

税 务 快 报

■ Quality	品质
■ Fairness	公平
■ Skill	专业

September 2017

QFS - Newsletter

QFS | 谦帆思 税务快报

在德国投资不动产

海外资产配置是近年来的热门话题之一，其中海外房产投资占很大的比重。近几年来德国经济稳定，房地产市场稳步升温，特别在英国宣布脱欧以后，德国成为众多国际投资者的新宠。开发商和分析师对德国房地产市场的投资空间持乐观态度。在这里我们顺应时势就在德国投资不动产的基本情况为您做一个讲解。

一. 谁可以在德国购置不动产

不管是德国本国公民还是外国公民，都可以自由在德国按照正常程序购置不动产。也就是说购房与签证不挂钩，普通的中国公民也可自由购房。

二. 在德国购置不动产的成本

在德国购置不动产的成本除了不动产本身的售价以外，还需要考虑以下几种附加费用：

1. 土地房产购置税

土地房产购置税是影响购置成本的主要因素，德国各个州的规定差异较大，目前在 3,5%-6,5% 之间波动。以刚刚过去的 2016 年为例，在慕尼黑，纽伦堡和埃尔朗根等城市所在的拜仁州，土地房产购置税为不动产售价的 3,5%，即如果不动产售价为 40 万欧元，须向税务局缴纳 1,4 万欧元的房产购置税。在黑森州（代表城市法兰克福和威斯巴登等）该土地房产购置税税率为 6%，即同样 40 万欧元售价的不动产须缴纳 2,4 万欧元的购置税。另外在投资者较多关注的杜塞尔多夫所在的北威州该税率为 6,5%，在汉堡为 4,5%。

2. 房产购置公证费用

购置房产时的公证费用也是不可避免的成本之一。各个州公证费不尽相同，一般在 1%-1,5% 之间。

3. 房产购置中介费

如该不动产的购置是通过房产中介成交，则会再产生中介费用，一般中介费为不动产售价的 3,57%，当然也有可能中介有另行规定。如果是直接与卖家协商自由交易，则可以省去中介费用。

4. 房产改建翻新费用

如购置的是老旧二手房，还有可能产生房屋改建翻新的费用，这也会构成投资成本。综合来看，前两项费用（土地房产购置税和公证费）是购置不动产不可避免的成本。而后两项费用（中介费和改建翻新费）是否产生以及成本高低则视不动产购置的实际情况而定。

三. 不动产的投资收入

投资不动产主要有两大收入来源：

1. 租金收入

将不动产购置后进行出租获取租金，租金收入作为一大收入来源需正常纳收入所得税，这既适用于无限纳税义务人也适用于有限纳税义务人，即如果不在德国定居的中国公民在德国购买了不动产出租，其租金收入也必须在德国进行申报纳税，税务意义上称为土地所在地原则。同时按德国法律规定，许多与房产出租相关的费用开支可以合法抵税，从而降低应纳税的租金收入基数。哪些费用应当如何计算抵扣，具体内容因德国税法的复杂性和严谨性，我们这里无法一一说明。一般情况下最主要可抵扣的费用包括：

- 房产折旧费：一般不动产的折旧年限为 50 年，即每年折旧率为 2%（1925 年之前建造的不动产年折旧率为 2.5%）。计算折旧的基础为不动产的购买价格，但不包括地皮价格。一般在房产买卖合同中会明确单列出地皮价格，该地皮的价值是无法折旧的。
- 房产维修和翻新费用：根据费用的类别不同，一些费用可以当年全额抵税。而有些大额修理翻新费则需计入购房成本，以每年 2% 的速度折旧。到底哪些费用可以当年全额折旧，或者必须计入购房成本进行 50 年折旧，在税法上有明确规定，纳税成本上也有大的区别。涉及此方面建议提前与税务师联系进行合理筹划。
- 利息支出：如购房时进行了贷款，则每年向银行支付的利息费用可以全额抵扣。
- 银行开户费用：与房屋出租相关的银行开户以及信用卡费用。
- 水电暖费以及垃圾费：出租房的水电暖以及垃圾处理所有支出。
- 物业管理费：物业管理公司收取的物业管理费。
- 中介费：为购置出租房产所支付的中介费
- 税务师费用：税务师在租房方面的咨询筹划费用，以及个人不动产收入税务申报的费用。
- 车旅交通费用：在合理情况下，因购置和出租房产的关系产生的交通和住宿费用。
- 其他费用：比如刊登租房广告的费用，为收租而开设银行账户的费用，与房产出租相关的办公物品消耗和电话费等。

