

税 务
快 报

■ Quality 品质
■ Fairness 公平
■ Skill 专业

QFS | 谦帆思 税务快报 2022 第六期

Grundsteuerreform

房地产税的改革

关注我们的公众订阅号，锁定 QFS 谦帆思税务为您带来的最新资讯。



微信公众平台订阅号: **QFStax (QFS 德国谦帆思事务所)**

根据最新的联邦宪法法院判决，房地产税的缴纳计算方式有所更新。新规则将从 2025 年开始适用。在这种情况下，税务局从 2022 年 1 月 1 日起对德国的所有房产进行重估。

一. 新规则发生了什么改变？

2018 年，联邦宪法法院宣布以前用标准价值评估房地产的法律状况是违宪的。2019 年的《房地产税改革法》创造了一个新的法律规定。

在这种情况下，各个联邦州可以选择通过自己的法律偏离联邦适用的法规。

根据联邦法律，房地产税今后将通过评估基础、统一税收评估数字和市镇特定评估率相乘来计算。评估基础不再是已被宣布违宪的单位价值，而是有待确定的新房地产税价值。

个别联邦州（巴登-符腾堡州、巴伐利亚州、汉堡州、黑森州和下萨克森州）已经决定制定自己的法规，这些法规在不同程度上偏离了联邦法规。

二. 新规则适用的对象主体

所有在德国拥有不动产（土地、房地产、住宅楼、共管公寓.....）的纳税人，都是新规则适用的对象。

三. 纳税人有何新义务？

为了将来确定房地产税的金额，第一步首先必须先确定房地产税评估的基础。

为此，有关纳税人必须提交申报，以确定房地产税的价值。只有在税务机关要求他们这样做之后，才有义务提交这种申报。特别注意的是，这一要求税务局也可以通过公开宣布的方式提出，而不是一定要单独发送通知公函给每一个纳税人。

所有在 2022 年 3 月底之前完成宣布的联邦各州，所对应的纳税人应当在 2022 年 10 月 31 日前履行申报义务。

四. 申报时间：2022 年 7 月 1 日 --- 2022 年 10 月 31 日。

五. 申报方式：

- 网上提交

可于网上直接提交相关文件，登录 www.elster.de，申请注册账号，最晚两周成功注册后可在个人账号里提交文件。

- 线下提交

请于当地税务所或市政厅领取相关表格。若有提交凭证的要求，请提供复印件，勿原件。

六. 申报内容：

土地相关信息，例如登记编号，面积大小，所属用途等。

以上信息的获取途径为：

- 可于地籍测量或地籍簿中获取，地籍测量相关信息已于 2022.07.01 --- 2022.12.31 在网上免费公示，可登录 www.elster.de 查询
- 已公证的购买或转让合同中获取
- 建筑申请书中获取

特别提示：若该房地产并非单独所有，则需要提供全部所有人的信息。

如果您不确定您是否需要提交评估声明，或需要进一步的信息/协助填写声明，请随时联系我们。我们事务所可提供一条龙此内容登记申报服务，包括有需要时代理您和德国税务局的

对接。鉴于登记时间的限定已经迫在眉睫，如果有需要还请您及时通过事务所官方邮件 Info@qfs-tax.de 和我们联系。

如您有具体协助需要，欢迎随时联系 QFS 德国谦帆思。

欢迎反馈并订阅我司税务快报！

我们的 [微信公众号](#) 会同时推送每一期的税务快报内容，也可查阅往期历史推送，敬请关注：

微信公众平台订阅号: **QFStax (QFS 德国谦帆思事务所)**

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。