



# HAMBOORG.CITY

Almanya'daki yabancılar için ücretsiz platform

- ✓ 24/7 Asistan Sizin Dilinizde
- ✓ Resmi Belge Tarayıcı
- ✓ Tarih Hatırlatmaları
- ✓ Yardım Hesaplayıcıları

**hamboorg.city — şu anda ve her zaman ÜCRETSİZ**

## İkinci Konut Vergisi (Zweitwohnsitzsteuer) — Ne Zaman Uygulanır ve Nasıl Kaçınılır

İkinci konut vergisinin ne olduğu, kimin bunu ödemesi gerektiği ve bunu yasal olarak nasıl kaçınabileceğiniz.

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

### Zweitwohnsitzsteuer Nedir?

**Zweitwohnsitzsteuer** (ayrıca Zweitwohnungssteuer olarak da adlandırılır), **Hauptwohnsitz** (birincil ikamet yeri) ek olarak bir **Nebenwohnung** (ikinci konut) varsa ödemeniz gereken bir belediye vergisidir. Tüm şehirler bu vergiyi almazlar — ancak giderek daha fazlası alıyor.

Vergi, insanların daha ucuz bir belediyede birincil ikametgah olarak kayıtlı olmalarını, ancak aslında başka yerde yaşamalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bunun nedeni, **gelir vergisi payınızı** alan belediyeyi Hauptwohnsitz belirlemesidir.

### Zweitwohnsitzsteuer Kimi Ödemek Zorundadır?

Aşağıdaki durumlarda vergiyi ödersiniz:

- Bir şehirde **Hauptwohnsitz** olarak kayıtlı olduğunuzda VE
- **Başka bir şehirde** (bu vergiyi alan) **Nebenwohnung** sahibi olduğunuzda

Tipik Durumlar

- **İşe gidip gelenler** — Aile ile birincil konut, işyerinde ikinci konut
- **Öğrenciler** — Ebeveynler ile birincil konut, üniversite şehrinde oda

- **Hafta sonu işe gidip gelenler** — Bir şehirde çalışma, başka bir şehirde aile
- **Tatil dairesi** — Turist şehrinde kendi tatil dairesi (orada nadiren yaşasanız da!)

İstisnalar (şehre göre değişir)

- **Evli kişiler** — Mesleki nedenlerle ikinci konut birçok şehirde **muaf** (2005 BVerfG kararı uyarınca)
- **18 yaş altı kişiler** — Çoğu şehirde vergi yok
- **Bakım evi sakinleri** — Sıklıkla muaf
- **Düşük gelirli öğrenciler** — Bazı şehirler indirim sağlar

## Vergi Ne Kadardır?

Zweitwohnsitzsteuer tipik olarak **yıllık net kiranın %5-18'i** olur:

| Şehir             | Vergi Oranı                |
|-------------------|----------------------------|
| <b>München</b>    | Net kira %9                |
| <b>Berlin</b>     | %15                        |
| <b>Hamburg</b>    | %8                         |
| <b>Köln</b>       | %10                        |
| <b>Frankfurt</b>  | %10                        |
| <b>Düsseldorf</b> | %10                        |
| <b>Konstanz</b>   | %18 (en yükseklerden biri) |
| <b>Freiburg</b>   | %12                        |
| <b>Dortmund</b>   | %12                        |

Hesaplama Örneği

**Berlin'de ikinci konut**, aylık net kira €600:

- Yıllık kira:  $600 \times 12 = \mathbf{€7.200}$
- Berlin vergi oranı: **%15**
- Zweitwohnsitzsteuer:  $7.200 \times 0,15 = \mathbf{€1.080/yıl}$  (= €90/ay)

**Sahip olunan emlak için:** Kira yerine **takdir edilen kira** (yerel karşılaştırmalı kira değeri) kullanılır.

## Kayıt ve Ödeme

### Ne Zaman Kayıt Olmalıyım?

Bir Zweitwohnung işgal ettiğinizde, **kayıt ofisine 14 gün içinde** kayıt olmalısınız (Meldepflicht). Kayıt ofisi daha sonra vergi dairesine bildirir.

