

税 务 快 报

■ Quality	品质
■ Fairness	公平
■ Skill	专业

❖ 在德国购置不动产：私人名义 or 公司名义？

与中国大城市相比，德国相对较低的房价，干净空气，优美的环境和完善的基础设施吸引了越来越多的华人来德置业，并且也可以同时解决股东在德的私人住所以及公司办公场所的问题。那么作为公司的股东，应该以私人名义还是以公司名义（这里主要指有限责任公司）购置不动产呢？在这个问题上并没有一致的答案，公司的股份构成情况，股东个人的收入情况，不动产的使用用途以及预期的持有期限等都是重要的因素。税务师一般在综合分析各方面考虑因素后会给出符合您个体情况的筹划建议。为了让您先有一个大致的概念，我们在这里为您分析一般情况下，以私人名义以及以公司名义购置不动产的税务优劣势。

1. 股东以私人名义购置不动产

➤ 优势：

- 不动产作为股东的私人财产，不受公司财务状况影响，因此不承担企业亏损破产连带义务；
- 如果该不动产的持有期在 10 年以上，出售不动产获取的增值利润可以依法免税—不动产私人持有的长期增值优势；
- 私人持有的不动产可用作出租，出租部分产生的费用（比如装修费用，维护费用，贷款利息以及不动产折旧等）可以在个税申报中作为费用抵扣（Werbungskosten）；
- 股东私人持有的不动产可出租给自己的公司作为办公场所。而公司支付的租金作为公司费用，可降低公司净利润，合理避税。

➤ 劣势：

- 如果私人持有的不动产在出租或出售时出现亏损，该亏损在个人收入所得税申报时只能有限制地与个人收入进行抵消核算；
- 不动产出租所获取的租金收入必须计入个人收入中进行纳税（税率最高可达到 47, 5%）；
- 当股东在不动产和公司中都是股权多数持有者，则可能在税务上产生企业分割的问题（Betriebsaufspaltung）。这种情况下个人的租金收入除了纳个人收入所得税，还需要纳营业税（Gewerbesteuer）。

2. 以公司名义购置不动产

➤ 优势：

- 在不动产购置过程中产生的相关费用（比如看房交通费，咨询费，公证费用或房屋改建费等）可以作为公司费用入账，降低公司应税利润；

- 不动产购置过程中产生的相关费用所含增值税可在一定条件下申请全额退返；
- 出租或出售不动产产生的亏损可**无限制**地与公司利润进行抵消核算；产生的利润作为公司应税利润的税率一般低于个人所得税的税率；
- 不动产日常相关费用（水电，暖气，利息，折旧等）可作为公司费用；
- 不动产作为公司资产折旧率更高（特别是新的不动产）
- 不动产作为公司资产在继承上有更多的税务优势

➤ 劣势：

- 不动产作为公司资产将自动被纳入公司的担保资产，在公司破产清算时负有清偿义务；
- 不动产作为公司资产在再出售时的价值增值部分需要纳税（有限责任公司税率为30%左右）；
- 新公司购置不动产很难在金融机构获得贷款，一般需要向股东借款（股东债权让位的问题）。

税务师提醒：

- 1) 在股东私人出资购置不动产，然后出租一部分给自己公司做办公场所的情况下，如果被税务局认定为企业分割（Betriebsaufspaltung），建议可以利用个体户每年24500欧元的营业税免税政策。详情请咨询您的税务师，共同筹划。
- 2) 在以公司名义购置不动产的情况下，相关费用的增值税可**有条件地**全额退返。所谓“**有条件地**”指的是根据德国增值税法 § 15a(1)UStG的相关规定：对于不动产，可退进项税的更改期限为十年。也就是说，自不动产达到可使用状态起的十年内，如果公司改变了此固定资产的用途或者将其出售，根据不同的情况，贵司有可能要对购买不动产时退返的进项税进行更改。笼统地说就是根据不动产的用途，使用年限，以及购买方或者租用方是自然人还是法人等不同的情况，此不动产购置或者建造时产生的进项税退返情况是不同的。由于情况及其复杂，建议务必与税务师共同筹划。
- 3) 如果不动产完全是作为公司最核心和本质的部分使用，比如用于建立工厂流水线或者作为公司仓库等，则一般建议以公司的名义购置，作为公司的固定资产。

❖ 在德国购置不动产：资金来源？

1. 银行贷款：

德国近几年金融市场贷款利率一直处于较低的水平，因此通过银行贷款购置不动产

是很好的选择。但德国银行出于风险控制对于批准贷款有一定条件的限制，比如公司必须在良好经营的基础上存续一定年限才可申请到贷款。如果以自然人身份申请贷款则一般需要贷款申请人持有德国的长期居留签证(绿卡)以及无限期的工作合同。初到德国投资的华人一般难以达到这样的条件。

2. 自有资金:

不动产购置者在德国以外的收入以及储蓄可以作为自有资金投入到德国。前提是:购房者需要提供合法的收入证明文件以及收入完税文件。

3. 家庭成员资金:

家庭成员的资金可以通过两个途径转给购房者:通过赠予或者通过借贷。

- **通过赠予:** 父母, 配偶或者兄弟姐妹对于购房者的赠予都可以根据德国税法在一定额度下免赠与税。请您联系您的税务师为您进行赠与税税务申报。
- **通过借贷:** 购房者可以通过正常的借贷关系向其他家庭成员借款购房。这种情况下需要准备书面的借贷合同以及确定符合德国市场标准的借款利率。请联系您的税务师准备相关材料。

税务师提醒:

关于如何将德国境外的资金(自有资金, 以及赠予所得或者借贷所得资金)合法转移到德国, 请参照我们2016年第三季度的税务快报。谢谢!

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 and 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, 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 Arts, Steuerfachangestellte.

丁梦晓女士，经济法学士，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。

QFS | 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 | Würzburg

Ludwigstrasse 27, 97070 Würzburg

Tel.: 0049 931 780964 0

Fax: 0049 931 780964 20

Email: wue@qfs-tax.de

QFS | 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

Email: info@qfs-tax.de