tyskrevision®

Din bro til Tyskland

Skatteforhold ved investeringer i K/S selskaber med tyske ejendomme

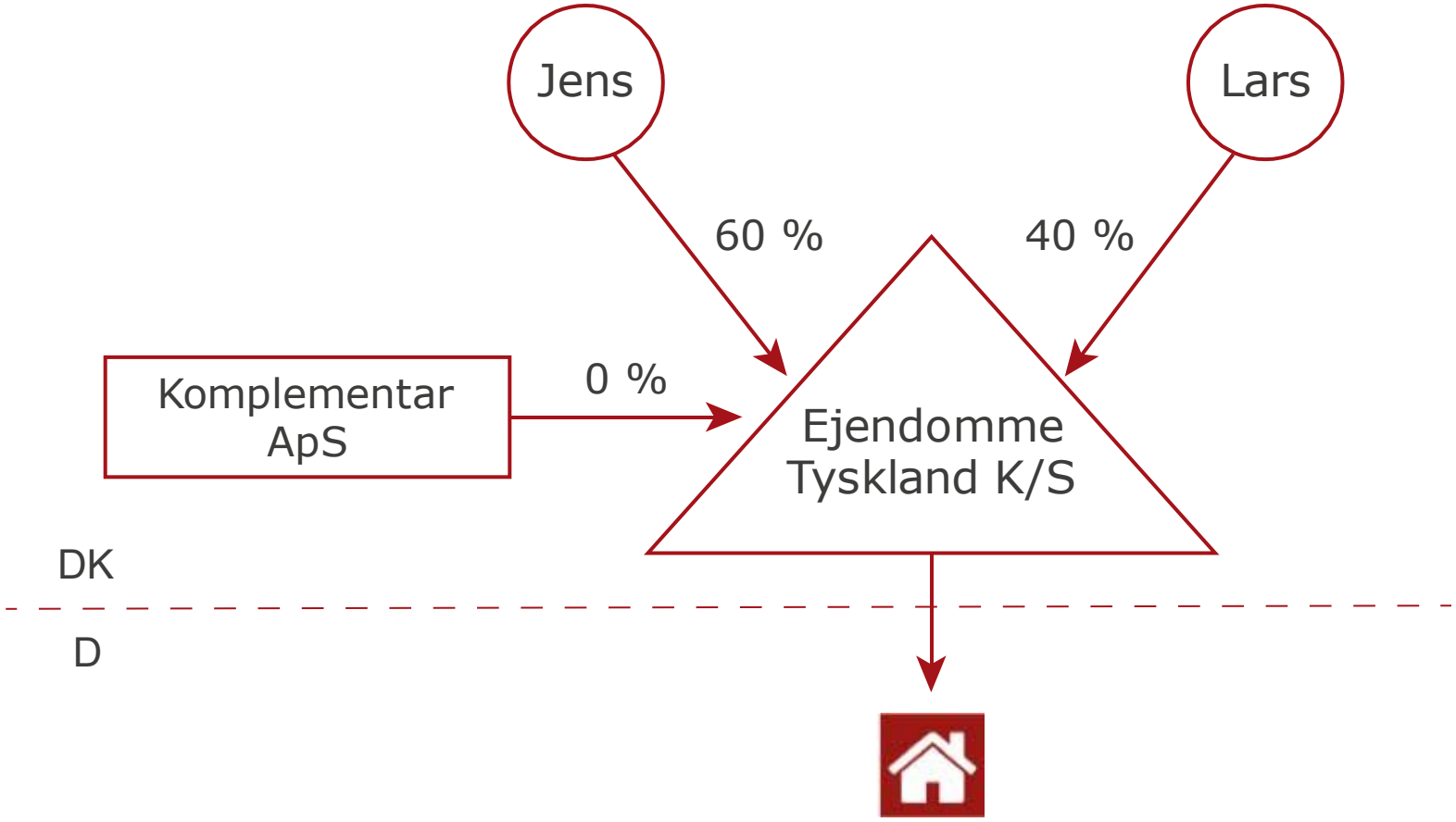
Odense, den 22. oktober 2020

Agenda

Skatteforhold ved investeringer i K/S selskaber med tyske ejendomme

- Skattemæssige forpligtelser ved K/S investeringer i Tyskland
- De relevante skatter: indkomstskat, moms, ejendomserhvervelsesafgift, *kommuneskat*
- Salg af K/S andele

