

EGSZ - China Newsletter

2023 年 6 月

尊敬的 EGSZ 每月通讯读者：

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。

具体内容请看本期税务法律快讯：

- 出售公寓征税：对“为自己居住目的而使用”的差别处理
- 对于按分期付款支付的购买价格的贴现利息
- 离婚时出售独户住宅的共同所有权份额应作为私人销售交易征税
- 房屋所有人无权同意在阳台上安装太阳能装置
- “税务稽查现代化”的 DAC7 执行法案

您对本期月刊的文章内容有什么疑问吗？请联系我们，我们很乐意给您提供帮助。

祝您身体健康，工作如意！

EGSZ 大中华事务部团队

1. 出售公寓征税: 对“为自己居住目的而使用”的差别处理

对所得税法意义上的“为自己居住目的而使用”的情况, 在所得税法顾及到的子女和第三方(即可能还有有权获得抚养费的人)之间, 必须加以差别处理。这是杜塞尔多夫财政法院的决定。

经济商品在获得或完成和出售的期间, 若完全用于纳税人自己的居住目的, 在作为私人出售的交易中免于征税。然而当纳税人并非无偿地将其公寓完全给所得税法顾及到的子女居住, 而是同时还允许第三方使用, 那么就不存在纳税人为自己居住目的而有的便利使用了。

倘若该房产不但给所得税顾及到的孩子, 同时还给另外的人(在某种情况下也是根据民法规定有权获得赡养费)使用, 那么纳税人为赡养目的而免费提供的住宅就不再是(间接)用于(纳税人)“自己的居住目的”了。

在此背景下, 通过另一个孩子 -- 因其年龄不被(或不再被)所得税法顾及 -- 的共同使用公寓, 便导致整个公寓不再被视为纳税人出于自己居住目的而被使用。因此, 基于公寓的出售, 来自私人销售交易的其他收入理应计算在内。

2. 对于按分期付款支付的购买价格的贴现利息

在财务法院科隆判决中, 认为这部分利息属于资本收入。法院认为: 资本收入包括各种其他资本债权的收益, 无论是对资本债权的偿还还是对使用资本债权的报酬都作出了承诺或进行了授予。这不受资本投资的名称和民事法律安排的影响。

如果将属于私人财产的物品出售, 并且偿还购买价在长期内(超过一年)被推迟到某个特定时间点, 那么所支付的款项(购买价格分期付款)应分为偿还本金和利息部分。作为其他资本债权的收入, 它们受到所得税的管辖。即使合同双方没有约定或明确排除利息, 这一规定仍然适用。

允许长期分期付款以偿还债务构成债权人提供的贷款。即使有价值保全条款的约定也不会改变这一事实, 因为将总购买价格分为分期支付总额作为对价和利息作为资本使用费是独立于合同当事方意愿的。这一规定的依据可在《评估法》第 12 条第 3 款中找到, 根据该规定, 无息债权的期限超过一年且在特定时间点到期的, 应按贴现率进行贴现, 即将其分为资本和利息部分。这一规定不可变更。在这方面, 税法与民法有所不同。

3. 离婚时出售独户住宅的共同所有权份额应作为私人销售交易征税

联邦财政法院做出如下决定: 如果在离婚财产分割过程中, 离婚配偶将其在共同单户住宅中的共有份额出售给前配偶, 该销售交易可能会被视为个人出售交易而要履行纳税义务。

据此规定, 如果在 10 年内购买并再次出售房产, 将构成应纳税的私人出售交易。这同样适用于在离婚后财产分割期间, 当一位房产共有人将其一半的共有份额出售给另一位共有人。尽管当房产在购买和出售之间或出售年份以及前两年持续用于个人居住时, 出售房产不构成纳税义务。

然而, 当一位正在离婚的配偶搬出并只有其离婚的配偶和共同的孩子继续居住在他所共有的房产里时, 该房产将不再用于他的个人居住。而且此时并不存在如征用或强制拍卖这种排除私人出售交易迫不得已的情况。尽管离婚妻子对其前配偶施加了相当大的压力, 但最终这位前配偶是自愿将自己的份额出售给了离婚妻子。

