

Налог на приобретение недвижимости в Германии: земли повышают ставки

С 2006 года в результате конституционной реформы земли Германии обрели право самостоятельно устанавливать ставки налога на приобретение недвижимого имущества (Grunderwerbsteuer). Начиная с этого времени германские земли принялись повышать налоговые ставки. В ряде земель ставки начина с 2007 года выросли примерно на 30%, а в некоторых землях – более чем на 40%.

Налог на приобретение недвижимости был введен в ФРГ в 1983 году законом «О налоге на приобретение недвижимого имущества»¹. Согласно закону, объектом налогообложения является приобретение германской недвижимости или смена участников компании или товарищества, владеющего такой недвижимостью (смена участников предполагает изменение состава лиц, владеющих 95% (или более) в капитале компании или товарищества). Это положение равно применимо как к германским, так и к иностранным компаниям и товариществам.

Под недвижимостью в смысле данного закона понимаются земельные участки, здания и сооружения, их части (например, квартиры), а также некоторые виды прав на такие объекты (например, наследственное право на постройку объекта недвижимости - Erbbaurecht²).

Налоговой базой, по общему правилу, признается цена сделки, а налогоплательщиком – приобретатель недвижимости.

Налог на приобретение недвижимости не взимается при безвозмездных сделках, таких как дарение и наследование (в этих случаях применяются соответственно налог на дарение – Schenkungsteuer и налог на наследование – Erbschaftsteuer). Также не облагаются налогом на приобретение недвижимости сделки, совершаемые между супругами и родственниками по прямой линии.

Ставки налога на приобретение недвижимости изначально могли регулироваться лишь на федеральном уровне. Первоначальная налоговая ставка была установлена на уровне 2%, а в 1997 году она была повышена до 3,5%.

В 2006 году в Германии была проведена федеративная реформа, в результате которой германские земли получили возможность самостоятельно изменять ставки налога на приобретение недвижимости на своих территориях³.

Первой из земель, воспользовавшихся новым правом, стал Берлин. С 1 января 2007 года он поднял налоговую ставку с 3,5% до 4,5%. За ним последовал Гамбург, также зафиксировавший ставку на уровне 4,5%. Начиная с 2010 года повышение ставок среди германских земель приобрело массовый характер.

¹ Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG 1983).

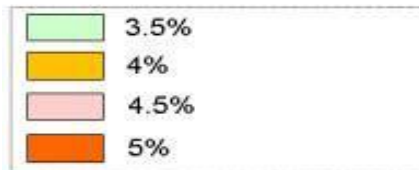
² Право на постройку объекта недвижимости в Германии предполагает возможность постройки недвижимости на чужом земельном участке ли под ним, и пользования этой недвижимостью. Владелец такого права регулярно выплачивает в пользу собственника недвижимости определенную плату. Право на постройку объекта недвижимости является наследственным. После прекращения этого права построенная недвижимость переходит к собственнику земельного участка.

³ Это право с 2006 года зафиксировано в германской конституции (Grundgesetz, Art. 105 Abs. 2a).

Ниже представлена динамика повышения ставок налога на приобретение недвижимости в Германии начиная с 2009 года⁴.

Ставки налога на передачу прав на недвижимое имущество в 2009 году

1. Гамбург
2. Шлезвиг-Гольштейн
3. Мекленбург-Передняя Померания
4. Бремен
5. Берлин
6. Северный Рейн-Вестфалия
7. Нижняя Саксония
8. Саксония-Анхальт
9. Бранденбург
10. Саар
11. Рейнланд-Пфальц
12. Гессен
13. Тюрингия
14. Саксония
15. Баден-Вюртемберг
16. Бавария



⁴ <http://www.internationallawoffice.com>

Ставки налога на передачу прав на недвижимое имущество в 2010 году

1. Гамбург
2. Шлезвиг-Гольштейн
3. Мекленбург-Передняя Померания
4. Бремен
5. Берлин
6. Северный Рейн-Вестфалия
7. Нижняя Саксония
8. Саксония-Анхальт
9. Бранденбург
10. Саар
11. Рейнланд-Пфальц
12. Гессен
13. Тюрингия
14. Саксония
15. Баден-Вюртемберг
16. Бавария



