HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

✓ Асистент 24/7 вашою мовою
✓ Сканер офіційних документів
✓ Нагадування про терміни
✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — є і буде БЕЗКОШТОВНО

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** І

• 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 × 12 = **€7.200**

• Ставка податку в Берліні: **15%**

• Zweitwohnsitzsteuer: 7.200 × 0,15 = **€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. Віднімiть 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 іммігранти** — 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 A, робота в місті B → Zweitwohnsitzsteuer в місті B 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 — віднімiть Zweitwohnsitzsteuer як ділові витрати