

# EGSZ - China Newsletter

## 2023 年 6 月

尊敬的 EGSZ 每月通訊讀者：

公寓是否“用于个人生活”通常是税务诉讼中的核心问题。杜塞尔多夫金融法院最近就私人销售交易的可征税性问题作出裁决，特别是关于公寓何时用于的自己居住的决定。

如果离婚配偶在离婚时将其在共同家庭住宅中的共同所有权份额作为资产分割的一部分出售给前配偶，那么该出售是否可以作为私人出售交易征税？联邦财政法院必须对这个问题作出裁决。

程序法中发生了很多事情！ DAC 7 实施法的第二部分旨在改变税收程序法，特别是使税务稽查现代化并加快进行。

具體內容請看今期稅務法律快訊：

- 出售公寓徵稅：對“為自己居住目的而使用”的差別處理
- 對於按分期付款支付的購買價格的貼現利息
- 離婚時出售獨戶住宅的共同所有權份額應作為私人銷售交易徵稅
- 房屋所有人無權同意在陽台上安裝太陽能裝置
- “稅務稽查現代化”的 DAC7 執行法案

您對本期月刊的文章內容有什麼疑問嗎？請聯繫我們，我們很樂意給您提供幫助。

祝您身體健康，工作如意！

**EGSZ 大中華事務部團隊**

## 1. 出售公寓徵稅：對“為自己居住目的而使用”的差別處理

對所得稅法意義上的“為自己居住目的而使用”的情況，在所得稅法顧及到的子女和第三方(即可能還有有權獲得撫養費的人)之間，必須加以差別處理。這是杜塞爾多夫財政法院的決定。

經濟商品在獲得或完成和出售的期間，若完全用於納稅人自己的居住目的，在作為私人出售的交易中免於徵稅。然而當納稅人並非無償地將其公寓完全給所得稅法顧及到的子女居住，而是同時還允許第三方使用，那麼就不存在納稅人為自己居住目的而有的便利使用了。

倘若該房產不但給所得稅顧及到的孩子，同時還給另外的人（在某種情況下也是根據民法規定有權獲得贍養費）使用，那麼納稅人為贍養目的而免費提供的住宅就不再是（間接）用於（納稅人）“自己的居住目的”了。

在此背景下，通過另一個孩子——因其年齡不被（或不再被）所得稅法顧及——的共同使用公寓，便導致整個公寓不再被視為納稅人出於自己居住目的而被使用。因此，基於公寓的出售，來自私人銷售交易的其他收入理應計算在內。

## 2. 對於按分期付款支付的購買價格的貼現利息

在財務法院科隆判決中，認為這部分利息屬於資本收入。法院認為：資本收入包括各種其他資本債權的收益，無論是對資本債權的償還還是對使用資本債權的報酬都作出了承諾或進行了授予。這不受資本投資的名稱和民事法律安排的影響。

如果將屬於私人財產的物品出售，並且償還購買價在長期內（超過一年）被推遲到某個特定時間點，那麼所支付的款項（購買價格分期付款）應分為償還本金和利息部分。作為其他資本債權的收入，它們受到所得稅的管轄。即使合同雙方沒有約定或明確排除利息，這一規定仍然適用。

允許長期分期付款以償還債務構成債權人提供的貸款。即使有價值保全條款的約定也不會改變這一事實，因為將總購買價格分為分期支付總額作為對價和利息作為資本使用費是獨立於合同當事方意願的。這一規定的依據可在《評估法》第12條第3款中找到，根據該規定，無息債權的期限超過一年且在特定時間點到期的，應按貼現率進行貼現，即將其分為資本和利息部分。這一規定不可變更。在這方面，稅法與民法有所不同。

### 3. 離婚時出售獨戶住宅的共同所有權份額應作為私人銷售交易徵稅

聯邦財政法院做出如下決定: 如果在離婚財產分割過程中, 離婚配偶將其共同單戶住宅中的共有份額出售給前配偶, 該銷售交易可能會被視為個人出售交易而要履行納稅義務。

據此規定, 如果在 10 年內購買並再次出售房產, 將構成應納稅的私人出售交易。這同樣適用於在離婚後財產分割期間, 當一位房產共有人將其一半的共有份額出售給另一位共有人。儘管當房產在購買和出售之間或出售年份以及前兩年持續用於個人居住時, 出售房產不構成納稅義務。

然而, 當一位正在離婚的配偶搬出並只有其離婚的配偶和共同的孩子繼續居住在他所共有的房產裡時, 該房產將不再用於他的個人居住。而且此時並不存在如徵用或強制拍賣這種排除私人出售交易迫不得已的情況。儘管離婚妻子對其前配偶施加了相當大的壓力, 但最終這位前配偶是自願將自己的份額出售給了離婚妻子。

### 4. 房屋所有人無權同意在陽台上安裝太陽能裝置

德國公寓的所有人無權同意其租客在陽台上安裝太陽能發電設備。該建築措施是否損害了整體視覺印象並不重要。這是德國康斯坦茨地方法院的最新決定。

案件是這樣的, 在徵得房東(業主)的同意後, 一個公寓的租戶在其陽台外側安裝了一個微型太陽能發電站。該組件為黑色, 面積為 168 厘米×100 厘米, 並與一個逆變器相連。在一次大樓業主的大會上, 大多數人通過了一項決議, 要求這位租客拆除陽台上的發電裝置。兩位公寓業主的訴訟正是針對他們的要求。