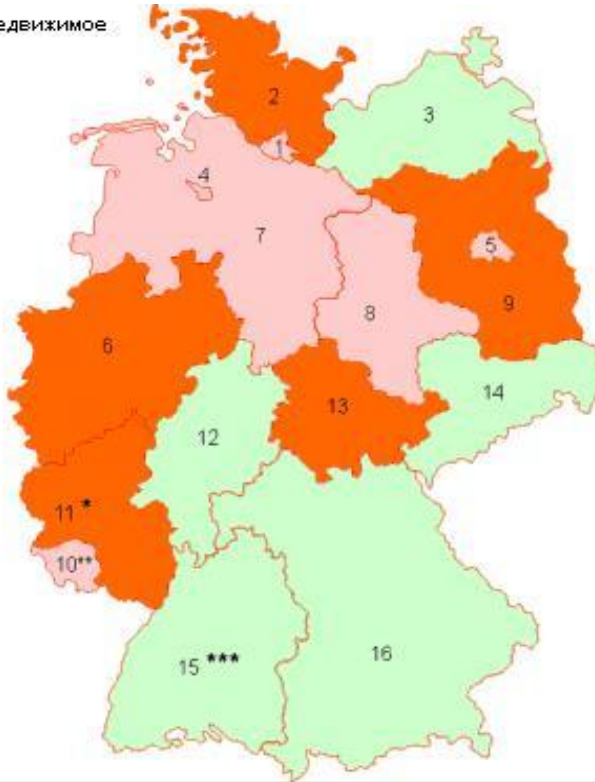
Ставки налога на передачу прав на недвижимое имущество в 2011 году

1. Гамбург
2. Шлезвиг-Гольштейн
3. Мекленбург-Передняя Померания
4. Бремен
5. Берлин
6. Северный Рейн-Вестфалия
7. Нижняя Саксония
8. Саксония-Анхальт
9. Бранденбург
10. Саар
11. Рейнланд-Пфальц
12. Гессен
13. Тюрингия
14. Саксония
15. Баден-Вюртемберг
16. Бавария



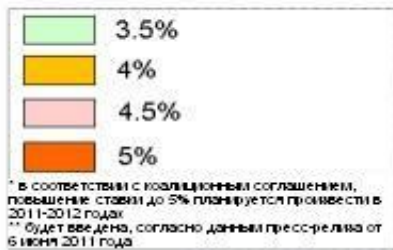
Ставки налога на передачу прав на недвижимое имущество в 2012 году

1. Гамбург
2. Шлезвиг-Гольштейн
3. Мекленбург-Передняя Померания
4. Бремен
5. Берлин
6. Северный Рейн-Вестфалия
7. Нижняя Саксония
8. Саксония-Анхальт
9. Бранденбург
10. Саар
11. Рейнланд-Пфальц
12. Гессен
13. Тюрингия
14. Саксония
15. Баден-Вюртемберг
16. Бавария



Ставки налога на передачу прав на недвижимое имущество в 2013 году

1. Гамбург
2. Шлезвиг-Гольштейн
3. Мекленбург-Передняя Померания
4. Бремен
5. Берлин
6. Северный Рейн-Вестфалия
7. Нижняя Саксония
8. Саксония-Анхальт
9. Бранденбург
10. Саар
11. Рейнланд-Пфальц
12. Гессен
13. Тюрингия
14. Саксония
15. Баден-Вюртемберг
16. Бавария



Итак, к 2013 году в большей части германских земель ставки налога на приобретение недвижимости будут повышены на 30-40 процентов относительно базовой ставки в 3,5%, установленной федераль-

ным законом⁵. По мнению экспертов, этот процесс продолжится и далее, т.к. повышение налоговых ставок является удобным способом решения проблем местного бюджетного дефицита.

Материал подготовлен компанией Roche & Duffay
тел. (495) 790-2660; 926-2990

⁵ Grunderwerbsteuergesetz, § 11 (1).