

本期内容:

1. 寄售货物的代理仓库
2. 关于涨房租的额外附加费的问题
3. 对于虚假的自用房屋理由房东需要支付损害赔偿

1. 寄售货物的代理仓库

一个在荷兰注册的公司（供货商）将货物存放在德国（该公司客户所在地）的仓库里。客户在事先通知后有权利从该仓库提走货物，并且卖给自己的最终客户。他只需要在提货时按照和供货商约定好的价格向供货商支付即可。在仓库存放超过三周的货物客户可以全部或者部分寄回给荷兰供应商。

对于寄售货物的情况，在确定货物运输的地点时增值税方面是根据一般规则规定的。对于这样的情况并没有特殊规定。因此货物运输的起点就是在德国境内，因为客户是从位于德国境内的寄售仓库提货的。货物在转换货权时并没有被再次运送。因为提货时货权就转移到客户那里。

如果货物直接从供应商运送到事先具体的客户那里，这样货物运输的起点就是运输开始的地方。同理也适用于从寄售仓库提取货物某种情况，假如货物在送往事先确定的客户时，只是短暂的在寄售仓库存储。

供货商和客户，就像在上面描述的情况下，不认为该情况涉及的是德国境内纳税义务的运输，而是错误的认定为欧盟境内免税运输。这样的情况下，供货商和客户就要分割约定的账单净金额以及所产生的增值税。

2. 关于涨房租的额外附加费的问题

房东需要提高房租，为此是需要得到房客的同意的。房东提供了涨房租的理由，就是当地的租房的水平，有一个所谓的租镜。另外，房东还要求一个附件费，是基于这期间当地其他租房的房租水平。租客只同意了基于租镜的房租上涨，拒绝附加费！

法院并不完全支持租客的意见。在判断房租上涨是否合法的时候，要看上涨请求什么时候到房客那里。这个时间就是我们来比较当地其他同等房屋房租价格的标准。在案件当中，在提出请求前7个月，租镜进行了一次更新。在这七个月当中，房东可以提出附加费！

3. 对于虚假的自用房屋理由房东需要支付损害赔偿

如果房东因为自用而把租客之间的合同撤销掉，后来又被发现这是假的，那么房东需要向租客承担损害赔偿责任。这是德国联邦最高法院的判决。房东需要进行阐述，为什么在租客搬离以后，并没有进行自用。

在案件中，房子在出售以后，原来的租客接到了新的通知，房子的管理员要自用这套房子，并且直接解除了合同。但是在租客搬家以后，管理员并没有搬进来，却是其他的家庭。新的房屋所有人解释说，之所以没有搬进来，是因为管理员在搬入前突然又租到了其他房子。

法官认为，房东的这个理由根本不合理，也无法接受。在这种情况下，房东需要承担损害赔偿责任。

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: 0049-151-4326 6623
电邮: c.wang@egsz.de
<http://www.egsz.de/china>



于昕女士
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: 0049-157-3236 6727
电邮: x.yu@egsz.de
<http://www.egsz.de/china>

EGSZ-CHINA NEWSLETTER

7/2017

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/Xin Yu
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.