2. 不动产增值收入

不动产本身的价值增值也是投资不动产的一大收入来源。因此在考虑投资时，其中长期的升值空间非常重要。同时还应考虑的是不动产价值增值部分的合理避税问题。原则上不动产的增值收入应依法纳税，但投资者还是可以利用法律合理规避纳税义务：

- 私人投资者持有房产 10 年以上再出售，该房产的增值价值所得无须纳税；
- 投资者在 10 年以内出售房产，所获得的增值价值继续在德国用于房产投资，则无须纳税。

税务师提醒：10 年以上房产出售所得利润无须纳税只适用于房产私人持有者。因此，如投资者倾向中长期的升值投资，可以选择私人持有 10 年后再出售房产。或者将房产的增值收入继续用于房产的二次投资，都可以合法合理的避税。

四. 特别专题：投资德国文物保护房产，享受税收优惠政策

为使历史性建筑得以保留传承，德国政府认定一些有价值的老旧建筑为文物保护建筑。投资人可以在房产市场上自由购置文物保护房产，并进行维修翻新后用于出租或者自住。需注意的是，翻新工作需事先得到当地文物局的同意并在监督下进行，其文物保护特征不受损害。

为了促进文物建筑保护，德国政府给予该类房产的投资者极大的税务优惠。除了一般房产每年 2% 的折旧外，对于文物房产的维修翻新费用还可享受特殊的高折旧率：

- 当房屋用于出租：
 - 12 年完成 100% 折旧：前 8 年每年 9%，随后 4 年每年 7%。
- 当房屋用于自住：
 - 前 10 年每年 9% 的折旧

购置以及翻新文物房产所获得的高折旧将直接以费用的形式大大降低纳税者的应税基础，下面我们用一个简单的示例来说明：

张先生 2017 年 1 月 1 日以 12 万欧元的价格购置了一处 100 年前建造的老旧文物保护建筑（其中 8 万欧元为购置地皮的费用）。然后张先生花了 60 万欧元重新翻新了整个建筑，并将翻新好的房屋以每月 2400 欧元的价格出租。

张先生目前除开租金收入后的工资年收入为 6 万欧元。

- 本来的应税基础：60000 工资收入 + 28800 租金收入 = 88800
- 可抵扣的折旧：
 - 翻新成本折旧：600000x9%=54000
 - 购置成本折旧：(120000-80000) x 2.5%=1000
- 抵扣后的应税基础：88800-54000-1000= 33800

请注意，该示例只说明折旧情况，并不涉及其他可能存在的费用抵扣。

税务师提醒：德国文物保护房产的高折旧优惠政策特别适用于在德国纳税较高的中产阶层。通过高比例（短期 12 年内完全折旧）的合法费用抵扣，可以大幅降低税基，最后达到减少纳税的结果。因其内容的可筹划性较深，建议在实施投资计划前与税务师联系咨询，以取得最优的投资效益。

如您房产投资的税务筹划方面有任何问题，欢迎随时和我们联系。

微信公众平台订阅号: **QFStax** (德国 QFS 谦帆思事务所)

更多专业咨询，尽在谦帆思，请搜索公众号 **QFStax** 或者扫描以下二维码关注我们。



文章和图片版权归德国 **QFS Steuerberater Rechtsanwalt Süß & Partner mbB** 德国谦帆思会计税务法律事务所拥有。如需转载或在其他公众场合分享，需经过 **QFS** 书面同意，谢谢配合。

德国 QFS 谦帆思专业团队:



Frau Fei Qiao-Süß ist deutsche Steuerberaterin und Fachberaterin für internationales Steuerrecht. Sie hat sich in China als Rechtsanwältin qualifiziert und in Deutschland ein Diplom in Betriebswirtschaft und ein Master of Law (LL.M) erworben. Frau Qiao-Süß hat mehr als 10 Jahre praktische Erfahrung in der steuerlichen Beratung für die Gestaltung international agierender deutscher und chinesischer Unternehmen. Im Jahr 2016 hat sie QFS Steuerberatung mitgegründet.

乔斐女士 Fei Qiao-Süß 是德国注册税务师和德国国际税法专业税务师。她拥有中国律师资格，在德国获得经济学硕士和法学硕士学位。乔斐女士作为德国注册税务师有十几年的德国税务和国际税法咨询经验，专注于德国和中国企业的国际跨国筹划咨询。乔斐女士的客户来自中国和德国，分布于全德国。2016 年乔斐女士作为主要创始人之一成立了德国谦帆思会计税务法律事务所。



Dr. Rembert Süß, Rechtsanwalt, Gründungspartner von QFS. Dr. Süß hat in Deutschland und in China Rechtswissenschaft studiert. Er spricht und liest fließend Chinesisch. Dr. Süß ist Spezialist für das internationale Privat- und Gesellschaftsrecht. Die von ihm herausgegebenen Bücher zum Internationalen GmbH-Recht und zum Europäischen Erbrecht sind als Standardwerke anerkannt.

