HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Налог на второе жилье (Zweitwohnsitzsteuer) — когда он применяется и как его избежать

Полное руководство по налогу на второе жилье в Германии: кто его платит, размеры ставок и законные способы его избежания.

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

---

Что такое налог на второе жилье (Zweitwohnsitzsteuer)?

Налог на второе жилье (Zweitwohnsitzsteuer) — это муниципальный налог, который вы должны платить, если у вас есть **основное место жительства** и **второе жилье** (Zweitwohnung) в другом городе. Не все города взимают этот налог — но все больше города его вводят.

Цель налога — предотвратить регистрацию основного места жительства в более дешевом муниципалитете, если вы фактически живете в другом месте. Потому что основное место жительства определяет, какой муниципалитет получает **долю налога на доходы физических лиц**.

Кто должен платить налог на второе жилье?

Вы платите налог, если у вас есть:

• **Основное место жительства**, зарегистрированное в одном городе И

• **Второе жилье** (Zweitwohnung) в **другом городе** (который этот налог взимает)

Типичные ситуации

• **Трудовые мигранты** — основное место жительства с семьей, второе жилье в месте работы

• **Студенты** — основное место жительства у родителей, комната в городе университета

• **Еженедельные мигранты** — работа в одном городе, семья в другом

• **Отпускное жилье** — собственная дача в туристическом городе (даже если вы там редко бываете!)

Исключения (в зависимости от города)

• **Супруги** — второе жилье по трудовым причинам во многих городах **освобождено от налога** (решение Федерального конституционного суда 2005 г.)

• **Лица до 18 лет** — налог не применяется в большинстве городов

• **Проживающие в домах престарелых** — часто освобождены

• **Студенты с низким доходом** — некоторые города предоставляют льготы

Размер налога

Налог на второе жилье обычно составляет **5–18% от годовой чистой арендной платы**:

Город	Налоговая ставка
Мюнхен	9% от чистой арендной платы
Берлин	15%
Гамбург	8%
Кельн	10%
Франкфурт	10%
Дюссельдорф	10%
Констанц	18% (одна из самых высоких)
Фрайбург	12%
Дортмунд	12%

Пример расчета

Второе жилье в Берлине, чистая арендная плата 600 евро/месяц:

• Годовая аренда: 600 × 12 = **7,200 евро**

• Налоговая ставка в Берлине: **15%**

• Налог на второе жилье: 7,200 × 0,15 = **1,080 евро/год** (= 90 евро/месяц)

При собственности: Вместо аренды используется **расчетная стоимость аренды** (сравнительная рыночная арендная плата).

Регистрация и оплата

Когда мне нужно зарегистрироваться?

Когда вы займете второе жилье, вы должны зарегистрироваться **в течение 14 дней** в бюро регистрации (Meldepflicht). Затем регистрационное ведомство уведомляет налоговую инспекцию.

Налоговое уведомление

• Налоговая инспекция пришлет вам **налоговое уведомление**

• Налог обычно взимается **ежегодно** или **ежеквартально**

• Оплата через **банковский перевод** или **прямой дебет**

Что произойдет, если я не зарегистрируюсь?

• **Штраф** за нарушение обязанности регистрации (до 1,000 евро)

• **Доплата** налога за все пропущенные годы

• **Налоговое мошенничество** при умышленном неоформлении (уголовные последствия)

Как избежать налога?

1. Превратить второе жилье в основное место жительства

Зарегистрируйте второе жилье как **основное место жительства** — тогда налог не будет применяться. **Внимание:** ваше основное место жительства определяет:

• Подведомственный **налоговый орган**

• **Избирательное право** (местные выборы)

• **Регистрация автомобиля**

• **Офис по выплате семейных пособий**

2. Снять жилье с регистрации

Если второе жилье больше не требуется → снимите с регистрации.

3. Подать заявку на освобождение от налога

Во многих городах вы можете запросить **освобождение**:

• При **низком доходе** (ниже установленного лимита)

• При **втором жилье по трудовым причинам для супругов** (решение Федерального конституционного суда)

• Для **студентов** (в некоторых городах, например, если оба родителя имеют опеку и предоставляют жилье)

4. Вычесть налог как деловые расходы

Если второе жилье **необходимо по работе**, вы можете вычесть налог как **деловые расходы** в налоговой декларации (двойное ведение хозяйства, § 9 Закона о налоге на доходы физических лиц):

• Условие: наличие **отдельного домохозяйства** по основному месту жительства

• Максимум **1,000 евро/месяц** на жилье в месте работы

• Также **командировочные расходы** на еженедельный проезд домой могут быть вычтены

Налог на второе жилье и иностранцы

Частые ситуации

• **Новые приезжие** — основное место жительства на родине, квартира в Германии → как правило, налог на второе жилье не применяется, так как немецкое жилье считается **единственным местом жительства в Германии** и признается основным

• **Семья в другом городе** — партнер в городе А, работа в городе Б → налог на второе жилье возможен в городе Б (для супругов часто применяется льгота)

• **Иностранные студенты** — жилье в университетском городе — **основное место жительства** → налог не применяется

Совет

Всегда регистрируйте **первое жилье в Германии** как **основное место жительства**. Налог на второе жилье становится актуальным только после того,

как вы получите **второе жилье** в другом городе.

Часто задаваемые вопросы

Платежу ли я налог и за отпускное жилье?

Да — если отпускное жилье находится в городе, который взимает налог на второе жилье, и вы используете его для собственных нужд (не сдаете в аренду). При **постоянной сдаче в аренду** третьим лицам налог обычно не применяется.

В чем разница между основным и вторым местом жительства?

Основное место жительства — это жилье, которое вы **используете преимущественно** (§ 22 Закона о регистрации). Если вы проводите одинаковое время в двух местах, то жилье с вашим **центром жизни** (семья, социальные контакты) считается основным.

Может ли работодатель взять налог на себя?

Теоретически да, но на практике редко. Возмещение считается **доходом в натуре** и должно облагаться налогом.

Советы

1. Проверьте перед переездом — взимает ли город налог на второе жилье?

2. Всегда регистрируйтесь вовремя — избегайте штрафов и доплат

3. Проверьте льготы — особенно для второго жилья по трудовым причинам для супругов

4. Используйте налоговую декларацию — вычтите налог как деловые расходы