

税 务 快 报

■ Quality	品质
■ Fairness	公平
■ Skill	专业

November 2018

QFS - Newsletter

QFS | 谦帆思 税务快报

境外投资者投资德国不动产的报税事项

随着近几年德国房地产市场的升温，越来越多的海外投资者将目光投到了德国的房市上。在德国除了极少数特殊情况外所有类型的收入都是有纳税义务的，须在每年的个人所得税申报中进行申报，这其中也包括租金收入。对于境外投资者来说，不持有德国护照，不在德国生活，其收入来源不在德国，仍然可以在德国购房投资。所购不动产如不自住而是用来出租，那所得的租金收入在德国同样有纳税义务，须每年进行申报。另外如果将所投资的不动产出售，所获得的增值利润在一定条件下也是需要申报纳税的。下面我们将为您介绍在德国投资不动产所获利润的税务注意事项。

一. 租金收入

根据德国个人所得税税法第 2 款 (§2 EStG) 之规定，租金收入属于德国七大类有纳税义务收入的第六类。即使投资者不持有德国护照，不在德国生活，只要在德国持有不动产并获得了租金收入，该租金收入就有申报纳税的义务，因为在这种情况下境外投资者根据德国法律属于在德国的有限纳税义务人，其在德国的收入也必须申报纳税。

首先我们需要确定应纳税租金。应纳税租金不等同于总租金收入，即并不是您从租客那里收到的所有租金都需要纳税。应纳税租金是指总租金扣除所有可抵税开支后剩余的租金收入，该剩余租金收入才是纳税的税基。

最常见的可抵税开支如下：

1. 不动产自身的折旧费用
2. 出租房屋的修理翻新费用
3. 购置不动产的贷款利息费用
4. 出租房产的物业管理费用
5. 出租房产的水电暖杂费
6. 为了出租房产支付的中介费或者广告刊登费用
7. 与房产出租相关的办公物品以及网络电话费用

8. 租金账户的银行账户管理费用
9. 其他与房产出租事宜相关的费用，比如租房法律纠纷产生的律师费，因房屋出租产生的汽油费或者交通费，加入业主协会的会费等等

税务师提示：以上提到的剩余租金收入（即纳税的税基）不一定是正值，也有可能计算出来是负值（亏损），即投资者当年的租金收入低于当年的可抵税开支。这种情况下投资者当年的租金收入不用纳税，且当年的亏损在一定条件下可以与之后的盈利抵充，因此依法进行收入税务申报不仅仅是必须履行的义务，很多时候对投资者自身也是有利的。

二. 不动产增值收入

不动产持有期间如价值增值，投资者在出售该不动产时所获得的增值利润也有纳税义务。在这里有两种情况：

1. 私人持有房产：

- 10 年内转卖房产所获得的增值利润必须纳税，税额根据投资者在德国的收入而定。持有 10 年以后出售房产，所获增值利润免除纳税义务。

2. 公司持有房产：

- 不论持有年限，出售不动产所获增值利润都有纳税义务。

三. 税务师温馨提示

综上所述，根据德国税法规定，在德国进行不动产投资所获利润是有纳税申报义务的，该义务与投资者是否持有德国护照以及是否在德国生活无关。

德国 QFS 谦帆思会计税务法律事务所专业代理各类收入人群在德国的个人所得税申报，这其中就包括境内和境外投资者在德国的不动产投资收入税务申报。我们的税务师，会计师以及税务专员以中文母语竭诚为您服务。请联系我们。

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。



您也可以在 [Facebook](#), [Instagram](#) 和 [Twitter](#) 上找到我们。

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。

QFS Newsletter

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, Frau 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, Herr 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。苏博士曾经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。



Anette Günther-Junghanns, Steuerberaterin, spezialisiert in Bilanzsteuerrecht und Jahresabschlussgestaltung.

约汉斯女士, Frau Jungshanns, 德国注册税务师,拥有多年德国税务工作经验,专长德国税务会计法和德国年报税务等咨询筹划工作。



Ning Hua-Kellermann, Diplom-Kauffrau, Assistentin der Geschäftsführung. IHK zertifizierte Buchhalterin

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. IHK zertifizierte Buchhalterin

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。



Ingeborg. Robleda, Bilanzbuchhalterin.

罗达女士 Frau Robleda，德国注册会计师，德国税务专员，具有多年财务会计经验。现任谦帆思会计税务法律事务所税务经理。



Yue Yu, Master of Arts, Steuerassistentin.

于越女士，德国经济学硕士，中国山东农业大学国际经济贸易学学士，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所税务经理。



Tina Menikheim, Steuerfachangestellte

梅尼克女士 Frau Menikheim，德国会计税务专员，现任谦帆思会计税务法律事务所税务经理。



Duan Xu , Diplom-Volkswirt, Kundenmanager,.

徐端先生，德国国民经济学硕士，中国南京航空航天大学会计与审计专业毕业，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所客户经理。



Mengxiao Vinogradic, Bachelor of Law, Steuerfachangestellte.

丁梦晓女士，中国律师，法学学士，德国税务专员，母语中文，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，德国企业经济学硕士，中国河南财经学院财会专业学士，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理。



Carmen Saur, Bachelor of Arts, Steuerassistentin.

邵尔斯女士 Frau Saur，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。



Wenbo Gao, Bachelor of Arts, Steuerassistentin.

高文博女士，德国企业经济学学士，中国内蒙古工业大学科技德语专业学士，母语中文，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理。



Jonas Heinkel, Steuerfachangestellter.

汉克先生 Herr Heinkel，德国税务专员，现任谦帆思会计税务法律事务所税务助理。



Lixia Ding, Master in Wirtschaftswissenschaft. Steuerassistentin.

丁丽霞女士，德国经济学硕士，中国上海机电学院对外德语专业学士，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.

邵柏女士 Frau Seubert，谦帆思会计税务法律事务所秘书。



Erika Fuchs, Auszubildende.

付克思女士 Frau Fuchs，谦帆思会计税务法律事务所税务专员培训生。

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.net

WeChat: QFS-tax

Skype: QFS-tax

Email: info@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: info@qfs-tax.de

QFS I Frankfurt am Main

Eschersheimer Landstraße 60-62, 60322 Frankfurt am Main

Tel.: 0049 69 8740350

Fax: 0049 69 8740350 20

Email: info@qfs-tax.de