tyskrevision®
TR Steuerberater

Din bro til Tyskland

Skat og revision for danske virksomheder og investorer i Tyskland

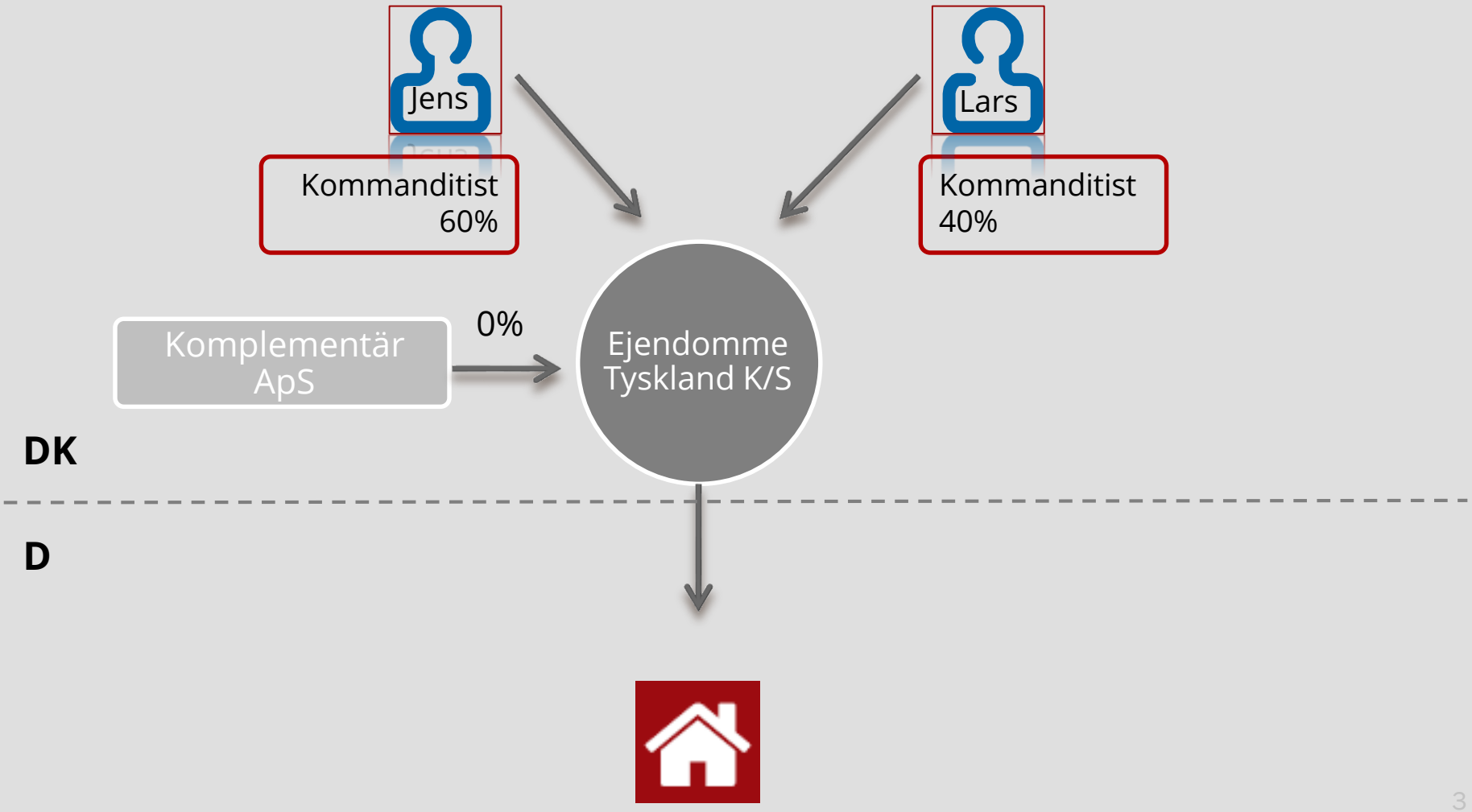
Odense, den 23. marts 2018

Agenda

Skatteforhold ved investeringer i tyske ejendomme

- Skattemæssige forpligtelser ved K/S selskab i Tyskland
- De relevante skatter: indkomstskat, moms, kommuneskat, ejendoms-erhvervelsesafgift
- Specielle sagsforhold

