
德国如何在东西两地征收房地产税？¹

范雪龙²

摘要：东欧剧变之后，德国重新统一，统一后的德国面临着一个巨大的问题便是，东德和西德存在着严重的发展差异问题。德国在房地产税的设计中也顾及到这一点，使得德国的房地产税与其他国家相比，最为旗帜鲜明的一点差异便是对旧联邦州和新联邦州的划分。德国出于历史原因，是一个存在高额财政转移支付的国家，而出于对地区发展差异考虑在新联邦州和旧联邦州采用不同的税率，也使得房地产税不再进入转移支付的环节，完全用于当地支出。

一、新联邦州和旧联邦州的不同税率

上世纪九十年代，东德西德合并时，为了给原东德地区基础设施建设和新联邦州财政筹措资金，德国老联邦州（老联邦州即原来属于西德的州，原属于东德的州称为新联邦州）的公民需要上缴收入的 5.5% 作为“团结税”。这一举措有分类似于我国的财政转移支付状况：我国区域发展不平衡的问题严重，许多省份的财政需要靠中央财政补贴。虽然“钱”来自中央，但“钱”是从各个地方收上来的，这实际上是让财政富裕地区补贴财政不富裕的地区，经济较发达地区支持经济不发达地区的发展。

但是即使是德国这种在地区之间实行高额财政转移支付的国家，征收的房地产税，也是用于地方事务，而没有收归中央之后再行分配。实际上，德国实行三

¹ 特别感谢任屹颖、谭沛裕、顾明月对本文的贡献

² 范雪龙，对外经济贸易大学硕士研究生，作者文责自负

级的财政收支制度，这三级包括联邦一级、州一级、地方（市、镇）一级，联邦政府、州政府、地方政府共享所得税，并都有其独占的税源。房地产税就归地方一级独占，房地产税的收入只用在地方一级，用于地方的城市环保、交通、水电、基础教育、社会救济。

这对于未来中国的税制设计是非常有借鉴意义的。因为根据目前实施了房地产税的国家的经验，无论立法权的归属，都将税收留在地方一级，将房地产税用于地方事务。没有高额财政转移的美国如此（美国房地产税大多数都用于了地方教育事业），有高额财政转移的德国也是如此。高额的财政转移支付也是中国财政的重要特点，是税收设计时必须考虑到的。

我国开征房地产税的主要目的是解决地方的财政收入不足的问题，而开征房地产税面临的第一个结构性问题就是采用哪种方式将房地产税的收入分配给地方。一种方式是，房地产税实行收支两条线，先集中到中央再分配给地方，第二种方式是房地产税全部归于地方，最后一种时房地产税一部分归于中央，一部分归于地方。这三种方式各有好坏，第一种便于中央统筹规划，更能解决财政吃紧的地区的问题；第二种是普遍采用的方式，有很多经验可以借鉴，但是可能无法解决问题，因为房价与地方发展息息相关，财政不充裕地区没有多少房地产税的税源，无法解决需求，而且可能在长期拉大地区发展差异；第三种比较灵活性，但是会让制度设计变得非常复杂，让征收变得低效，而且可能实行这种方式反而是两头不讨好（发达地方产生抵触情绪的同时，中央也没收到足够用于转移支付地方政府的税收）。

基础税率

建筑 类型	评估价 值	人口	旧联邦 州*	新联邦州**	
				旧建 筑	新建 筑
家庭 住宅	单位价 值满 15,338.76 欧元，或满 15338.76 欧 元的首个部 分	多达 2.5 万位居民	0.26%	1.00%	0.80%
		2.5 万到 一百万位居 民	0.26%	0.80%	0.60%
		超过一 百万居民	0.26%	0.60%	0.50%
	超出 15,338.76 欧元的部分	多达 2.5 万位居民	0.26%	1.00%	0.80%
		2.5 万到 一百万位居 民	0.26%	1.00%	0.70%
		超过一 百万居民	0.26%	1.00%	0.60%
复式 住宅			0.31%	1.00%	0.80%
独立 式住宅/ 住宅			0.35%	1.00%	0.60%
其他 用地			0.35%	1.00%	1.00%
农业 和林业用 地			0.60%	0.60%	0.60%

注：

-
1. 新联邦州：勃兰登堡、梅克伦堡-前波美拉尼亚、萨克森、萨克森-安哈尔特、图林根（柏林也适用于此税率，但一般不认为柏林是新联邦州）；
 2. 旧联邦州：剩下的 10 个州。

二、征税对象划分为 A 类和 B 类

虽然德国的房地产税停留在地方一级，但是通过房地产税立法权在州和地方政府之间的合理分配（虽然房地产税收入停留在地方（市、镇）一级，但是地方并没有立法权，无权决定税率和计算方式、计算系数），实现了税制划分方式简单易行。