Typisk struktur



Skattemæssige forpligtelser i Tyskland

- Udarbejdelse af skattebalance og resultatopgørelse
- 2-trins processen for tysk skat:
  1) Indsendelse af selvangivelser for K/S selskabet
     - Indkomstskat: ”separat og enhedsmæssig selvangivelse” (GuE)
     - Moms
  2) Selvangivelser for hver K/S investor (private personer og selskaber)
- Frist for selvangivelserne: generelt 14 måneder (hvis man har en tysk revisor)
- Hvis skatterevisionen kommer: levering af bilag etc.

tyskrevision®

Relevante skatter/afgifter i Tyskland

- Indkomstskat (Einkommensteuer) / selskabsskat (Körperschaftsteuer)
- Solidaritetstillæg (Solidaritätszuschlag)
- Moms (Umsatzsteuer)
- Ejendomserhvervelsesafgift (Grunderwerbsteuer)
- Kommuneskat (Gewerbesteuer): i reglen ikke relevant for K/S investeringer i Tyskland (på grund af ledelsen i Danmark)

  -> K/S investeringer er i reglen <u>kommuneskattefri</u>!

Indkomstskat/Selskabsskat

- Personselskaber (K/S) er ”skattemæssig transparente”, dvs. at ikke selskabet, men investorerne er skattepligtige
- Naturlige personer som investor beskattes med indkomstskat (Einkommensteuer)
- Kapitalselskaber (f. eks. ApS) som investor beskattes med selskabsskat (Körperschaftsteuer)
- Beskatningen gælder for lejeindtægter og salgsgevinster
- Skattesatser Tyskland i 2020:
    - Indkomstskat: 14 - 45% (progressiv)
    - Selskabsskat: 15% (linear)
    - Solidaritetstillæg: 5,5% (linear) af skatten
- Afskrivningssatser i Tyskland: 2% (beboelse) eller 3% (drift) p.a.

Dobbeltbeskatningsoverenskomst Danmark - Tyskland

- Efter DBO har Tyskland beskatningsretten på lejeindtægter, fordi ejendommen befinder sig i Tyskland
- Investorerne bliver beskattet i Tyskland
- Men: Investorerne beskattes også i Danmark
- Tysk indkomstskat må generelt krediteres i Danmark
- Eksempel: skat D = 30; skat DK = 40 => skattebetaling D = 30; skattebetaling DK = 10

Moms

- Langfristet 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; i øjeblikket: 16% pga. momsreduktion i Tyskland
- Kortfristet udlejning (< 6 måneder) er momspligtig, men med en momssats på 7%
- Salg af K/S andele er som regel momsfri uden momsoption

Ejendomserhvervelsesafgift (Grunderwerbsteuer)

- Afgift 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) [2020]
- K/S andelshandel er som regel afgiftsfri!
- Men: Hvis der kommer mere end 95% nye kommanditister indenfor 5 år, så opstår der afgift for K/S selskabet

Salg af K/S andele (1)

- Salgsgevinst ved salg af K/S andele er som regel skattepligtigt i Tyskland
- Sælger beskattes som regel med tysk indkomstskat (14 - 45%) eller selskabsskat (15%) af salgsgevinsten (plus solidaritetstillæg)
- Tysk skat må generelt krediteres i Danmark (dansk revisor)
- **Undtagelse**: ingen skattepligt for K/S andelssalg, hvis
  - andelssalget sker efter 10 års ejerskab; og
  - K/S selskabets indtægter gælder ikke som driftsindtægter efter den tyske definition; og
  - andelsejer er en naturlig person (ikke ApS)
- Ingen ejendomserhvervelsesafgift, hvis der ikke er mere end 95% nye andelsejer indenfor 5 år
- Beregning af salgsgevinsten: se næste slide

tyskrevision®

Din bro til Tyskland

Salg af K/S andele (2)

Beregning af skattegrundlag ved andelssalg efter tyske regler:

Salgspris <u>for andele</u>

./. Investors skattemæssige kapitalkonto i K/S'et (*"GHB/ErgB"*)

<u>./. Omkostninger ifm. salget (salgsomkostninger)</u>

= Investors salgsgevinst

+/- Investors løbende lejeindtægter fra K/S selskabet

./. Investors tabfremførelse i K/S selskabet (*"verrechenbarer Gewinn"*)

