

税 务 快 报

■ Quality 品质
■ Fairness 公平
■ Skill 专业

QFS | 谦帆思 税务快报 2022 年 8 月

Grundsteuerreform und Mindestlohn 2022

房地产税的改革以及最低薪资标准变更

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)

一. 房地产税的改革

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。

1. 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。

2. 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。

3. 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。特别注意的是，此一纳税人提交德国税务局不动产所有信息义务不一定需要所属税务局单独通知，税务局也可以通过公开宣布的方式提出。

这个意味着，纳税义务人可能什么也没有收到，但是按照最新房产税改革在规定的期限内即到 2022 年 10 月底必须提交文件。

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。

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

5. 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。

6. 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。即所有所属税务局要求的关于不动产方面的具体信息

税务师特别温馨提示：

若该房地产并非单独所有，则需要提供全部所有人的信息。需要申报的不动产不仅仅是出租商务不动产，而是所有不动产，包括自己使用不动产。

同时提交德国税务局不动产所有信息义务不需要所属税务局单独通知，

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，回答税务局提问和代理不动产税务申报。

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 及时和我们联系。我司会简单给与您需要提供的材料和一次性工作费用。

二. 最低薪资标准变更

2022 年 6 月 3 日，联邦议院决定，从 2022 年 10 月 1 日起，所有工人的法定最低工资将提高到 12 欧元/小时。6 月 10 日，该法律得到了联邦参议院的确认。同时，还将对 "小型工作" 雇员的限额进行调整。

1. 2021 年和 2022 年的法定最低工资是如何确定的？

2020 年 6 月 30 日，最低工资委员会发布了关于 2021 年和 2022 年法定最低工资增长的建议。联邦政府遵循了最低工资委员会的这一建议。因此，在 2021 年有两次增加。2021 年 6 月 1 日和 2021 年 12 月 31 日。2022 年，最低工资将分两个阶段再次提高。

2. 2022 年的法定最低工资是多少？

- 从 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日，法定最低工资为：9.82 欧元
- 目前的法定最低工资为 10.45 欧元
- 从 2022 年 10 月 1 日起，法定最低工资为：12.00 欧元

3. 哪些从业者最低工资在 2022 年同时增加？

是的，法定最低工资也适用于 "小型工作" (minijob)。因此，从 2022 年 10 月 1 日起，现有的每月 450.00 欧元的 "小型工作" (minijob) 限额将提高到 520.00 欧元。

税务师温馨提示

在 10 月份开始适用法律更新的 12 欧元最低小时工资前，建议所有企业全面自检一次，以保证企业所有雇佣员工是在德国法律规定的最低工资底线之上。特别是对于餐饮行业，建筑行业，人员外借行业，小时工比较多的企业，和微型工比较多的行业，建议在税务师和税务事务所工资负责人的配合下，一次性检查排除可能违规情况，特别是微型工，需要检查工作小时合同，有必要时更改合同减少工作时间，以满足法律要求。达到合理合规和合法的工作管理。

如果就此内容有任何需要，可以联系我司工资部门：Lohn@qfs-tax.de

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。