Typisk struktur



Skattemæssige forpligtelser i Tyskland

- Udarbejdelse af skattebalance og resultatopgørelse / skatteberegning
- Indsendelse af selvangivelser for K/S selskabet
  - Indkomstskat: "separat og enhedsmæssig selvangivelse" (GuE)
  - Moms
  - Som regel ikke nødvendigt: kommuneskat (hvis ledelsen er i DK)
- Selvangivelser for hver K/S investor
- Frister for selvangivelser: generelt et år
- Hvis skatterevisionen kommer: levering af bilag etc.

Relevant skat i Tyskland

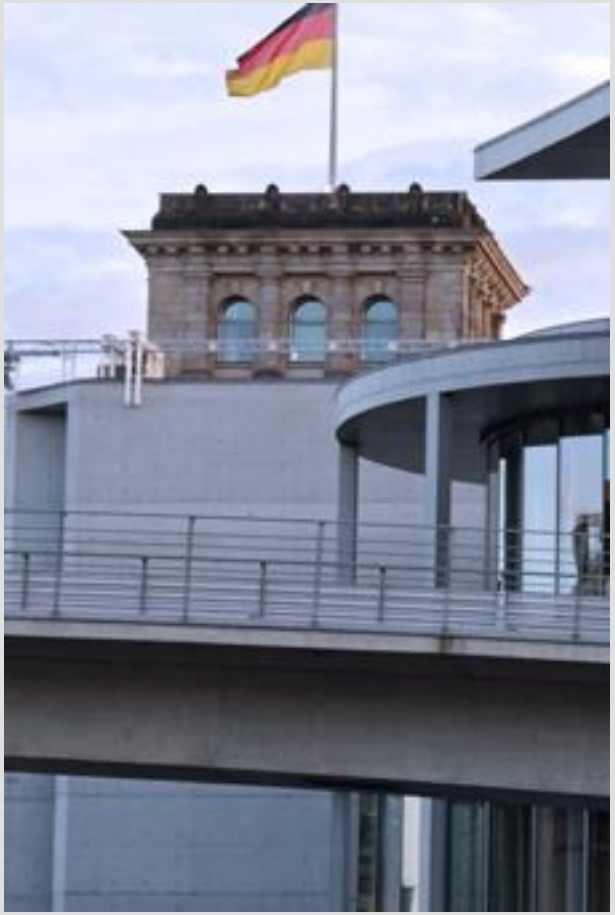
- Indkomstskat (Einkommensteuer)
- Moms (Umsatzsteuer)
- Kommuneskat (Gewerbesteuer) (hvis ledelsen er i Tyskland eller andre forudsætninger er opfyldt)
- Ejendomserhvervelsesafgift (Grunderwerbsteuer)

Indkomstskat

- Lejeindtægter og andre indtægter fra ejendom beskattes med indkomstskat
- Personselskaber er ”transparente”, dvs. at ikke selskabet, men investorerne er skattepligtige
- Selskabets resultat bliver fordelt på investorerne
- Skattesatser for indkomstskat i Tyskland 2018: 14-45% (progressiv)

Dobbeltbeskatningsoverenskomst Danmark-Tyskland

- Efter DBO har Tyskland beskatningsretten, fordi ejendommen ligger i Tyskland
- Investorerne bliver beskattet i Tyskland
- Men: Investorerne beskattes også i Danmark
- Tysk indkomstskat må generelt krediteres i Danmark