简单的划分可以有效避免权力寻租，使整个税收制度变得高效，减少了维持税收体系的支出。德国减税免税政策也是统一的，这减少了寻租机会，因为减税免税政策用于个人，个人为此寻租的可操纵空间很大，而税基的计算基本是某一地区通用的，为了减少少量的房地产税，而调整一个地区的价值评估是得不偿失的，毕竟寻租也需要成本，而且更容易被监管（一部分社区的房价出现不合理地评估很容易被发现，也被社会公众监管）。而且对于税收人员的职业训练也减少了很多，因为德国的征税对象只划分为 A 类（用于农业和林业地不动产）和 B 类（可建设的不动产或带有建筑物的不动产），划分为 A 类或 B 类决定了应纳税额的乘数大小，这个乘数的大小设定也是州一级的立法机构仅有的权力，而基础税率的决定权已经归于联邦一级的立法机构。因为历史原因，基础税率的除了按建筑类型，评估价值和人口决定外，旧联邦州和新联邦州的基础税率不同，而新联邦州的旧建筑与新建筑的基础税率不同，在新联邦州，各种旧建筑的税率基本都高于新建筑，这可能是为了鼓励新联邦州发展建筑业和房地产业，因为新联邦州的基础设施较差，房屋老旧。

三、减税免税

德国减免税方面,各种与房产税收相关的税种诸如:土地税、土地购置税、二套房税、资本利得税、收入所得税等税种的减免税制是各州有所不同的,例如:各州土地购置税标准由 3.5%到 6.5%不等,土地税缴纳标准也是由各州制定,土地价值衡量指数乘以土地价值乘以每个联邦州自己制定的税率为应缴土地税;在德国居民登记使用的第二套房及第二套以上住房需要缴纳二套房税,二套房税的减免规定中,对于夫妻由于就业原因登记使用的二套房或二套房用于满足护理要求等特殊情况,免征二套房税;购置的房产如果用于出租需要,对符合个人收入限额的人群征税,而对于没有其他任何收入,房租出租收入也达不到纳税标准的,其所获出租房收入免收二套房税。

德国鉴于国内各地区差异不大,房地产减免税的权利全部收归中央统一管理。但在基础税率、各类乘数等方面做了细致的规定。

德国的基础税率受到建筑类型、评估价值、人口、旧联邦州、新联邦州等诸多因素的影响,通过下表的列示,我们可以看出旧联邦州家庭住宅基础税率都是 0.26%,而旧联邦州的复式住宅、独立式住宅、其他用地的基础税率略高于家庭住宅。新联邦州分别对新旧住宅以及住宅的不同用途规定了普遍高于或等于旧联邦州的基础税率。

德国应纳税额是以评估价值为征税基础,乘以基础税率再乘以成数计算的。居民的首套住房是不收房产税的,享受二套房税收减免的条件偏向保护中低收入者,尤其在旧联邦州的家庭住宅基础税率比较低,也是税收减免的体现。新联邦

州 A 类乘数普遍低于 B 类乘数, 而像柏林州 A 类乘数为 150%, B 类乘数为 810%。

购房后, 房屋所有人每年要交纳土地税, 土地税与个人收入无关, 与乘数有关, 在柏林较好的住宅区, 80 平米的住房土地税约为每年 200 欧元左右, 受税率、房屋价值等因素的影响, 不同城市、不同区域的土地有可能相差很大。

州名	征税对象	基础税率	A 类乘数	B 类乘数	税基计算
巴登-符腾堡	A 类: 用于农业和林业的不动产 B 类: 可建设的不动产或带有建筑物的不动产	视不动产用途和所在州而定, 具体见下表	355.4 %	351.8 %	应纳税额=房产评估价值×基础税率×乘数 (A 类或 B 类)
巴伐利亚			347.8 %	345.3 %	
柏林			150.0 %	810.0 %	
勃兰登堡			317.8 %	375.9 %	
不来梅			250.0 %	670.0 %	
汉堡			225.0 %	540.0 %	
黑森			389.9 %	429.6 %	
梅克伦堡-前波莫瑞州			304.9 %	364.1 %	
下萨克森			381.1 %	379.2 %	

北莱茵-威斯特 法伦			292.5 %	533.2 %	
莱茵兰-普法尔 茨			328.3 %	381.4 %	
萨尔			285.1 %	382.8 %	
萨克森			314.3 %	417.2 %	
萨克森-安哈尔 特			315.4 %	372.6 %	
石勒苏益格-荷 尔斯泰因			319.1 %	324.9 %	
图林根			290.3 %	391.2 %	