



hamboorg.city

Податок на другу резиденцію (Zweitwohnsitzsteuer) — Коли він стягується і як його уникнути

Що таке податок на другу резиденцію, хто його повинен платити і як його можна законно уникнути.

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

Що таке Zweitwohnsitzsteuer?

Zweitwohnsitzsteuer (також називається Zweitwohnungssteuer) — це комунальний податок, який ви повинні платити, якщо крім вашого **Hauptwohnsitz** (основного місця проживання) у вас є **Nebenwohnung** (друга квартира). Не всі міста стягують цей податок — але все більше міст це роблять.

Податок призначений для запобігання ситуаціям, коли люди реєструють себе в дешевішій громаді як основне місце проживання, хоча насправді живуть в іншому місці. Це тому, що ваш Hauptwohnsitz визначає, яка громада отримує вашу **частку податку на доходи**.

Хто повинен платити Zweitwohnsitzsteuer?

Ви платите податок, якщо:

- Зареєстровані в місті **як Hauptwohnsitz** |
- Маєте **Nebenwohnung** в **іншому місті** (яке стягує цей податок)

Типові ситуації

- **Люди, які їздять на роботу** — основне місце проживання у родини, друга квартира на роботі

- **Студенти** — основне місце проживання у батьків, кімната в студентському місті
- **Вихідні комівояжери** — робота в одному місті, родина в іншому
- **Квартира для відпустки** — власна квартира для відпустки в туристичному місті (навіть якщо ви там майже не живете!)

Звільнення (залежить від міста)

- **Одружені люди** — друга квартира з професійних причин звільнена в багатьох містах (відповідно до рішення BVerfG 2005)
- **Люди до 18 років** — без податку в більшості міст
- **Мешканці будинків престарілих** — часто звільнені
- **Студенти з низькими доходами** — деякі міста надають пільги

Яка величина податку?

Zweitwohnsitzsteuer зазвичай становить **5-18% від річної чистої оренди**:

Місто	Ставка податку
München	9% чистої оренди
Berlin	15%
Hamburg	8%
Köln	10%
Frankfurt	10%
Düsseldorf	10%
Konstanz	18% (одна з найвищих)
Freiburg	12%
Dortmund	12%

Приклад розрахунку

Друга квартира в Берліні, чиста місячна орендна плата €600:

- Річна орендна плата: $600 \times 12 = \mathbf{€7.200}$
- Ставка податку в Берліні: **15%**
- Zweitwohnsitzsteuer: $7.200 \times 0,15 = \mathbf{€1.080/рік}$ (= €90/місяць)

Для власного житла: Замість оренди використовується **передбачена орендна плата** (місцева порівняльна орендна вартість).

Реєстрація та сплата

Коли я повинен зареєструватися?

Коли ви займаєте Zweitwohnung, ви повинні зареєструватися в **бюро реєстрації протягом 14 днів** (Meldepflicht). Бюро реєстрації потім повідомляє податкове управління.

Повідомлення про оцінку податку

- Податкове управління надсилає вам **повідомлення про оцінку податку**
- Податок зазвичай стягується **щорічно** або **щоквартально**
- Оплата через **банківський переказ** або **автоматичний переказ**

Що трапиться, якщо я не зареєструюся?

- **Штраф** за порушення Meldepflicht (до €1.000)
- **Невиплачені податки** за всі пропущені роки
- **Ухилення від сплати податків** при умисній реєстрації (кримінальні наслідки)

Як я можу уникнути цього податку?

1. Зробіть свою другу квартиру основним місцем проживання

Зареєструйте вашу Zweitwohnung як **Hauptwohnsitz** — тоді податок не стягується.

Примітка: Ваш Hauptwohnsitz визначає:

- **Компетентне податкове управління**
- **Виборче право** (муніципальні вибори)
- **Реєстрація транспортного засобу**
- **Управління дитячими допомогами**

2. Виключіть квартиру з реєстру

Якщо вам більше не потрібна Zweitwohnung → виключіть її з реєстру.

3. Запросіть звільнення

У багатьох містах ви можете запросити **звільнення**:

- При **низьких доходах** (нижче певного порога)
- Для **професійно необхідної другої квартири для одружених осіб** (рішення BVerfG)
- Для **студентів** (в деяких містах, наприклад, якщо батьки надають квартиру)

4. Відніміть податок як ділові витрати

Якщо Zweitwohnung **професійно необхідна**, ви можете відняти податок як **ділові витрати** у вашому податковому зверненні (подвійне домашнє господарство, § 9 EStG):

- Умова: окреме **господарство** при основному місці проживання
- Максимум **€1.000/місяць** для житла на робочому місці
- Також **витрати на дорогу до роботи** для щотижневих поїздок додому можуть бути відняті

Zweitwohnsitzsteuer та іноземці

Поширені ситуації

- **Нові імігранти** — основне місце проживання у батьківщині, квартира в Німеччині → Зазвичай без Zweitwohnsitzsteuer, оскільки німецька квартира є вашим **єдиним місцем проживання в Німеччині** і вважається Hauptwohnsitz
- **Родина в іншому місті** — партнер у місті А, робота в місті В → Zweitwohnsitzsteuer в місті В можливий (часто звільнення для одружених осіб)
- **Іноземні студенти** — квартира в студентському місті — це ваш **Hauptwohnsitz** → без податку

Порада

Завжди реєструйте своє **перше житло в Німеччині** як **Hauptwohnsitz**. Лише якщо ви пізніше займете **другу квартиру** в іншому місті, Zweitwohnsitzsteuer стає актуальним.

Часто задавані питання

Чи я платю податок на квартиру для відпустки?

Так — якщо квартира для відпустки знаходиться в місті, яке стягує Zweitwohnsitzsteuer, і ви використовуєте її для себе (не здаєте в оренду). При **постійній здачі в оренду** третім особам податок зазвичай не застосовується.

Яка різниця між Hauptwohnung та Nebenwohnung?

Ваш **Hauptwohnsitz** — це житло, яке ви **в основному займаєте** (§ 22 BMG). Якщо ви проводите рівно багато часу в двох місцях, то житло з вашим **центром життя** (сім'я, соціальні контакти) вважається Hauptwohnsitz.

Чи може мій роботодавець покрити податок?

Теоретично так, але на практиці рідко. Покриття буде вважатися **податковою льготою** і повинне бути оподатковано.

Поради

- 1. Перевірте перед переїздом** — чи стягує місто Zweitwohnsitzsteuer?
- 2. Завжди реєструйтесь своєчасно** — уникайте штрафів та невиплачених податків
- 3. Перевірте звільнення** — особливо для професійно необхідної другої квартири для одружених осіб
- 4. Використовуйте вашу податкову декларацію** — відніміть Zweitwohnsitzsteuer як ділові витрати

--- Стан: березень 2026. Вся інформація без гарантій.