



1.9 Налоги

В проектах добавленной стоимости вопрос налогового структурирования стоит острее: прибыль в таких проектах выше – а значит и выше налоги, которые нужно с них платить.



Вспомните, какие налоги, связанные с недвижимостью, существуют.

▼ ответ

при покупке

- налог на переход права собственности;
- налог на добавленную стоимость (НДС);
- гербовый сбор;

при владении

- налог на имущество;
- налог на богатство;
- налог на доход от аренды;

при отчуждении

- налог на дивиденды;
- налог на прирост капитала;
- налог на наследство или дарение.



Как вы думаете, какие два типа налогов из вышеперечисленных становятся более важными в проектах добавленной стоимости, чем в аренде?

▼ ответ

В отличие от аренды, в реконструкции и строительстве на первое место вместо налога на аренду выходит налог на прирост капитала. Также актуальнее становится налог на дивиденды, поскольку в проектах добавленной стоимости почти всегда участвуют юридические лица.



Какие налоги нужно будет заплатить в этом кейсе?

▼ ответ

Налог на переход права собственности и налог на прирост капитала – поговорим о них подробнее.

Налог на переход права собственности

Налог на переход права собственности работает по тем же правилам, что и в аренде, ничего нового. Только ответьте на пару вопросов.



Сколько составит налог на переход права собственности в процентах в этом кейсе?

▼ ответ

3,5%



Как гипотетически можно было бы избежать этого налога? Чтобы ответить на этот вопрос, посмотрите этот материал.

Налоги на недвижимость в Германии

После заключения сделки покупатель платит единоразовый налог на переход права собственности (Grunderwerbsteuer). В зависимости от региона, где расположен объект, ставка

 <https://tranio.ru/germany/taxes/>



▼ ответ

Если бы это был не asset deal, a share deal, то есть недвижимость была оформлена на ЮЛ, и мы бы покупали акции этой ЮЛ.

Налог на прирост капитала

Налог на прирост капитала – это обобщающее название для разных налогов, которые нужно платить, когда продаешь недвижимость по цене выше, чем купил. Разговор о том, как его платить и в каком размере, лучше вести на примере конкретной страны – рассмотрим Германию.

Как в Германии

Для физических лиц налог на прирост капитала соответствует подоходному налогу и рассчитывается по прогрессивной ставке от 14,8% (при годовом доходе от 9 408 евро) до 47,5% (от 57 051 евро).

При этом физическое лицо освобождается от этого налога, если владеет объектом более 10 лет или использует его в личных целях (то есть не сдает в аренду) в течение 3 лет перед продажей.

Для юридических лиц налог на прирост капитала соответствует корпоративному налогу. У него плоская, а не прогрессивная ставка – он всегда равен 15,825%.

И дальше есть развилка: юридическое лицо занимается пассивным бизнесом или активным. Если пассивным – то вы платите только корпоративный налог. Если активным – то к корпоративному налогу добавляется промысловый. Его ставка находится в диапазоне между 14% и 17%, точный размер каждый муниципалитет определяет отдельно.

Какой бизнес считается пассивным, а какой – активным?

Если юридическое лицо, на которое оформлен объект, только сдает его в аренду – то считается, что эта организация занимается пассивным бизнесом. Когда оно решит продать этот объект – немецкая налоговая решает индивидуально, считать ли этот бизнес теперь активным или пассивным. Если компания продала более 3 объектов за последние 5 лет, тогда точно ее бизнес превращается из пассивного в активный.

В случае проектов добавленной стоимости бизнес юридического лица считается активным, поскольку оно занимается спекуляцией – то есть зарабатывает на перепродаже недвижимости. Поэтому в таких проектах налог на прирост капитала состоит из двух: корпоративного и промыслового.

§ 23 EStG - Einzelnorm

(1) Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nummer 2) sind 1. Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke

§ https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_23.html



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Bundesamt
für Justiz

источник



Итак, какому или каким налогам будет соответствовать налог на прирост капитала в вашем случае?

▼ ответ

подоходному налогу



Тогда сколько составит налог на прирост капитала в этом кейсе?

▼ ответ

36,31%



Как вы считаете, было бы выгодным открытие юридического лица в вашем случае? Его оформление стоит 5 тыс. евро.

У владельцев недвижимости есть разные варианты, как законно уменьшить размер налогов на арендный доход и на прирост капитала. В таких небольших проектах, как этот, когда объект оформляется на физическое лицо, обычно используются вычеты – из налогооблагаемой базы вычтываются расходы, связанные с недвижимостью. О более сложных способах мы будем говорить в следующих модулях.³

Потенциально из налогооблагаемой базы налога на доход от аренды можно вычесть все расходы, связанные с владением объектом:

- налог на имущество;

- амортизация объекта;
- коммунальные платежи;
- плата управляющей компании;
- проценты по займу;
- ремонт;
- страхование недвижимости;
- реклама – для поиска нового арендатора;
- при заключении нового договора аренды – расходы на брокера и юриста;
- если нужно кого-то выселить – судебные расходы;
- "командировочные" расходы – если нужно ехать на встречу с арендатором в другой город и т. д.

Из налогооблагаемой базы налога на прирост капитала можно вычесть расходы, связанные с приобретением объекта:

- госпошлина,
- налог на переход права собственности,
- проценты по займу;
- комиссия банка;
- комиссия брокера.

Однако у каждой страны есть свои правила, которые регулируют, какие именно расходы и кто может вычесть – поэтому этот вопрос всегда лучше уточнять у местного налогового консультанта или бухгалтера.



Какие расходы мы можем использовать, чтобы уменьшить налогооблагаемую базу налога на прирост капитала в нашем случае?

▼ ответ

- комиссию брокера
- комиссию банка;
- проценты по займу
- затраты на реновацию
- затраты на коммуналку (*хаузгельд*)

далъше