HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
✓ Máy quét tài liệu chính thức
✓ Nhắc nhở về thời hạn
✓ Máy tính trợ cấp

hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ

Zweitwohnsitzsteuer — Khi nào phải nộp và cách tránh hợp pháp

Tìm hiểu Zweitwohnsitzsteuer là gì, ai phải nộp và cách tránh nó một cách hợp pháp.

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

---

Zweitwohnsitzsteuer là gì?

Zweitwohnsitzsteuer (hay Zweitwohnungssteuer) là một loại thuế địa phương mà bạn phải nộp khi có **Hauptwohnsitz** (nơi cư trú chính) và đồng thời có một **Nebenwohnung** (nhà ở thứ hai) ở nơi khác. Không phải tất cả các thành phố đều thu loại thuế này — nhưng ngày càng nhiều thành phố áp dụng.

Thiếu này nhằm ngăn chặn những người đăng ký Hauptwohnsitz ở một thị trấn rẻ hơn, mặc dù họ thực sự sống ở nơi khác. Bởi vì Hauptwohnsitz quyết định thị trấn nào nhận được **phần Einkommensteueranteile** (cổ phần thuế thu nhập).

Ai phải nộp Zweitwohnsitzsteuer?

Bạn phải nộp thuế này nếu:

• Đăng ký **Hauptwohnsitz** ở một thành phố VÀ

• Có **Nebenwohnung** ở **một thành phố khác** (thành phố đó thu thuế này)

Tình huống điển hình

• **Người đi làm từ xa** — Hauptwohnsitz ở với gia đình, Zweitwohnung ở nơi làm việc

• **Sinh viên** — Hauptwohnsitz ở với bố mẹ, phòng ở thành phố đại học

• **Người đi làm theo tuần** — Làm việc ở một thành phố, gia đình ở thành phố khác

• **Nhà ở thứ hai** — nhà ở thứ hai riêng ở thành phố du lịch (ngay cả khi bạn hiếm khi ở đó!)

Các ngoại lệ (tùy theo thành phố)

• **Người đã kết hôn** — Zweitwohnung vì lý do công việc được **miễn thuế** ở nhiều thành phố (theo phán quyết BVerfG 2005)

• **Người dưới 18 tuổi** — không phải nộp thuế ở hầu hết các thành phố

• **Cư dân nhà dưỡng lão** — thường được miễn thuế

• **Sinh viên có thu nhập thấp** — một số thành phố cấp giảm giá

Mức thuế Zweitwohnsitzsteuer là bao nhiêu?

Zweitwohnsitzsteuer thường là **5–18% tiền thuê nhà ròng hàng năm**:

Thành phố	Tỷ lệ thuế
München	9% tiền thuê nhà ròng
Berlin	15%
Hamburg	8%
Köln	10%
Frankfurt	10%
Düsseldorf	10%
Konstanz	18% (một trong những mức cao nhất)
Freiburg	12%
Dortmund	12%

Ví dụ tính toán

Zweitwohnung ở Berlin, tiền thuê nhà ròng 600 €/tháng:

• Tiền thuê hàng năm: 600 × 12 = **7.200 €**

• Tỷ lệ thuế Berlin: **15%**

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

Nếu sở hữu nhà: Thay vì tiền thuê, **giá trị thuê ước tính** (tiền thuê so sánh địa phương) sẽ được sử dụng.

Đăng ký và thanh toán

Khi nào tôi phải đăng ký?

Khi bạn nhận Zweitwohnung, bạn phải đăng ký **trong vòng 14 ngày** tại cơ quan đăng ký cư dân (Meldepflicht). Cơ quan đăng ký sẽ thông báo cho cơ quan thuế.

Quyết định thuế

• Cơ quan thuế sẽ gửi cho bạn một **Steuerbescheid** (quyết định thuế)

• Thuế thường được thu **hàng năm** hoặc **hàng quý**

• Thanh toán qua **chuyển khoản** hoặc **trích nợ**

Nếu tôi không đăng ký thì sao?

• **Phạt** vì vi phạm Meldepflicht (lên tới 1.000 €)

• **Nộp lại** thuế cho tất cả những năm bỏ lỡ

• **Trốn thuế** nếu cố ý không đăng ký (hậu quả hình sự)

Làm cách nào để tránh thuế này?

