

本期内容:

1. 对在城市群地区新建的出租套房给予特殊折旧业费用的政府计划
2. 进项增值税的退回，对于还在成立的公司，是有限制的
3. 没有经过房东同意的转租，房东可以立即解除租赁合同
4. 黑工不能要求质保

1. 对在城市群地区新建的出租套房给予特殊折旧

随着引入有时间限制的特殊折旧，德国政府将对指定地区新建出租套 (Mietwohnung) 给予优惠政策。享受该优惠政策的是新建楼宇或私人产权的套房。它们在建成后交付给房客居住必须至少达到 10 年以上。若达不到 10 年期限，就不能享受该项优惠，包括这之前所提的特殊折旧。该项优惠政策意味着，除了一般的折旧规定，还可以追加特殊折旧：在新建年度以及来年可按建房成本计提 10%，在第三年计提 9%，以此达到降税目的。优惠政策的其他条件是：

1) 房子必须是新建的，居住面积每平方米的成本最高不能超过 3000 欧元，其中能享受优惠的居住面积成本每平方米最高不超过 2000 欧元。

2) 该优惠政策有时间限制。提交建筑申请或建筑公示必须在 2016 年 1 月 1 日到 2018 年 12 月 31 日间完成。享受最后一次的特殊折旧是 2022 年。

3) 新建出租房必须坐落在指定地区。它是根据住房补贴的级别来定规的 (9—11 级)，包括限制租金上涨以及下降限额封顶的地区。

该优惠政策一旦得到欧盟委员会基于旁助法考虑而批准下来之后，该计划还有待在联邦议会和联邦参议院通过才能生效。

2. 进项增值税的退回，对于还在成立的公司，是有限制的

一个还未正式成立的德国有限责任公司的股东，如果为公司开展了工作，那么这部分支出中对于公司来说所含的进项增值税，是否可以从财政局申请退回呢？基于有限责任公司法律上的自主性，联邦财税法院对以下的案例中做出判决，认为不可以退回。上诉人是一位雇员，他计划为一个还在建立阶段的有限责任公司开展工作，所以他向企业咨询和律师进行了咨询。然而，这个有限责任公司的建立最终没有成型，由此联邦财税法院拒绝了该公司进项增值税退回的申请。

然而，在上述案例中，如果该雇员有意图将经营活动以个体经营户的形式继续下去，也是可以申请退回进项增值税的。

还有一种可申请退回进项增值税的方法是，股东购入资产，然后将资产转让到该有限责任公司。比如股东购入一块地并将其转入有限责任公司名下，这样就属于投资额。然而上述案例中涉及的咨询服务是不可以像地产一样转让的，所以该股东无权申请退回咨询服务中所含的进项增值税。

3. 没有经过房东同意的转租，房东可以立即解除租赁合同

如果租客没有经过房东的许可，把本来应该自己租住的房屋，转给第三人租住，那么房东可以立即解除租房合同。这个已经得到慕尼黑法院的判决确认。

在案件中，租客没有将租来的房屋自己居住，而是经常租给来自阿拉伯的游客。根据法院的观点，租客没有权利将房屋的使用权交给第三方。那么房东解除合同是合法的，并且租客要立即搬离。

4. 黑工不能要求质保

对于合同双方来说，如果合同的企业方故意违反法律规定，从事黑工，不交税，而且订购的一方也明知道是在逃税而利用之，那么双方签订的合同就是无效的，这违反了德国的反黑工法。另外，订购的一方也不能要求企业提供质保。

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:

联系人:



潘斯静女士
德国经济学硕士, 税务助理
(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
<http://www.egsz.de/china>



王成龙先生
德国法学硕士, 博士研究生
(国语, 德语, 英语)
电话: 0049-211-17 257 38
手机: 0049-170-6688 668
电邮: c.wang@egsz.de
<http://www.egsz.de/china>



薛颖智女士
(国语英语德语)
企业管理学硕士 (Master of Science (M. Sc.))
税务助理 (Steuerassistentin)
电话: 0049-211-17 257 88
手机: 0049-176-8462 7689
电邮: y.xue@egsz.de
<http://www.egsz.de/china>

Herausgeber

EGSZ Gerow Kuhlmann Schmitz Zeiss Partg mbB
Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte
Immermannstraße 45
40210 Düsseldorf

Redaktion

Björn Christian Gerow (V.i.S.d.P.)
Sijing Pan / Chenglong Wang/Yingzhi Xue
Immermannstraße 45
40210 Düsseldorf

Bezug

Sie können den EGSZ-China Newsletter kostenlos per E-Mail oder als Download erhalten:
www.egsz.de/china

Bitte schreiben Sie uns eine E-Mail an China@EGSZ.de mit dem Betreff „Abmeldung“, falls Sie den kostenfreien EGSZ-China Newsletter nicht mehr als E-Mail erhalten möchten.

Unter China@EGSZ.de können Sie uns auch gerne Mitteilungen und Anfragen senden.

Rechtliche Hinweise

Die Informationen des EGSZ-China Newsletters 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. Die unveränderte Weitergabe des EGSZ-China Newsletters im Ganzen ist ohne gewerbliche Nutzung bis auf Widerruf erlaubt. Alle Rechte vorbehalten.