經過審理, 法院駁回了業主的訴訟請求。公寓業主無權要求批准小型太陽能發電站。其他公寓業主也不需要同意建造陽台電站。根據《公寓所有權法》(WEG)第 20 條第 1 款, 這裡包含了一個所謂的不需要業主同意的結構改變的施工禁令。光伏系統的安裝就構成了這樣的改變, 至於是否損害了住宅小區的整體視覺印象無關緊要。

## 5. "稅務稽查現代化"的 DAC7 執行法案

執行法案中的一個目的是，縮短稅務稽查從開始到結束之間的時間，即加速和加快外部稽查的執行。而意欲的加速往往是通過加強納稅人方面的合作來實現的。

例如，進一步加強合作義務。納稅人必須在收到請求函或通知稽查令後的 30 天內提交記錄（首次適用於 2024 年 12 月 31 日之後產生的稅收和退稅）。

另一個增負的方面是有義務在其他納稅申報中考慮到稽查結果，並在計稅基數發生變化時對其進行修正。其結果是將任務從稅務機關進一步轉移到納稅人身上。

今後，稅務機關將在通知稽查令發布的同時要求提供會計文件，這些文件應在合理的時間內提交，如有必要，在外部稽查開始前就應提交。在所提交文件的基礎上，可以確定外部稽查的重點。如果文件已經提交，應告知納稅人外部稽查的預定重點。然而，對稽查重點的陳述並不代表外部稽查會局限於此。稽查令應在年度稅務審核生效的那個日曆年結束之後的來年發出。再次發出的通知不能把已經定下的期限往後推延。

一個全新的工具被引入到合規的合作要求中。在這種情況下，在發布稽查令通知的六個月期滿後，外部稽查人員可以自行決定以書面方式還是電子方式要求納稅人進行合作。如果納稅人不遵守或不充分遵守其合作義務，將被處以罰款。每延遲一個完整的合作日曆日，罰款金額為 75 歐元，最多可被徵收 150 個日曆日的罰款（最多為 11250 歐元）。除了延遲合作之外，如果符合某些條件，還可被徵收附加費。附加費的金額為合作延遲的每一個完整的日曆日最高 25,000 歐元，最多 150 個日曆日。

電子數據訪問權限方面也得到了改進。今後，稅務機關可以要求按照他們的規格，將數據以機器可讀的格式傳輸給他們。此外，規定在移動數據處理系統上也允許存儲這些數據，例如在稽查人員的筆記本電腦上。

通過中斷時效（Ablaufhemmung）的新規定，外部稽查的速度將得到提升，為此也引進了一個時間界限。中斷時效最遲在發出稽查令的日曆年之後的五年內結束。



潘斯静女士  
 德國經濟學碩士 (Dip.-Volkswirtin)  
 稅務助理  
 (粵語, 國語, 德語)  
 電話: 0049-211-17 257 62  
 手機: 0049-177-9733 090  
 電郵: s.pan@egsz.de



王成龍先生  
 德國法學碩士 (Master of Laws)  
 博士研究生  
 (國語, 德語, 英語)  
 電話: 0049-211-17 257 38  
 手機: 0049-170-6688 668  
 電郵: c.wang@egsz.de



孫喆女士  
 德國註冊稅務專員  
 (Steuerfachangestellte)  
 (國語, 德語, 英語)  
 電話: 0049-211-17 257 72  
 電郵: z.sun@egsz.de



王一女士  
 (國語, 德語, 英語)  
 法學碩士, 稅務助理  
 (Master of Laws (LL.M.))  
 電話: 0049 211 17257 81  
 電郵: y.wang@egsz.de



何曉如女士  
 (國語, 德語, 英語)  
 國際稅務碩士, 稅務助理  
 (Master of International Taxation)  
 電話: 0049 211 17257 40  
 電郵: x.he@egsz.de



袁女士  
 (國語, 德語, 英語)  
 企業管理學學士, 稅務助理  
 (Bachelor of Science (B. Sc.))  
 電話: 0049 211 17 257 33  
 電郵: y.yuan@egsz.de



楊清濤女士  
 (國語, 德語, 英語)  
 企業管理學學士, 稅務助理  
 (Bachelor of Science (B. Sc.))  
 電話: 0049 211 17 257 88  
 電郵: q.yang@egsz.de



胡曉瓊  
 (國語, 德語, 英語)  
 德國稅務審計學士, 稅務助理  
 (Bachelor of Arts (B.A.))  
 電話: 0049 211 17 257 88  
 電郵: x.kornadthu@egsz.de



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

## **Herausgeber**

EGSZ Gerow Kuhlmann Schmitz Zeiss PartmbB  
Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte  
Breite Str. 29  
40213 Düsseldorf

## **Redaktion**

Björn Christian Gerow (V.i.S.d.P.)  
Xiaoru He /Sijing Pan/ Chenglong Wang/ Yi Wang / Yijiao Yuan  
Breite Str. 29  
40213 Düsseldorf

## **Bezug**

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

Bitte schreiben Sie uns eine E-Mail an [China@EGSZ.de](mailto: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](mailto: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.