### Vergi Değerlendirme Bildirimi

- Vergi dairesi size bir **vergi değerlendirme bildirim**i gönderir
- Vergi genellikle **yıllık** olarak veya **üç aylık** olarak alınır
- **Banka transferi** veya **otomatik ödeme** yoluyla ödeme

### Kayıt Olmazsam Ne Olur?

- Meldepflicht ihlali için **para cezası** (€1.000'e kadar)
- Tüm kaçırılan yıllar için **geri vergi ödemesi**
- Kasıtlı kayıt olmama durumunda **vergi kaçakçılığı** (cezai sonuçlar)

## Vergiyi Nasıl Kaçınabilirim?

### 1. İkinci Konutunuzu Birincil Konut Yapın

Zweitwohnung'unuzu **Hauptwohnsitz** olarak kayıt ettirin — o zaman vergi uygulanmaz.

**Not:** Hauptwohnsitz'iniz belirler:

- **Yetkili vergi dairesi**
- **Oy hakkı** (belediye seçimleri)
- **Araç kaydı**
- **Çocuk yardımı ofisi**

### 2. Konutu Kayıttan Sil

Artık Zweitwohnung'a ihtiyacınız yoksa → kayıttan silin.

### 3. İstisna İsteyin

Birçok şehirde bir **istisna** isteyebilirsiniz:

- **Düşük gelir** için (belirli bir eşiğin altında)
- **Evli kişiler için mesleki nedenlerle gerekli ikinci konut** için (BVerfG kararı)

- **Öğrenciler** için (bazı şehirlerde, örn. ebeveynler konutu sağlıyorsa)

#### 4. Vergiyi İş Giderleri Olarak Düşün

Eğer Zweitwohnung **mesleki olarak gerekli ise**, vergiyi vergi beyannamenede **iş giderleri** olarak düşebilirsiniz (çift hane, § 9 EStG):

- Koşul: Birincil ikamet yerinde ayrı **hane**
- İşyeri konutu için maksimum **€1.000/ay** indirilebilir
- Ayrıca haftalık ev dönüş için **işe gidiş maliyetleri** indirilebilir

## Zweitwohnsitzsteuer ve Yabancılar

### Yaygın Durumlar

- **Yeni göçmenler** — Memleketinde birincil konut, Almanya'da daire → Genellikle Zweitwohnsitzsteuer yok, çünkü Alman dairesi **Almanya'daki tek ikamet yerinizdir** ve Hauptwohnsitz sayılır
- **Başka şehirde aile** — A Şehirde partner, B Şehirde çalışma → B Şehirde Zweitwohnsitzsteuer mümkün (evli kişiler için sıklıkla istisna)
- **Yurtdışından öğrenciler** — Üniversite şehrindeki daire **Hauptwohnsitz'inizdir** → vergi yok

### İpucu

**Almanya'daki ilk konutunuzu** her zaman **Hauptwohnsitz** olarak kayıt ettirin. Yalnızca daha sonra başka bir şehirde **ikinci bir konut** alırsanız Zweitwohnsitzsteuer ilgili hale gelir.

## Sık Sorulan Sorular

### Tatil Dairesi İçin de Vergi Ödüyorum Mu?

**Evet** — eğer tatil dairesi Zweitwohnsitzsteuer alan bir şehirde bulunuyorsa ve onu kendiniz kullanıyorsanız (kiraya vermiyorsanız). Üçüncü şahıslara **devamlı olarak kiralama** söz konusu olduğunda, vergi genellikle geçerli değildir.

### Hauptwohnung ve Nebenwohnung Arasındaki Fark Nedir?

**Hauptwohnsitz**, **ağırlıklı olarak yaşadığınız** ikamet yeridir (§ 22 BMG). Eğer iki yerde eşit zaman geçiriyorsanız, **yaşam merkezinizin** (aile, sosyal bağlantılar) bulunduğu

konut Hauptwohnsitz'dir.

## İşverenim Vergiyi Karşılabilir Mi?

Teoriye göre evet, ancak pratikte nadiren. Karşılanması **vergiye tabi bir fayda** oluşturacaktır.

## İpuçları

- 1. Taşınmadan önce kontrol edin** — şehir Zweitwohnsitzsteuer alıyor mu?
- 2. Her zaman zamanında kayıt olun** — para cezaları ve geri ödemeleri kaçının
- 3. İstisnaları kontrol edin** — özellikle evli kişiler için mesleki nedenlerle gerekli ikinci konut için
- 4. Vergi beyannamenizi kullanın** — Zweitwohnsitzsteuer'ı iş giderleri olarak düşün