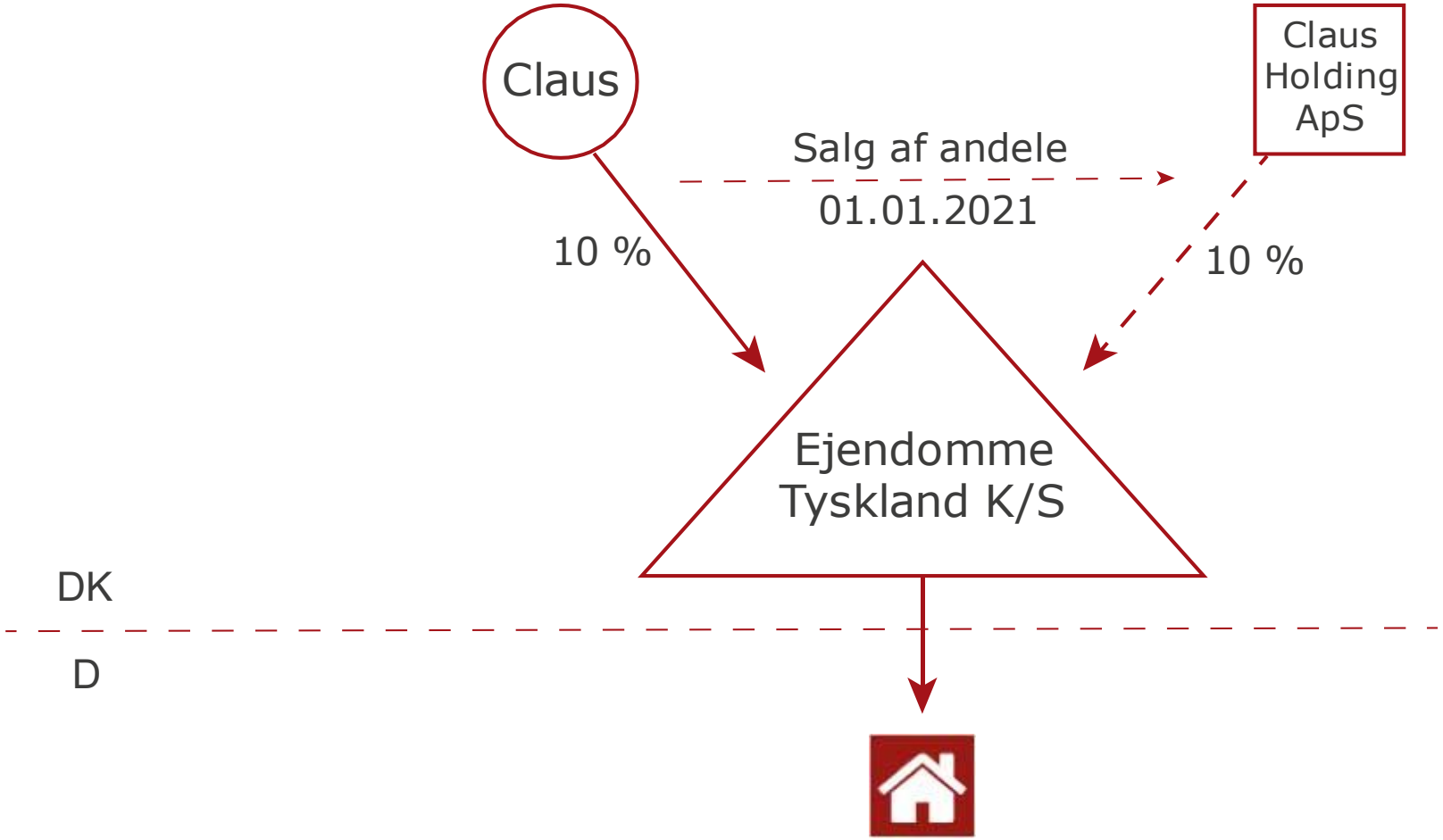
+/- Investors indtægter fra andre investeringer

