



法律新闻

度假房产 - 税收与继承：德国、法国和奥地利

I. 介绍

从梦想到房地产：度假房产一直都很有吸引力，尤其是在人们越来越喜欢远离传统酒店度假的时代。不过，尽管热情高涨，但仍需注意成本问题。它可以从实际购置的杂费开始，一直延续到继承时的遗产税问题。

在下文中，我们将研究德国、法国和奥地利在购置房产、持续经营、出售、赠与或继承时需要考虑的成本。

II. 德国

1. 购买度假房产会产生哪些费用？

房产买方必须首先承担公证和签署购房合同的公证费用。此外，还需支付土地登记费。公证费和土地登记费均按购买价计算。例如，公证费用为 5,070.00 欧元，外加 19% 的增值税，土地登记费用为 7,600.00 欧元，购买金额为 150 万欧元。如果在购置房产的过程中必须更换抵押物，则需要支付更多的公证费和土地登记费。

除上述费用外，买方还必须支付土地转让税，根据联邦州的不同，税率在 3.5%（巴伐利亚）和 6.5%（石勒苏益格-荷尔斯泰因）之间。

不管是度假房产还是其他房产，都需要支付公证费、土地登记费和房产转让税。作为私人财产或商业财产的用途也不影响成本或财产转让税。

虽然根据购房合同，土地购置税通常必须由买方承担，但根据相关法律规定，作为共同债务人买方和卖方都有责任支付。

如果委托律师签订购房合同，还需支付其雇佣费用。不过，在德国，委托律师订立购房合同的做法并不常见。通常来说，购房合同会由公证处制作并由公证费补偿。如果委托了中介，中介费用将加在额外支出中。中介费用一般占购买价的 3.5% 至 5.5%。一般来说，在德国购置房产时，根据是否有中介的参与，杂费预计会在购房款的 5% 至 10% 之间浮动。

2. 目前度假房产的所有者承担的费用是多少？

在度假房产这一特殊情况下，第二种定额税作为当期成本产生，金额因联邦州而异。

此外，还必须考虑到每个产权所有人目前所承担的成本：这里必须提及煤气、水、电、垃圾、废水、财产税、保险等日常运营成本；如果是共管公寓，还必须考虑物业管理费用。并且额外费用也取决于房产是否有租给度假客人短期居住的情况。在这种情况下，会有经常性的翻修费用且此类费用的花费间隔较短。

3. 出售度假房产会产生哪些费用？

卖方在德国出售度假房产时需要缴纳哪些税款？首先取决于度假房产是私人资产还是企业资产，还取决于卖方是以个人身份还是通过房产持有公司持有的房产。如果是私人资产，且不涉及投机交易，出售一般是免税的。但这样的交易必须假定其收购和出售是发生在 10 年内进行的。然后，购置成本与销售价格之间的差额缴纳个人所得税。税率取决于卖方的具体个人情况。



如果卖方在商业资产中持有房产，或者在一定时期内购置并出售三处以上房产，会导致税务机关认为这类房产交易是商业房产交易，从而使购置成本与销售收入之间的差额始终需要缴纳个人所得税，且持有时间并不是决定性因素。

同时应该注意的是，卖方有义务向买方提供有效的能源证书。如果违反这一义务，卖方将被罚款。

4. 终身捐赠的成本是多少？

在德国，赠与税的金额是根据捐赠人和受赠人之间的亲属关系程度确定的。关系越亲密，税率越低。配偶之间的免税额为 500 000.00 欧元；父母和子女之间的免税额各为 400 000.00 欧元。这些免税额每 10 年更新一次，从而为交易结构设计提供了可能性。

如果是不动产捐赠，除赠与税外，还必须考虑公证费以及土地登记费。赠与协议必须经过公证。费用根据捐赠转让财产的价值计算。如果出售价格为 150 万欧元，公证费和土地登记费与出售价格相同。

5. 继承遗产会产生哪些费用？

关于适用赠与税还是遗产税，在德国，该房产的继承是通过赠与方式还是预期继承的方式并不重要。税率和免税额的适用范围都是一样的，不论是赠与还是继承。

举例说来：

如果配偶 F 和 M 在 2020 年以每人 200 万欧元的理想价格购置了一处度假房产，并育有 C1 和 C2 两名子女，而 F 在 2023 年去世时未立下遗嘱，即适用法定继承，则应适用以下规定：

100 万欧元的遗产 M 继承 500 000.00 欧元
减去免税额 500 000.00 欧元，遗产税= 0；
K1 和 K2 继承 250 000 欧元减去免税额 400 000.00 欧元，遗产税= 0。

