HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

✓ Асистент 24/7 на вашем језику
✓ Skener zvaničnih dokumenata
✓ Podsetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO

Zweitwohnsitzsteuer — Kada se primenjuje i kako je izbjeći

Šta je Zweitwohnsitzsteuer, ko je mora platiti i kako je legalno izbjeći.

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

---

Šta je Zweitwohnsitzsteuer?

Zweitwohnsitzsteuer (takođe zvana Zweitwohnungssteuer) je opštinski porez koji morate platiti ako imate **Hauptwohnsitz** (glavnu rezidenciju) i **Nebenwohnung** (sekundarnu rezidenciju). Nisu svi gradovi naplaćuju ovaj porez — ali sve više ih čini.

Porez je namenjen sprečavanju da se ljudi registruju kao stanovnici jeftiniju opštinu, iako zapravo žive negde drugde. To je važno jer glavna rezidencija određuje koju opštinu primaju **Einkommensteueranteile** (porezni prihodи).

Ko mora platiti Zweitwohnsitzsteuer?

Plaćate porez ako:

• Ste registrovani s **Hauptwohnsitz** u jednoj opštini I

• Imate **Nebenwohnung** u **drugoj opštini** (koja naplaćuje porez)

Tipične situacije

• **Putujući radnici** — glavna rezidencija s porodicom, sekundarna rezidencija na mjestu rada

• **Studenti** — glavna rezidencija s roditeljima, soba u univerzitetskom gradu

• **Vikend putnici** — posao u jednoj opštini, porodica u drugoj

• **Vikend kuća** — vlastita vikend kuća u turističkom gradu (čak i ako je rijetko koristite!)

Izuzeci (ovisno o gradu)

• **Udate osobe** — sekundarna rezidencija iz poslovnih razloga je **oslobođena** u mnogim gradovima (odluka BVerfG 2005)

• **Osobe ispod 18 godina** — nema poreza u većini gradova

• **Stanovnici domova za starije osobe** — često oslobođeni

• **Studenti s nižim prihodima** — neki gradovi nude olakšice

Koja je visina poreza?

Zweitwohnsitzsteuer obično iznosi **5–18% godišnje neto najamnine**:

Grad	Porezna stopa
München	9% neto najamnine
Berlin	15%
Hamburg	8%
Köln	10%
Frankfurt	10%
Düsseldorf	10%
Konstanz	18% (jedna od najvećih)
Freiburg	12%
Dortmund	12%

Primjer proračuna

Sekundarna rezidencija u Berlinu, neto mjesečna najamnina 600 €:

• Godišnja najamnina: 600 × 12 = **7.200 €**

• Porezna stopa Berlina: **15%**

• Zweitwohnsitzsteuer: 7.200 × 0,15 = **1.080 €/godinu** (= 90 €/mjesec)

Za nepokretnosti: Umjesto najamnine koristi se **tržišna vrijednost** (komparativna lokalna najamnina).

Registracija i uplate

Kada se moram registrirati?

Ako nabavite sekundarnu rezidenciju, morate se registrirati **u roku od 14 dana** na uredu za registraciju (Meldepflicht). Registarska vlast tada obavještava poreznu vlast.

Porezna odluka

- Porezna vlast vam šalje **poreznu odluku**
- Porez se obično naplaćuje **godišnje** ili **tromjesečno**
- Uplata putem **bankovnog transfera** ili **automatske uplate**

Šta se dešava ako se ne registriram?

- **Kazna** za nepoštivanje Meldepflicht (do 1.000 €)
- **Nedostaci** poreza za sve propuštene godine
- **Utaja poreza** u slučaju namernog neregistriranja (krivične posledice)

Kako mogu izbjeći porez?

1. Pretvoriti sekundarnu rezidenciju u Hauptwohnsitz

Registrirajte sekundarnu rezidenciju kao **Hauptwohnsitz** — tada porez ne važi.
Upozorenje: Vaš Hauptwohnsitz određuje:

- **Nadležna porezna vlast**
- **Pravo glasa** (lokalni izbori)
- **Registracija vozila**
- **Ured za porodične dobitke**

2. Ispisati rezidenciju

Ako više ne trebate sekundarnu rezidenciju → ispis.

3. Tražiti oslobođenje

U mnogim gradovima možete tražiti **oslobođenje**:

- S **nižim prihodima** (ispod određene granice)
- Za **sekundarnu rezidenciju iz poslovnih razloga za udate osobe** (odluka BVerfG)
- Za **studente** (u nekim gradovima, npr. ako roditelji daju rezidenciju)

4. Odbititi porez kao poslovne rashode

Ako je sekundarna rezidencija **iz poslovnih razloga**, možete odbititi porez kao **poslovne rashode** u svojoj poreznoj prijavi (dvostruki domaćinski budžet, § 9 EStG):

• Uslov: vlastiti **domaćinski budžet** na Hauptwohnsitz

• Maksimalno **1.000 €/mjesec** za smještaj na mjestu rada

• Takođe **troškovi putovanja** za tjednu vožnju kući

Zweitwohnsitzsteuer i stranci

Česti scenariji

• **Novi doseljenici** — glavna rezidencija u inozemstvu, rezidencija u Njemačkoj → Obično bez Zweitwohnsitzsteuer, jer je njemačka rezidencija **jedina rezidencija u Njemačkoj** i smatra se Hauptwohnsitz

• **Porodica u drugoj opštini** — partner u gradu A, posao u gradu B → Zweitwohnsitzsteuer u gradu B moguća (česta oslobođenja za udate osobe)

• **Studenti iz inozemstva** — rezidencija u univerzitetskom gradu je **Hauptwohnsitz** → nema poreza

Savjet

Registrirajte **prvu rezidenciju u Njemačkoj** uvijek kao **Hauptwohnsitz**. Tek ako kasnije nabavite **sekundarnu rezidenciju** u drugoj opštini, Zweitwohnsitzsteuer postaje relevantna.

Često postavljana pitanja

Plaćam li porez i na vikend kuću?

Da — ako je vikend kuća u gradu koji naplaćuje Zweitwohnsitzsteuer i koristite je za sebe (ne iznajmljujete). S **trajnom najamom** trećim licima, porez obično ne važi.

Koja je razlika između Hauptwohnung i Nebenwohnung?

Hauptwohnsitz je rezidencija koju **prvenstveno koristite** (§ 22 BMG). Ako provodite jednako vremena na dvije lokacije, rezidencija s vašim **životnim središtem** (porodica, socijalni kontakti) je Hauptwohnsitz.

Može li poslodavac preuzeti porez?

Teorijski da, ali u praksi rijetko. Preuzimanje bi bilo **nemonetarna pogodnost** i trebalo bi biti oporezovano.

Savjeti

1. **Provjerite prije selidbe** — naplaćuje li grad Zweitwohnsitzsteuer?
2. **Uvijek se registrirajte na vrijeme** — izbjegite kazne i nedostatke
3. **Provjerite oslobođenje** — posebno za sekundarnu rezidenciju iz poslovnih razloga
4. **Koristite poreznu prijavu** — odbitite Zweitwohnsitzsteuer kao poslovne rashode

---

hamboorg.city/knowledge/article/zweitwohnsitzsteuer/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo