

本期内容:

1. 出售自用房子工作间不用缴纳投机税
2. 折扣转让股份视作工资
3. 不该对进项扣税发票有过多的要求
4. 德国即将出台新的房屋租金抑制法案

1. 出售自用房子工作间不用缴纳投机税

在房子或土地的买进和卖出之间不超过 10 年，算为私人出售交易，对差价盈利要缴纳所得税（投机税）。如果房子买进之后自己居住，或者在出售那一年，连同这之前的 2 年，都是自己居住的话，则不适用此规定。

科隆一个教师出售自用的一套住所，当地财政局认为，房子里的工作间不是用于居住目的，所以在私人出售交易中落在工作间那部分的差价盈利必须缴纳投机税。该教师上告到科隆财政法院。

财政法院证明该教师是对的，其判决认为，落在房子工作间的那部分盈利不应该缴纳投机税，因为工作间是房子内部的一个组成部分，并不形成单个的经济商品。被告的财政局上诉到慕尼黑的联邦财政法院。联邦财政法院必须做出最终判决。

2. 折扣转让股份视作工资

如果一名主要雇员以较低的价格获得了一家德国有限责任公司的股份，如果该股份不是由雇主自己出售，而是由雇主的合伙人出售，那么这个股份将被视作工资同等性质。

如果员工实际发生的工作等价于优惠购买这个股份的收益，则属于合法报酬。作为工资的非现金福利不包括转让股份。它取决于优惠。这主要来源于过去一年内的销售额。然而，如果这些销售是在不寻常的情况下进行的，则不应予以考虑。例如，雇主对雇员的销售在一般商业过程中并不构成销售，因为劳工比例可能会对销售政策有所影响。

3. 不该对进项扣税发票有过多的要求

有资格扣除进项税的进项发票必须标明特定的讯息，特别像是供应商税号或增值税号，货物的数量和种类(商业通用标示)以及其他账单信息，使税务机关能够查核增值的缴纳，并在适用的情况下来评估进项扣税的合法性。因此，不对发票有过多或不合理的要求。

基本上发票必须标示供货或提供服务的月份。但是在个别合理情况下供货或提供服务的月份可以被视为发票开具的月份。税务局不能只局限于发票本身也必须考虑纳税人提供的额外补充信息。

4. 德国即将出台新的房屋租金抑制法案

自从三年前，德国颁布房屋租金抑制法案以来，效果甚微。目前，德国针对出现的一系列问题，又出台了相关的修改法案 (Mietrechtsanpassungsgesetz)，将会交给议会审议修改后，明年年初正式执行。

新的法案给房东施加了更多的信息公开义务。如果房东想要在房屋紧俏的地区，豁免抑制租金的规定，那么他们必须在与租客缔结合同之前明确阐述理由，自己符合下面的例外之中的哪一个：

如果已经超出本地区通常租金水平的 10%，必须公开前租客的租金价格；

开始租赁之前的三年进行了房屋整修更新，必须在缔结合同时进行披露；

如果是房屋整修更新后第一次出租，必须对此进行合理解释，整修更新的理由是什么；

2014 年 10 月 1 号以后才开始使用和租赁的，不受价格抑制法案的约束。

对于房东来说，在这里就出现了新的强制性的信息公开义务：如果他在缔结合同的时候不履行，那么他也不能基于上述的理由涨房租了。

新的法案还把整修费用分摊给租客的比例降到 8%，上涨幅度不能超过每平方米 3 欧元之外，引入了一个对房东来说比较简化的程序。如果翻新费用不超过 1 万欧元，那么房东不需要给租客详细列出需要进行哪些整修措施，将总费用的三分之二进行计算后，按照比例分摊给租客即可。房东需要做的，只是通知租客，会行使自己的简化程序的权利。

如果房东有意通过整修来大幅度提高租金，比如上涨双倍，或者通知了以后一年什么也没做，这种行为都是要受到处罚的，罚款最高是 10 万欧元。



潘斯静女士
德国经济学硕士 (Diplom-Volkswirtin)
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
www.egsz.de/china



王成龙先生
德国法学硕士 (Master of Laws)
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
www.egsz.de/china



孙哲女士
德国注册税务专员
(Steuerfachangestellte)
(国语英语德语)
电话: 0049-211-17 257 72
电邮: z.sun@egsz.de
www.egsz.de/china



于昕女士
(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
电邮: x.yu@egsz.de
www.egsz.de/china



蔡宛蓁女士
企业管理学学士, 税务助理
(Bachelor of Science (B. Sc.))
(国语英语德语)
电话: 0049-211-17 257 81
电邮: w.tsai@egsz.de
www.egsz.de/china

EGSZ 中国事务部

联系方式:

地址: **Immermannstraße 45**
40210 Düsseldorf

总机: **0049 - 211 - 17 257 0**

传真: **0049 - 211 - 17 257 44**

网页: **www.egsz.de**

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 / Zhe Sun/ Wan-Chen Tsai
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.