<u>./. Investors personlige tabfremførelse (*"10d Verlust"*)</u>

= Investors skattegrundlag Tyskland

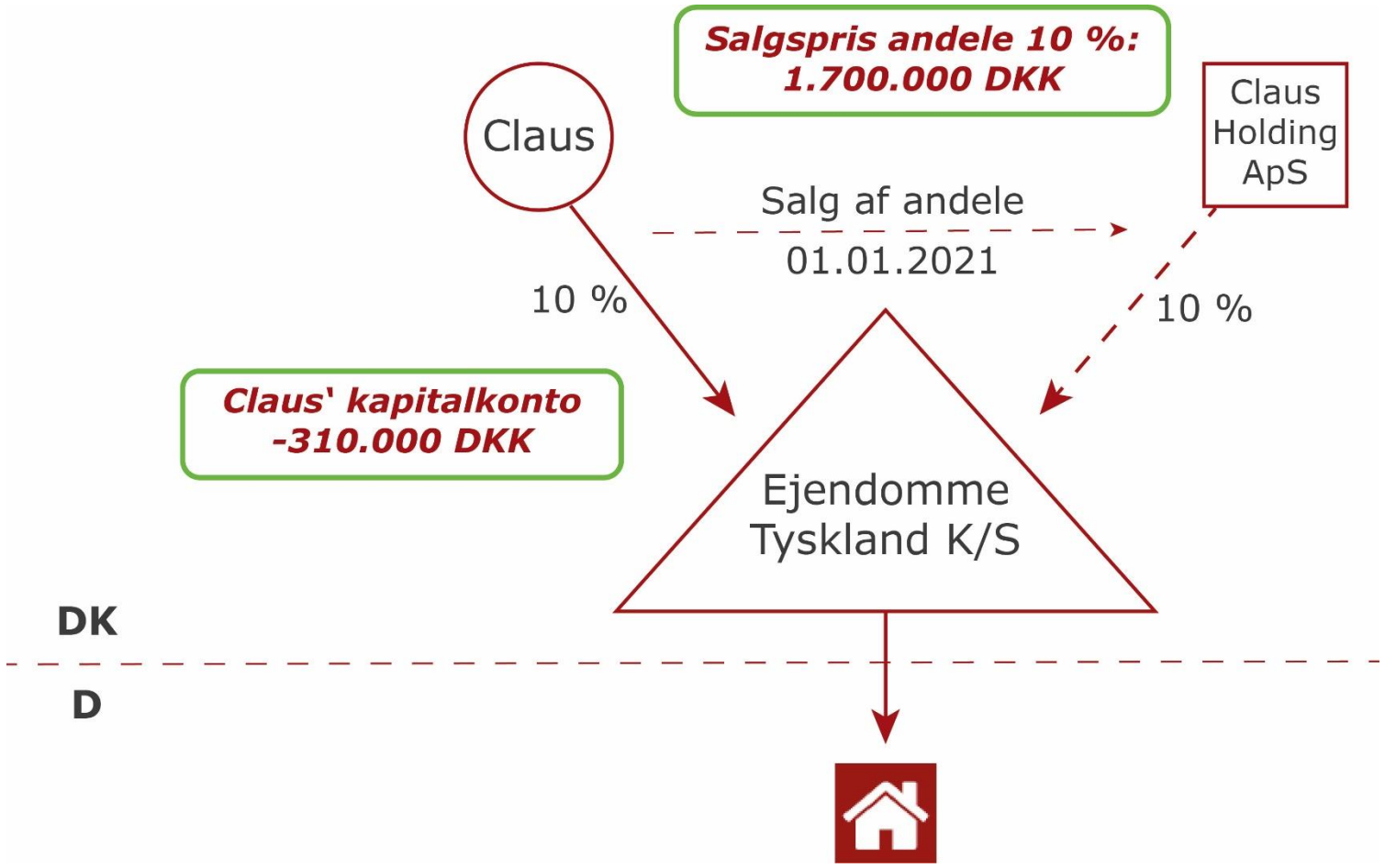
Salg af andele (3)

Eksempel: Indledning af generationsskifte ved salg af andele til en egen ApS



Salg af andele (4)

Eksempel: Indledning af generationsskifte ved salg af andele til en egen ApS



Salg af andele (5)

Eksempel: Indledning af generationsskifte ved salg af andele til en egen ApS

Claus skattegrundlag D 2021:

salgspris:	1.700.000 DKK
./. kapitalkonto 01.01.2021:	+ 310.000 DKK
./. salgsomkostninger:	./. 20.000 DKK
salgsgevinst:	1.990.000 DKK

=> Hvis 10-års-regel kan bruges: skattefrit!

