară profesional**, puteți deduce impozitul ca **cheltuieli profesionale** în declarația fiscală (conducere dual de gospodărie, § 9 EStG):

• Condiție: existența unui **gospodariu separat** la domiciliul principal

• Maxim **1,000 €/lună** pentru locuință la locul de muncă

• De asemenea **costurile de transport** pentru călătoria săptămânală acasă pot fi deduse

Impozitul pe locuința secundă și străinii

Situații frecvente

• **Nou sosiți** — domiciliu principal în țara de origine, locuință în Germania → de obicei nu se aplică impozit pe locuința secundă, deoarece locuința germană este **unicul domiciliu în Germania** și se consideră domiciliu principal

• **Familie în alt oraș** — partener în orașul A, muncă în orașul B → posibil impozit pe locuința secundă în orașul B (pentru căsătoriți adesea scutire)

• **Studenți străini** — locuință în orașul universității este **domiciliul principal** → fără impozit

Sfat

Înregistrați întotdeauna **prima locuință în Germania** ca **domiciliu principal**. Impozitul pe locuința secundă devine relevant doar după ce dobândiți o **a doua locuință** în alt oraș.

Întrebări frecvente

Plătesc impozit și pentru o locuință de vacanță?

Da — dacă locuința de vacanță se află într-un oraș care impune impozit pe locuința secundă și o utilizați pentru uzul personal (nu o închiriați). În caz de **închiriere permanentă** unor terți, impozitul se elimină de obicei.

Care este diferența dintre domiciliu principal și locuință secundă?

Domiciliul principal este locuința pe care o **utilizați în principal** (§ 22 BMG). Dacă petreci timp egal în două locuri, locuința cu **centrul tău de viață** (familie, contacte sociale) este domiciliul principal.

Poate angajatorul să suporte impozitul?

Teoretisch da, dar în practică rar. Subvenția ar fi un **beneficiu în bani** și ar trebui să fie impozitată.

Sfaturi

1. Verificați înainte de mutare — orașul impune impozit pe locuința secundă?

2. Înregistrați-vă întotdeauna la timp — evitați amenzile și plăți din urmă

3. Verificați scutirile — mai ales pentru locuință secundă din motive profesionale pentru căsătoriți

4. Utilizați declarația fiscală — deduceți impozitul ca cheltuieli profesionale