Overblik over indkomstskat

3. trin
- Personlig selvangivelse
- Jens skylder indkomstskat eller har tabsfremførsel
- Her: tab på 60.000 EUR

2. trin
- Fordeling af resultatet
- Her: 60%, derfor - 60.000 EUR

1. trin
- Skatteregnskaber med beregning af det skattemæssige resultat
- Selvangivelse for K/S (GuE)
- Eksempel: Resultat = -100.000 EUR

Kommuneskat

- Som regel ikke relevant, fordi
  - selskabets ledelse er i Danmark; og
  - indtægter fra ejendomme kan fradrages på grund af "udvidet ejendomsfradrag" (erweiterte Grundstückskürzung)

- 1. argument imod kommuneskat: K/S'ets administration er i Danmark - ingen "stående drift i Tyskland" (kein stehender Betrieb)

- 2. argument imod kommuneskat: udvidet ejendomsfradrag
  - Forudsætning: K/S'ets eneste aktivitet er administration af fast ejendom
  - Sommetider problematisk ved salg af ejendommen

Moms

- Længere udlejning (> 6 måneder) er generelt momsfri
- Hvis lejeren er en momspligtig virksomhed, kan man vælge udlejning med 19% moms (”momsoption”); Fordel: indgående moms kan refunderes
- Kort udlejning (< 6 måneder) er momspligtig, men med en mindre momssats på 7%
- Salg af ejendom er som regel momsfri (”Geschäftsveräußerung im Ganzen“) uden momsoption

Ejendomserhvervelsesafgift (Grunderwerbsteuer)

- Skal betales, når ejendommen er købt/solgt
- Skattesatsen er forskellig i de enkelte forbundslande og ligger på mellem 3,5% af købsprisen (Bayern) og 6,5% (Schleswig-Holstein) [2018]
- Betales som regel af køberen og bogføres som anskaffelsesomkostninger

Salg af ejendomme (1)

Sammenfatning af de skattemæssige konsekvenser ved salg af ejendom:

- Andelsejere som sælger beskattes som regel med tysk indkomstskat eller selskabsskat ved salgsgevinst
- Tysk skat må krediteres i Danmark
- Ejendomserhvervelsesafgift for køberen
- Normalt er salget momsfrit
- Pas på: Hvis salget sker indenfor 10 år efter køb og forudsætningerne for "Geschäftsveräußerung im Ganzen" ikke er opfyldt, så skal momsen rettes
- Normalt ingen kommuneskat (men pas på: detail check nødvendig på forhånd)

Salg af ejendomme (2)

Eksempel 1: K/S sælger ejendommen ("direkte salg"):

- Forudsætninger for fritagelse af salgsgevinst
  - K/S indtægter gælder ikke som driftsindtægter efter den tyske definition
  - Salg 10 år eller senere efter køb (for selskabet og investorer)
- Tysk fritagelse er som regel kun en fordel, hvis den danske skat er mindre; ellers må det krediteres
- Fritagelse gælder kun for naturlige personer som investor
- Kommuneskat: Specielt ved salg skal man passe på at undgå kommuneskat

Salg af ejendomme (3)

Eksempel 2: Dansk naturlig person sælger sin K/S andel:

- Som regel samme konsekvenser som i eksempel 1:
  - Fritagelse er generelt mulig
  - Ellers beskatning og kreditering i Danmark

- Forskel til ”direktsalg”: Beregning af salgsgevinst anderledes:
  - Man skal beregne en ”pris for andele” og ikke for ejendommen
  - Denne pris MINUS skattemæssig kapitalkonto = skattemæssig gevinst ud af andelssalg