但如果 F 将该财产作为唯一财产购买，则会产生以下税负：

遗产为 200 万欧元，M 继承 100 万欧元，减去 500 000.00 欧元的补贴，剩余 500 000.00 欧元 $\times 15\% = 75 000.00$ 欧元，归 M 承担。
C1 和 C2 各继承 500,000.00 欧元，减去 C1 和 C2 各 400,000.00 欧元的免税额，剩余的 100,000.00 欧元 $\times 11\% =$ 各 11,000.00 欧元，即总税负为 97,000.00 欧元。在避免/尽量减少赠与或者在减少继承税负方面，该示例说明了巨大的回旋空间并在这种情况下，甚至在购置时就应考虑到遗产继承可能产生的税收后果。

III. 法国

1. 购买度假房产会产生哪些费用？

除购房款外，还需支付在法国购置房地产的杂费和税款。

首先，必须提到公证费。公证人收取的服务报酬有收费表。这笔费用约为购买价的 1%。如果公证人在认证之外还提供其他服务，他可以要求收取额外费用。

此外，还有土地征用税和地籍税。购买房产需缴纳土地转让税（"droit de mutation"），土地登记的费用则包含在了地籍税（"taxe de publicité foncière"）中。目前，二手房的税费总额约为购买价的 7%至 8%，新房的税费则约为购买价的 2%至 3%。原则上说，这些费用必须由买方承担。

最后，必须指出的是，在购买新房地产时，需要缴纳 20% 的增值税（"taxe sur la valeur ajoutée"）。不过，这通常已经包含在购买价格中。

2. 目前度假房产的所有者承担的费用是多少？

如果您居住在自己购买的房产内，则需支付以下费用和税费：



房产税 ("taxe foncière sur les propriétés bâties") 必须由业主、租赁人或使用人于每年 1 月 1 日缴纳。如果房产在 1 月 1 日之后出售, 则该年度的房产税已经缴纳。不过, 可以在初始合同中约定, 买方必须承担部分费用, 算是买卖中的一种惯例。

Since 2023, housing tax ("taxe d'habitation") has been abolished. 自 2023 年起, 住房税被取消了 ("taxe d'habitation")。

此外, 房地产所有权还涉及其他持续性成本支出。

3. 出售度假房产会产生哪些费用?

在法国, 如果出售的房产不是卖方的主要住所, 卖方一般要缴纳不动产增值税 (所谓的 "plus-value immobilière")。这里起决定性作用的是购置财产后产生的利润。这笔利润税应在公证销售时缴纳, 并由卖方承担。商业房地产交易商或公司须缴纳公司税的特殊性在下文中不做赘述。

不动产增值税种主要由三部分组成:

- 所得税 ("impôt sur le revenu") 份额为 19%;
- 对于在欧盟国家或瑞士有社会保障义务的人员, 社会保障缴费 ("prélèvement sociaux") 分别为 17.2% 和 7.5% (也被称为 "Solidarity Discount", "prélèvement de solidarité"); ;
- 如有必要, 价值增长超过 50,000 欧元时, 需缴纳 2% 至 6% 的附加税 ("taxe additionnelle")。

计算税款的法律监管环境是复杂和个性化的。原则上, 首先必须事先确定应纳税的增值额 (使用的折扣与持有期有关), 同时考虑到任何免税情况。例如, 就所得税部分而言, 从房产持有期的第六年开始就有折扣 (持有期在 6 至 21 年之间为 6%, 持有期到第 22 年为 4%); 持有期超过 22 年, 所得税部分可免除。社会保障缴款不适用于 30 年或 30 年以上的持有期。

此外, 还有一些特殊的豁免情况, 举例来说:

- 如果卖方在迁往德国之前是法国居民, 则在卖方放弃法国居住权的当年内出售其法国的住宅房产适用于法国的无限制征税;
- 如果卖方过去曾在法国居住过至少两年, 并在放弃法国居住权后 10 年内出售其法国房产, 则适用 15 万欧元的免税额。

就上述方案而言, 值得注意的是卖方既没有将其财产临时出租, 也没有以其他方式将其转让给第三方使用。

在实践中, 公证人充当税务局的延伸机构, 必须以受托人的身份确保在其公证托管账户收到购房款后向法国税务机关缴纳相应税款。

4. 终身捐赠的成本是多少?

