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 **muaftır** (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
München	Net kira %9
Berlin	%15
Hamburg	%8
Köln	%10
Frankfurt	%10
Düsseldorf	%10
Konstanz	%18 (en yükseklerden biri)
Freiburg	%12
Dortmund	%12

Hesaplama Örneği

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

• Yıllık kira: 600 × 12 = **€7.200**

• Berlin vergi oranı: **%15**

• Zweitwohnsitzsteuer: 7.200 × 0,15 = **€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 bildirimi** 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 beyannamenizde **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 Şehrinde partner, B Şehrinde çalışma → B Şehrinde 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 Karşılayabilir 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

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