1. Chuyển Zweitwohnung thành Hauptwohnsitz

Đăng ký Zweitwohnung của bạn là **Hauptwohnsitz** — thì không phải nộp thuế. **Chú ý:** Hauptwohnsitz của bạn quyết định:

• **Cơ quan thuế** có thẩm quyền

• **Quyền bầu cử** (bầu cử địa phương)

• **Đăng ký ô tô**

• **Cơ quan Kindergeld**

2. Hủy đăng ký nhà ở

Nếu bạn không còn cần Zweitwohnung → hủy đăng ký.

3. Yêu cầu miễn thuế

Trong nhiều thành phố, bạn có thể yêu cầu **miễn thuế**:

• Khi **thu nhập thấp** (dưới một giới hạn nhất định)

• Khi **Zweitwohnung vì lý do công việc cho những người đã kết hôn** (phán quyết BVerfG)

• Cho **sinh viên** (ở một số thành phố, ví dụ như nếu bố mẹ có quyền nuôi dưỡng duy nhất cung cấp nhà ở)

4. Khấu trừ thuế như chi phí kinh doanh

Nếu Zweitwohnung **vì lý do công việc**, bạn có thể khấu trừ thuế như **chi phí kinh doanh** trong khai báo thuế (doppelte Haushaltsführung, § 9 EStG):

• Điều kiện: có **hộ gia đình riêng** ở Hauptwohnsitz

• Tối đa **1.000 €/tháng** cho nhà ở tại nơi làm việc có thể khấu trừ

• Cũng có thể khấu trừ **chi phí đi lại** cho chuyến về nhà hàng tuần

Zweitwohnsitzsteuer và người nước ngoài

Tình huống phổ biến

• **Người mới di cư** — Hauptwohnsitz ở quốc gia quê hương, nhà ở Đức → Thường không phải nộp Zweitwohnsitzsteuer, vì nhà ở Đức là **nơi cư trú duy nhất ở Đức** và được coi là Hauptwohnsitz

• **Gia đình ở thành phố khác** — Bạn đời ở thành phố A, công việc ở thành phố B → Zweitwohnsitzsteuer ở thành phố B có thể áp dụng (người đã kết hôn thường được miễn thuế)

• **Sinh viên nước ngoài** — Nhà ở thành phố đại học là **Hauptwohnsitz** → không phải nộp thuế

Mẹo

Luôn đăng ký **nhà ở đầu tiên ở Đức** là **Hauptwohnsitz**. Chỉ khi bạn sau đó lấy **nhà ở thứ hai** ở một thành phố khác, thì Zweitwohnsitzsteuer mới liên quan.

Những câu hỏi thường gặp

Tôi có phải nộp thuế cho nhà ở thứ hai không?

Có — nếu nhà ở thứ hai nằm ở một thành phố thu Zweitwohnsitzsteuer và bạn sử dụng nhà ở cho chính mình (không cho thuê). Với **cho thuê vĩnh viễn** cho bên thứ ba, thuế thường bị bỏ.

Sự khác biệt giữa Hauptwohnung và Nebenwohnung là gì?

Hauptwohnsitz là nhà ở mà bạn **chủ yếu sử dụng** (§ 22 BMG). Nếu bạn dành thời gian ngang nhau ở hai nơi, nhà ở có **trung tâm cuộc sống** (gia đình, tiếp xúc xã hội) là Hauptwohnsitz.

Có thể nhà tuyển dụng trả thuế không?

Lý thuyết là có, nhưng thực tế hiếm khi xảy ra. Việc trả sẽ là **lợi ích có giá trị tiền tệ** và phải được tính thuế.

Những lời khuyên

1. Kiểm tra trước khi chuyển nhà — thành phố có thu Zweitwohnsitzsteuer không?

2. Luôn đăng ký đúng lúc — tránh phạt và nộp lại

3. Kiểm tra miễn thuế — đặc biệt cho Zweitwohnung vì lý do công việc cho người đã kết hôn

4. Sử dụng khai báo thuế — khấu trừ Zweitwohnsitzsteuer như chi phí kinh doanh