

# 税 务 快 报

■ Quality 品质  
■ Fairness 公平  
■ Skill 专业

August 2021

**QFS** - Newsletter

## QFS | 谦帆思 税务快报

### 房屋租金收入报税注意事项

对于居住地在德国的无限责任纳税人来说，房屋租金收入和所有其他个人收入一样，均必须向德国税务局做个税申报。

对于居住地在其他国家的有限责任纳税人来说，针对在德国的房产出租所得的租金收入，也必须向德国税务局做个税申报。

因此，但凡在德国有房产，且将该房产出租并获取租金收入的人，都有向德国税务局进行申报的义务。

#### 如何进行房屋租金收入的申报

- 对于在德国的无限责任纳税人来说，适用全球纳税义务。房屋租金收入将和所有其他收入种类（如果有的话）一并，在每年的个税申报中合并向税务局进行申报。
- 对于有限责任纳税人来说，适用属地纳税义务。即其房屋租金收入将和所有其它在德国境内的按照德国税法的应税收入种类（如果有的话）一并，在每年的个税申报中合并向税务局进行申报。

#### 房租租金收入申报需要提供哪些材料

每个人的具体情况不同，但总的来说，大部分涉及租金收入的基本材料有以下几种：

1. 购房合同；
2. 购房时的契税凭证（Gründerwerbsteuer Bescheid）。
3. 购房时的 Notar 公证费用发票及相关的付款凭证。
4. 购房时的中介费发票及相关的付款凭证。
5. 如购房时有申请贷款，银行出具的每年贷款利息的凭证。
6. 每年的房屋税凭证 Grundsteuer Bescheid, 物业管理费账单, 水电暖气等年度账单。
7. 其他一些与房屋出租有关的特别开销凭证。
8. 租房合同及每个月实际收到租金的银行流水单凭证。

## 房租租金收入申报中的特别注意事项

税务师特别提示：

- 如果将房屋以低于市场的正常价格出租给亲朋好友，则需要特别注意租金的定价对个税申报的影响：

1. 当租金不低于市场正常价格的 66%时，与该房屋出租相关的所有成本费用，都依然可以照常做为费用成本抵扣。即成本抵扣完全不受影响。举例，如果市场价格为月租金 1000 欧的房屋，以 660 欧的价格租给亲戚居住，则租金收入为 660 欧\*12 个月 = 7920 欧。假设该出租房当年度所发生成本共计 2000 欧，则 2000 欧全部可以抵扣。计应税收入基数为 7920 欧 - 2000 欧 = 5920 欧。

2. 当租金低于市场正常价格的 66%时，则与该房屋出租相关的所有成本费用，就只能部分用于抵扣。举例：同样市场价格为月租金 1000 欧的房屋，如果以 600 欧的价格租给亲戚居住，则租金收入为 600 欧\*12 个月 = 7200 欧。假设该出租房当年度所发生成本共计 2000 欧，则只有其中的 60%可以作为成本抵扣。计应税收入基数则为 7200 欧 - 1200 欧 = 6000 欧。

- 购买不动产产生的差旅费用比如汽车，飞机火车和酒店可以合理做为费用成本抵扣。注意收集完整的发票和费用支出凭证。因为购买不动产而需要飞到德国或者去其它城市产生的费用，一般情况下可以酌情做为费用抵扣。特别是对于有限纳税义务人，不动产所有者不居住在德国，为了保证完成购买不动产，需要来到德国，需要到其它城市，都是属于合理的费用支出。

具体应用，以税务师工作指导和筹划结合具体情况分析为准

- 如果将产权在自己名下的房屋出租给自己持股的公司，则需要特别请税务师审核辨别一下，是否构成营业拆分 **Betriebsaufspaltung**。

由于营业拆分 **Betriebsaufspaltung** 的概念比较复杂，对于房屋产权比例以及公司持股比例都有特别的规定，因此必须根据个案的细节情况请税务师个别

审核。如果一旦认定构成 **Betriebsaufspaltung** 的，那么租给公司的房屋就会自动转成公司企业资产 **Betriebsvermögen** 的性质。税法上定义为企业资产最大的弊端就是将来出售房产的时候，不能享受 10 年个人拥有房产后的出售差额盈利免税政策。因为此税务政策只适用于个人房产，不适用企业资产。具体化，符合二个条件: 1. 购买房产和出售房产的时间间隔如超过 10 年以上 2. 房屋属于个人资产，那么卖房的差额利润免税。任何一个要求被破坏，比如房产因为出租无意中通过 **Betriebsaufspaltung** 变成企业资产了，则不免税。

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。