+/- løbende indtægter 2021:	0 DKK
./. tabfremførelse Claus i K/Set:	./. 540.000 DKK
+/- indtægter andre investeringer:	0 DKK
./. Claus personlig tabfremførelse:	./. 200.000 DKK
Claus‘ skattegrundlag med salgsgevinst:	1.250.000 DKK
Claus‘ skattegrundlag med fritagelse (10-års-regel):	./. 740.000 DKK

Efter salget: Beskatning af ApS'et som K/S andelsejer

- ApS'et betaler tysk selskabsskat på løbende lejeindtægter ud af K/S'et; naturligvis ingen skat ved negative indtægter
- ApS'et må ikke benytte 10-års reglen (fritagelse): salg af K/S andele er altid skattepligtigt
- Men: skattesats i Tyskland på kun linear 15% (selskabsskat)
- Tysk skat må som regel krediteres i Danmark (dansk revisor)
- Salg af ApS-andele er som regel ikke skattepligtigt i Tyskland (men pas på ApS'ets tabfremførelse)

Tysk gaveafgift/arveskat ved overdragelse af K/S andele

- Eksempel: Andelsejer overfører sine K/S andele til hans kone eller barn
- Tyske fribeløb for gaveafgift/arveskat (må generelt også bruges af EU borgere)
  - 500.000 EUR til ægtefælle
  - 400.000 EUR til børn
- Skattesats for gaveafgift/arveskat:
  - afhængig af personerne (ægtefælle, børn) og skattegrundlag i alt
  - skattesatser ligger imellem 7% og 50%
- Gaver/arv indenfor 10 år skal opsummeres!
- Beregning af skattegrundlag for ejendomme kan være besværligt i Tyskland, specielt hvis der er mange enkelte ejendomme i K/S'et

Tysk gaveafgift/arveskat ved overdragelse af ApS andele

- Eksempel: Andelsejer overfører sine Holding ApS andele til hans kone eller barn
- Desværre er forholdet ikke helt afklaret i den tyske lovgivning
- Men: Man kunne argumentere for, at overdragelse af ApS andele er fri af gaveafgift/arveskat!
- Revisors anbefaling: Kig nøjagtigt på det enkelte sagsforhold!

tyskrevision®

Din bro til Tyskland

Disclaimer

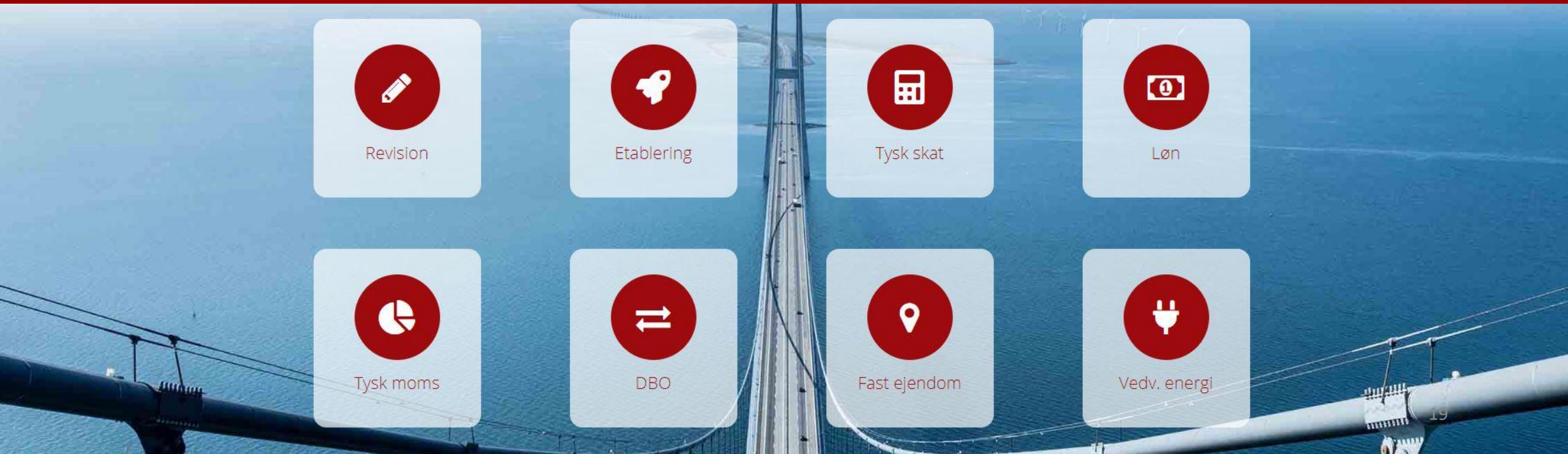
Al information i denne præsentation er af generel karakter og erstatter ikke en personlig rådgivning. Der påtages derfor ikke noget ansvar.

Rådgivning fra tyske og danske revisorer anbefales derfor altid i individuelle sager. Tøv ikke med at kontakte os ☺!