自 2009 年 4 月 3 日起, 法国和德国之间的双重征税协定适用于所有继承和捐赠情况, 此后, 位于法国的房产 (也) 始终应在法国纳税 (所谓的占用原则)。税率的设计必须考虑到全球资产 (包括法国境外类似的资产); 这就增加了税率。然而, 在法国, 只有价值项 (如法国房产) 才可能根据法国的《避免双重征税协定》征税。

否则, 征税范围取决于立遗嘱人和继承人的居住地。例如, 如果继承人之一居住在法国, 在德国缴纳过任何税款后, 该继承人也必须在法国对其继承份额纳税。

如果继承发生在法国境外, 则必须在 12 个月内提交法国遗产税申报表并支付遗产税, 否则必须缴税; Noisy Le Grand 税务局 ("Recette des non-résidents", 10 rue du Centre, 93465 Noisy Le Grand Cedex) 集中负责外国遗产继承事宜。如果立遗嘱人在法国去世, 期限甚至缩短至六个月。需要指出的是, 如果超过上述期限仍未采取行动, 将面临拖欠利息和罚款的威胁。由于个案组合众多, 还有时间限期, 因而在跨境的情况下, 建议寻求法律服务的帮助。



5. 继承遗产会产生哪些费用？

参见上文。

IV. 奥地利

1. 购买度假房产会产生哪些费用？

首先，房产买方必须承担在奥地利土地登记簿上登记的费用（登记费）。这相当于购买价的 1.1%。此外，还需额外缴纳购房款 3.5% 的房地产转让税，因此，无论是否为度假房产，在任何情况下都需承担购房款 4.6% 的固定成本。虽然房地产转让税应由买方支付，但根据法律规定，买方和卖方都有责任按时支付。对于家庭成员之间的转让，土地转让税适用较低的税率或较低的评估基准。此外，林业和农业用地也有例外情况（在其他评估基础或税率的意义上）。

此外，还有律师费或公证费，用于签订购房合同、对购房合同文件进行公证认证，以及任何中介的佣金。不能笼统地说明这些费用的数额，因为这些费用可能因个案而异。一般来说，在奥地利购置房产时，至少需要支付购房款 10% 的附加费用。

2. 目前度假房产的所有者承担的费用是多少？

特别是在度假房产的情况下，可能会出现二手住宅或旅游税形式的持续性费用。在这种情况下，法律状况因联邦州而异。根据联邦州（部分也取决于各自治市）的不同，征税金额从每年几百欧元到每年 2,200 欧元不等（例如在蒂罗尔州）。

此外，还必须考虑到每个业主目前的成本：运营成本、财产税、保险等。

3. 出售度假房产会产生哪些费用？

如果在奥地利出售度假房产，卖方可能需要缴纳不动产收益税。基本税率为 30%，按卖方出售房产的利润计算（出售 2002 年 3 月 31 日之前购置的房产，实际税负为销售收入的 4.2%）。不动产所得税也有一些例外情况，例如，如果房产在一定年限内被用

作主要住所（因此不包括纯粹的第二住所或休闲住所），或者建筑物本身是由业主建造的（在后一种情况下，需缴纳土地和房产销售税）。还应注意的是，在出售时，卖方必须持有有效的能源证书并交给买方。

4. 终身捐赠的成本是多少？

奥地利不征收赠与税（目前）。不过，在此登记土地时还需缴纳 1.1% 的登记费（根据市场价值或 "扩大的家庭圈" 计算）和土地转让税。对于价值不超过 25 万欧元的捐赠，后者的税率为 0.5%，对于 15 万欧元以下的捐赠，税率为 2%，此外，常规税率为 3.5%（平均税率）。在赠与的情况下，房地产转让税的评估基础是房地产价值，可以通过三种不同的方法确定（统一价值法、房地产价格比较表或专家意见）。

当然，在捐赠的情况下，律师和/或公证人的浮动成本也会产生。

5. 继承遗产会产生哪些费用？

自 2008 年起，奥地利不再征收遗产税。由于因死亡而取得的土地属于无偿取得，因此也应根据阶梯税率和财产价值计算土地取得税（见上文第 4 项）。此外，还需支付 1.1% 的土地登记费。

此外，在遗产继承程序中，还有一些费用，如公证人作为法院委托人的费用、5% 纯遗产资产的法院费用以及专家估价的任何费用。



联系方式

德国:

Axel Berninger

Axel.Berninger@schindhelm.com

法国:

Maurice Hartmann

Maurice.Hartmann@schindhelm.com

奥地利:

Oskar Takacs

O.Takacs@scwp.com