4. 房屋所有人无权同意在阳台上安装太阳能装置

德国公寓的所有人无权同意其租客在阳台上安装太阳能发电设备。该建筑措施是否损害了整体视觉印象并不重要。这是德国康斯坦茨地方法院的最新决定。

案件是这样的, 在征得房东(业主)的同意后, 一个公寓的租户在其阳台外侧安装了一个微型太阳能发电站。该组件为黑色, 面积为 168 厘米×100 厘米, 并与一个逆变器相连。在一次大楼业主的大会上, 大多数人通过了一项决议, 要求这位租客拆除阳台上的发电装置。两位公寓业主的诉讼正是针对他们的要求。

经过审理, 法院驳回了业主的诉讼请求。公寓业主无权要求批准小型太阳能发电站。其他公寓业主也不需要同意建造阳台电站。根据《公寓所有权法》(WEG)第 20 条第 1 款, 这里包含了一个所谓的不需要业主同意的结构改变的施工禁令。光伏系统的安装就构成了这样的改变, 至于是否损害了住宅区的整体视觉印象无关紧要。

5. "税务稽查现代化"的 DAC7 执行法案

DAC7 执行法案中的一个目的是，缩短税务稽查从开始到结束之间的时间，即加速和加快外部稽查的执行。而意欲的加速往往是通过加强纳税人方面的合作来实现的。

例如，进一步加强合作义务。纳税人必须在收到请求函或通知稽查令后的 30 天内提交记录（首次适用于 2024 年 12 月 31 日之后产生的税收和退税）。

另一个增负的方面是有义务在其他纳税申报中考虑到稽查结果，并在计税基数发生变化时对其进行修正。其结果是将任务从税务机关进一步转移到纳税人身上。

今后，税务机关将在通知稽查令发布的同时要求提供会计文件，这些文件应在合理的时间内提交，如有必要，在外部稽查开始前就应提交。在所提交文件的基础上，可以确定外部稽查的重点。如果文件已经提交，应告知纳税人外部稽查的预定重点。然而，对稽查重点的陈述并不代表外部稽查会局限于此。稽查令应在年度税务审核生效的那个日历年结束之后的来年发出。再次发出的通知不能把已经定下的期限往后推延。

一个全新的工具被引入到合规的合作要求中。在这种情况下，在发布稽查令通知的六个月期满后，外部稽查人员可以自行决定以书面方式还是电子方式要求纳税人进行合作。如果纳税人不遵守或不充分遵守其合作义务，将被处以罚款。每延迟一个完整的合作日历日，罚款金额为 75 欧元，最多可被征收 150 个日历日的罚款（最多为 11250 欧元）。除了延迟合作之外，如果符合某些条件，还可被征收附加费。附加费的金额为合作延迟的每一个完整的日历日最高 25,000 欧元，最多 150 个日历日。

电子数据访问权限方面也得到了改进。今后，税务机关可以要求按照他们的规格，将数据以机器可读的格式传输给他们。此外，规定在移动数据处理系统上也允许存储这些数据，例如在稽查人员的笔记本电脑上。

通过中断时效（*Ablaufhemmung*）的新规定，外部稽查的速度将得到提升，为此也引进了一个时间界限。中断时最迟在发出稽查令的日历年之后的五年内结束。



潘斯静女士
 德国经济学硕士 (Dip.-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



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



孙喆女士
 德国注册税务专员
 (Steuerfachangestellte)
 (国语, 德语, 英语)
 电话: 0049 211 17 257 72
 电邮: z.sun@egsz.de



王一女士
 (国语, 德语, 英语)
 法学硕士, 税务助理
 (Master of Laws (LL. M.))
 电话: 0049 211 17 257 81
 电邮: y.wang@egsz.de



何晓如女士
 (国语, 德语, 英语)
 国际税务硕士, 税务助理
 (Master of International Taxation)
 电话: 0049 211 17 257 40
 电邮: x.he@egsz.de



袁女士
 (国语, 德语, 英语)
 企业管理学学士, 税务助理
 (Bachelor of Science (B. Sc.))
 电话: 0049 211 17 257 33
 电邮: y.yuan@egsz.de



杨清涛女士
 (国语, 德语, 英语)
 企业管理学学士, 税务助理
 (Bachelor of Science (B. Sc.))
 电话: 0049 211 17 257 88
 电邮: q.yang@egsz.de



胡晓琼
 (国语, 德语, 英语)
 德国税务审计学士, 税务助理
 (Bachelor of Arts (B.A.))
 电话: 0049 211 17 257 88
 电邮: x.kornadthu@egsz.de



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

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.