



hamboorg.city

---

## 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
<b>Мюнхен</b>	9% от чистой арендной платы
<b>Берлин</b>	15%
<b>Гамбург</b>	8%
<b>Кельн</b>	10%
<b>Франкфурт</b>	10%
<b>Дюссельдорф</b>	10%
<b>Констанц</b>	18% (одна из самых высоких)
<b>Фрайбург</b>	12%
<b>Дортмунд</b>	12%

Пример расчета

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

- Годовая аренда:  $600 \times 12 = \mathbf{7,200 \text{ евро}}$
- Налоговая ставка в Берлине: **15%**
- Налог на второе жилье:  $7,200 \times 0,15 = \mathbf{1,080 \text{ евро/год}}$  (= 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

--- Состояние: март 2026. Вся информация предоставляется без гарантии.