苏兰柏博士, Dr. Suess 德国注册律师，是德国谦帆思会计税务法律事务所创始人之一。苏博士曾在德国和中国学习法律，会流利的中文。苏博士是国际私法和公司法的专家。他出版的关于国际公司法和欧盟继承法专著是业内公认权威著作。



Michael Schenkel, Steuerberater, Niederlassungsleiter Frankfurt am Main, Msc. Business Management. Spezialisiert in Umsatzsteuer und steuerliche Gestaltung.

沙米歇先生, Schenkel, 德国注册税务师，德国企业经济学硕士，现任谦帆思会计税务法律事务所法兰克福分所主管，专长德国增值税工作还有德国年报税务工作。



Heike Krumrein, Steuerberaterin, freie Mitarbeiterin, spezialisiert in Lohn-/Finanzbuchhaltung.

库默涵女士, Krumrein, 德国注册税务师，德国注册会计师，专长工资以及财务会计筹划事宜。



Ning Hua-Kellermann, Diplom-Kauffrau, Assistentin der Geschäftsführung.

华宁女士，德国企业经济学硕士，中国南京大学日耳曼语言文学学士，德国工商协会认证簿记师，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所总经理助理。



Xiuyi Peng, Diplom-Kauffrau, Kundenmanagerin.

彭秀义女士，德国企业经济学硕士，中国复旦大学新闻广告学学士，德国工商协会认证簿记师，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所客户经理。



Biao Deng, Diplom-Kaufmann, Bilanzbuchhalter.

邓彪先生，德国工程经济学硕士，德国注册会计师，母语中文。



I. Robleda, Bilanzbuchhalterin.

Robleda 女士，德国注册会计师，德国税务专员，具有多年财务会计经验。



Duan Xu , Diplom-Volkswirt, Kundenmanager,.

徐端先生，德国国民经济学硕士，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所客户经理。



Tina Menikheim, Steuerfachangestellte

梅尼克女士，德国会计税务专员，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理。



Kunqi Du, Diplom-Kauffrau, Steuerassistentin

杜昆琪女士，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理



C. Saur, Bachelor of Arts, Steuerassistentin.

Saur 女士，德国企业经济学学士，德国税务专员，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理。



Lili Chang, Bachelor of Arts, Steuerassistentin.

常丽丽女士，德国企业经济学学士，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理。



Mengxiao Vinogradic, Bachelor of Law, Steuerfachangestellte.

丁梦晓女士，法学学士，德国税务专员，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理。



Wenbo Gao, Bachelor of Arts, Steuerassistentin.

高文博女士，德国企业经济学学士，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理。



Tong Xu, Bachelor of Arts, Steuerassistentin.

许彤女士，德国企业经济学学士，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理。



Kristina Seubert, Fremdsprachekorrespondentin.

Seubert 女士，谦帆思会计税务法律事务所秘书。



Erika Fuchs, Auszubildende.

Fuchs 女士，谦帆思会计税务法律事务所税务专员培训生。

QFS Newsletter

QFS I Steuerberater Rechtsanwalt Süß & Partner

Partnerschaftsgesellschaft Amtsgericht Würzburg. PR 101

Sitz: Würzburg

Steuernummer: 257/172/59400

USt.-Ident: DE306914438

www.qfs-tax.de

www.qfs-tax.com

WeChat: QFS-tax

Skype: QFS-tax

Email: qfs@qfs-tax.de

微信公众平台订阅号: QFStax

QFS I Würzburg

Ludwigstrasse 27, 97070 Würzburg

Tel.: 0049 931 780964 0

Fax: 0049 931 780964 20

Email: wue@qfs-tax.de

QFS I Frankfurt am Main

WestendGate Hamburger Allee 2-4, 60486 Frankfurt

Tel.: 0049 69 8740350

Fax: 0049 69 8740350 20

Email: ffm@qfs-tax.de

QFS | Niederstetten

Hauptstrasse 6, 97996 Niederstetten

Tel.: 0049 7932 3719 810

Fax: 0049 7932 3719 910

Email: nie@qfs-tax.de