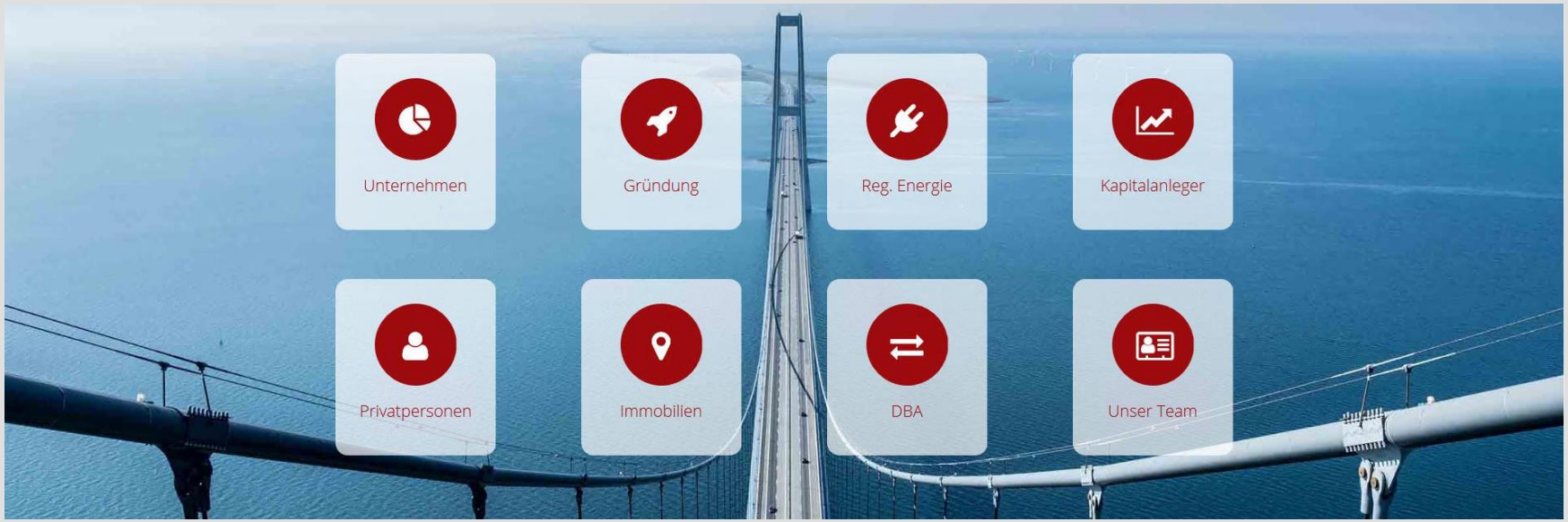
Salg af ejendomme (4)

Eksempel 3: **Dansk kapitalselskab sælger sin K/S andel:**

- Ingen fritagelse mulig, fordi salg af kapitalselskab altid er skattepligtigt
- Men: skattesats for selskabsskat ligger på kun 15%
- Kommuneskat skal forhindres ved nøjagtig planlægning

tyskrevision®
TR Steuerberater

Din bro til Tyskland



tyskrevision – din bro til Tyskland:

- Mangeårig erfaring indenfor grænseoverskridende skatterådgivning
- Vores ca. 40 medarbejdere taler dansk og kender de typiske dansk-tyske strukturer
- Specialviden og erfaring i forbindelse med virksomheder, privatpersoner og investorer fra alle brancher

tyskrevision®
TR Steuerberater

Bestyrelse

Thorsten Manewald
Steuerberater

Dipl.-Kaufmann
Christian Kuth
Steuerberater

Dipl.-Kaufmann
Benjamin J. Feindt
Steuerberater

Kontakt:

tyskrevision | TR Steuerberater
Langberger Weg 4 (CITTI-PARK) , D-24941 Flensburg
Mail: info@tyskrevision.com
Fon: +49 461 90 90 30 00

tyskrevision®
TR Steuerberater

Kontakt

CHRISTIAN KUTH · PARTNER · STEUERBERATER

tyskrevision / TR Steuerberater
Langberger Weg 4 (CITTI-PARK) | D-24941 Flensburg
Mail: ck@tyskrevision.com
Fon: +49 461 90 90 30 67