Hvem er vi?

- Mangeårig erfaring indenfor grænseoverskridende skatterådgivning
- Vores ca. 50 medarbejdere taler dansk og kender de typiske dansk-tyske strukturer
- Specialviden og erfaring i forbindelse med virksomheder, privatpersoner og investorer fra alle brancher

*tysk**revision** – din bro til Tyskland*



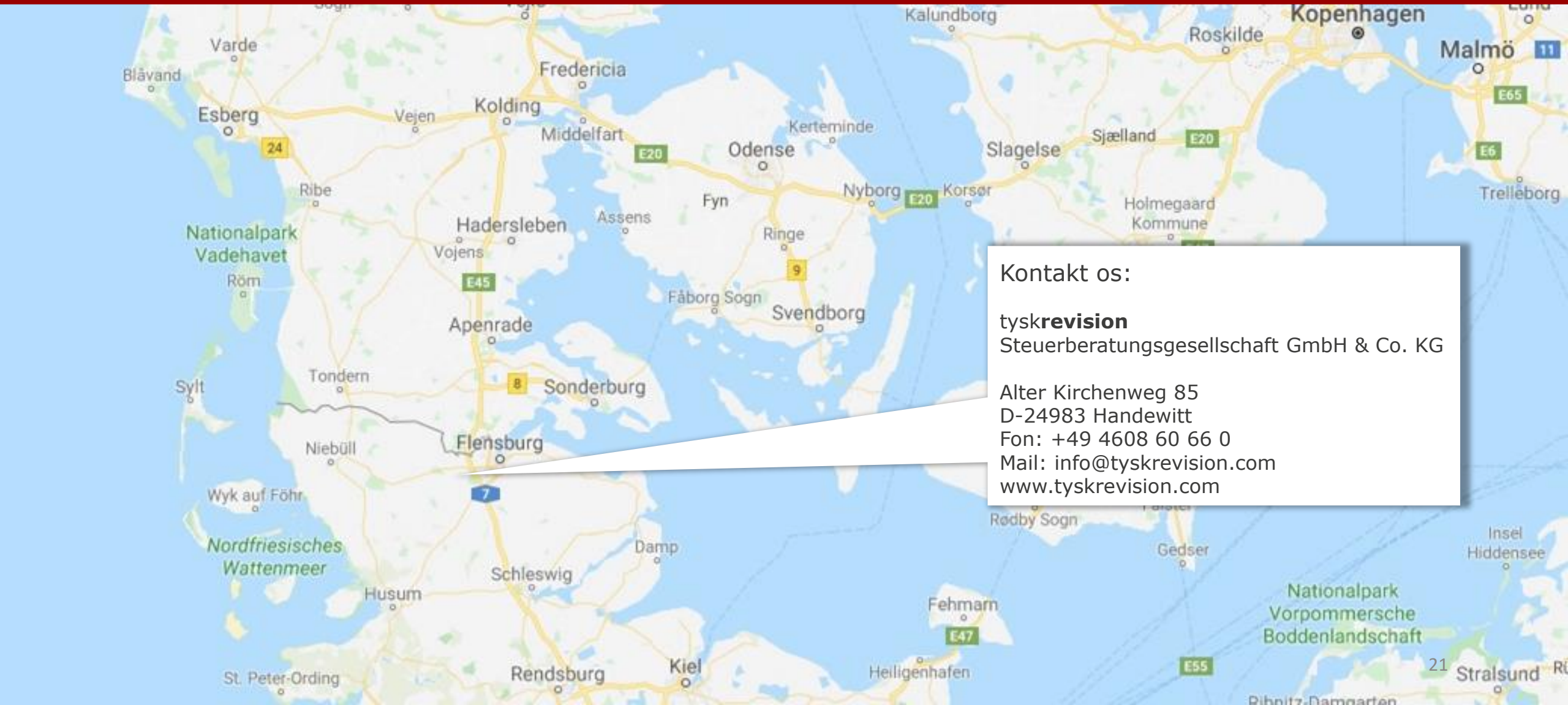
Kontakt

Er der spørgsmål?

Christian Kuth

Diplom-Kaufmann, revisor, partner

Du kan besøge os her



Kontakt os:

tysk**revision**
Steuerberatungsgesellschaft GmbH & Co. KG

Alter Kirchenweg 85
D-24983 Handewitt
Fon: +49 4608 60 66 0
Mail: info@tyskrevision.com
www.tyskrevision.com