

## 本期内容:

1. 雇主支付罚金
2. 一张符合欧盟法律却不符合本国法律的账单，允许抵扣销售税
3. 德国联邦法院限制了在房屋买卖时的赔偿额度
4. 房租上涨，通过支付房租来确认
5. 如果将租房的墙涂上颜色，那么在返还房屋时租客必须承担损害赔偿义务

### 1. 雇主支付罚金

2004年联邦财政法院对某一个案做出判决，因为涉及到企业利益，雇主给他违反交通规则司机支付已经判下来的警告性罚金，这不算为工资收入。

但（地方）法院并没有继续维持这一判决。因为对另一重复发生的同样案例，他们认为这不应该也不可能跟雇主的企业利益相关。只有当所有环境都证明不是报酬，而仅仅是为实现企业目标而必需有的功能操作而已，这才不具备工资性质，也就是说完全是为了保证雇主的企业利益而发生。

违反法律的行为，即使是雇主给出的指令，也不能视为实现企业目标而必需有的功能操作。所以雇主支付罚金便算为工资收入。

### 2. 一张符合欧盟法律却不符合本国法律的账单，允许抵扣销售税

一个业主收到另一个业主的一张账单，上面的销售税他在报税的时候可以抵扣，尽管该税不合本国法律，但却符合欧盟法律。账单合法并显示法定应收销售税。欧盟法高于本国法（即所谓的欧盟法优先原则）。

例如:

根据本国法律某一供货适用减税税率，但根据欧盟法律却使用正常税率。因此供货商在开发票的时候就按正常税率标出应收销售税。买家在申报销售税时可以完全抵扣该笔税款。

### 3. 德国联邦法院限制了在房屋买卖时的赔偿额度

如果在买卖房屋时，房屋本身有缺陷，为此要采取措施，排除这个缺陷。一旦排除缺陷的费用过高，那么卖家不能全部支付。支付的额度就是因为这个缺陷，房屋价值降低的额度。这就是德国联邦法院于今年4月4日做出的判决 (Az. V ZR 275/12)。

**Erkens Gerow Schmitz Zeiss**

Wirtschaftsprüfer | Steuerberater | Rechtsanwälte

**EGSZ 审计 税务 律师 事务所**

在本案中，原告支付了26万欧元在柏林购买了一处房屋。在房屋交付后，他发现，房屋存在比较严重的霉菌，为了排除这个缺陷，他要求50万欧元的赔偿，在柏林他获得了胜诉。但是联邦法院撤销了原来的判决，要求重新审理。

问题是，如何界定排除缺陷的费用是不是不合理的过高？联邦法院的法官认为，这取决于每个个案的情况。没有一个明确的界限，多少钱就是过高了。当然，存在一个参考值：如果维修的费用是房屋价值降低的2倍以上，或者维修费用比没有缺陷时土地价值还要高，那么就是我们认为的过高了。

另外，起决定作用的并不是买卖的价格，通常情况下，是由专家鉴定人给出的一个当前的市场价格。但是这其中还是存在一定的未知风险的，这个风险是要由卖家来承担的。也就是说，如果刚开始维修费用还是合理的，然后费用又突然升高，那么卖家还是要支付。当然这个规则也存在一个例外，就是一个有经济头脑的买家，在考虑了维修费用后，自己都不愿意往下进行的。

#### 4. 房租上涨，通过支付房租来确认

在最近慕尼黑地方法院的判决中，房东上涨房租，希望得到租客的同意。但是租客并没有回应，在支付房租时却按照上涨后的价格支付。尽管如此，房东还是起诉，要求租客明确同意房租的上涨。法院驳回了房东的起诉，认为租客通过支付房租，表明了他已经同意。

#### 5. 如果将租房的墙涂上颜色，那么在返还房屋时租客必须承担损害赔偿义务

德国联邦法院判决，如果租房本来是中性的颜色（如白色），租客涂成了其他颜色，那么在返还房屋的时候，租客要承担损害赔偿的责任。

在本案中，租客将本来白色的墙涂成了红黄蓝的颜色。在租客走后，房东不得不再次刷墙，由此产生的费用，房东用押金来结算，不足的费用希望由原租客支付。

根据法院的观点，如果后涂的颜色无法另多数的租客接受，并且现实中，房子因此也无法再出租出去，那么租客就要承担损害赔偿的责任。赔偿的范围就是房东为了排除这种让人无法接受的装饰而产生的费用。

# EGSZ-CHINA NEWSLETTER

04/2014

---

Für weitere Informationen kontaktieren Sie gerne direkt unser EGSZ China Desk:  
您若想更详尽的资料, 请跟我们联系:

## 潘女士

(国语, 粤语, 德语)

电话: 0049-211-17 257 62

手机: 0049-177-9733 090

电邮: [s.pan@egsz.de](mailto:s.pan@egsz.de)

<http://www.egsz.de/china>

## 王先生

(国语, 英语, 德语)

电话: 0049-211-17 257 38

手机: 0049-151 432 666 23

电邮: [c.wang@egsz.de](mailto:c.wang@egsz.de)

<http://www.egsz.de/china>

**Erkens Gerow Schmitz Zeiss**

Wirtschaftsprüfer | Steuerberater | Rechtsanwälte

**EGSZ 审计 税务 律师 事务所**

## Herausgeber

Erkens Gerow Schmitz Zeiss  
Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte  
Immermannstraße 45  
40210 Düsseldorf

## Redaktion

Björn Christian Gerow (V.i.S.d.P.)  
Immermannstraße 45  
40210 Düsseldorf

Sijing Pan / Chenglong Wang  
Immermannstraße 45  
40210 Düsseldorf

## Bezug

Der EGSZ-China Newsletter kann kostenlos per E-Mail bezogen werden. Bitte schreiben Sie eine E-Mail an [China@EGSZ.de](mailto:China@EGSZ.de) mit dem Betreff „EGSZ-China Newsletter“ auch für Anschriftenänderungen.

Download kostenlos unter: [www.egsz.de/china](http://www.egsz.de/china)

## Rechtliche Hinweise

Die im Newsletter enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf individuelle Entscheidungssituationen ausgerichtet. Hierzu empfehlen wir stets eine passende fachliche Beratung. Trotz sorgfältiger Bearbeitung der Information übernehmen wir keine Gewähr für den Inhalt des Newsletters.