

משקיעי נדל"ן בגרמניה, היזהרו מהמיסים!

שוק הנדל"ן בגרמניה הוא שוק יציב מאוד, אבל עדיין הישראלים מוצאים בו הזדמנויות עסקיות רבות לעשות רווח גבוה מהמקובל בשוק. לכן, השוק הגרמני משך, בשנים האחרונות, מספר רב של משקיעים ישראלים שבחלקם נתקלו בבעיות הקשורות לפערים תרבותיים ולשוניים // ד"ר קטי אלמליח, עו"ד ויניב אנג'ל, רו"ח

עם רווחים מנכס אחר. פתרון זה מיועד בעיקר למקרים שבהם הזום מעוניין להשאיר את הר-ווחים בתוך החברה ולהמשיך להשקיע אותם דרכה בנכסים נוספים. ברגע שהמשקיע יצרה ירצה לקחת את הרווחים הביתה לישראל, צפוי לו מס על דיבידנד ומס רווח הון משמעותי. במקרה של השקעה במספר נכסים: בעלות על 4-5 נכסים (ללא קשר לשווים) וכן במכירת יותר מ-3 נכסים בתקופה של 5 שנים, על-ליים להוביל לכך שהפעילות תוגדר כפעילות מסחרית. פעילות מסחרית נתונה לחיוב מס שונה מהמסים הרגילים שתיארנו, כגון מס סחר (Trade Tax) שחל בנוסף על כל נכס, בהתאם לשווי הרכישה של הנכס ובהתאם למיקום הנכס ומקום הפעילות העסקית.

חובת הדיווח ומיסוי ההכנסות בישראל

תושב ישראל שביצע השקעת נדל"ן בגרמניה חייב לדווח על הכנסתו השוטפת. בישראל יש שתי אפשרויות לדיווח: האחד באמצעות דוח מקוצר מיוחד ותשלום מס בשיעור של 15% מגובה ההכנסות השוטפות עבור הנכס, וזאת ללא ניכוי של הוצאות למעט הוצאות פחת וללא זיכוי עבור המס אשר שולם בגרמניה.

האפשרות השנייה היא לכלול את הרווח השותף שנוצר בדוח השנתי ולשלם מס בהתאם לשיעור המס של היחיד לפי מדרגות המס האישיות. במקרה של דיווח בדוח האישי ניתן גם לקבל זיכוי בישראל בגין המס ששולם בגרמניה וגם לנקות מספר הוצאות. בפעילות עסקית ובהשקעה של חברות יש-ראליות, יש כמובן גם חובת דיווח בישראל. לרוב החברה תהיה חייבת במס חברות ובמס על דיבידנד בישראל, אולם החברה תוכל לקבל זיכוי על המס ששולם בגרמניה ולנכות חלק מההוצאות אשר נוצרו בגרמניה, אם יערך תאום מס מקצועי בין שתי המדינות.



ד"ר קטי אלמליח
צילומים: יח"צ



רו"ח יניב אנג'ל

משקיע יחיד פרטי שאינו תושב גרמניה אשר השקיע את כספו בדירת מגורים, לרוב ישלם מס בגין רווחיו מדמי-שכירות, בהתאם לשיעורי המס השולי בגרמניה החל מ 0% ועד 45% (בתוספת מס סולידריות של 5.5% מסכום המס). ניכר שהמס השולי נקבע אך ורק לפי הכנסותיו של אותו המשקיע בגרמניה ולכן, בעיקר בעסקאות קטנות ובינוניות, יהיה שיעור המס השולי בגרמניה נמוך משמעותית משיעור המס השולי בישראל. אולם יש לקחת בחשבון שההכנסות מחויבות במס גם בישראל (ראה מטה). הכנסות מדמי-שכירות לטווח קצר של מתחת לחצי שנה עלולות להיות חייבות גם במע"מ.

מיסוי משקיעים גדולים

למשקיעים בהיקפים גדולים יותר, ישנם מספר פתרונות ואפיקים שרצוי לבחון לפני הכניסה להשקעה. לדוגמה, בחלק ניכר מהמקרים, מומלץ להקים שותפות מוגבלת לפי דיני גרמניה ("GmbH & Co. KG") שבה השותף הלא מוגבל (כלומר השותף לכלל חובות השותפות, ומקבל החלטות) הוא חברה בע"מ בגרמניה ("GmbH"). השותף המוגבל (כלומר השותף או השותפים שאחריותם לחובות השותפות מוגבלת לסכום מסוים) הוא המשקיע או מספר משקיעים. מבנה זה מאפשר רכישת נכס בקבוצה תוך הגבלת האחריות האישית של כל משקיע. בנוסף, הזים המחזיק בחברה, יוכל לשלוט בפעילות השותפות. במידה וקיימים מספר נכסים, ניתן לעשות שימוש באותה חברה GmbH למספר שותפויות וכך במידה מסוימת, לקזז הפסדים מנכס אחד

חדשות הטובות הן שהקושי של היעדר הכרות עם המדינה והחוקים בה, ניתן לגישור על-ידי קבלת ליווי מקצועי. החדשות הפחות טובות הן שצריך ליווי מקצועי לכל עסקה ונסביר למה:

חובת הדיווח בגרמניה

ישראלים שאינם תושבי גרמניה בדרך כלל יוגדרו כחייבים בדיווח ותשלום מס, רק בשל החזקתם והבעלות שלהם בנכס נדל"ן שהם רכשו. במקרים רבים, יציגו המתווכים המקצועיים למשקיע, כי אין תשלום מס בגין הנכס שהם רוכשים. יתכן ואמירה זאת נכונה, אולם, אנו יודעים לומר שלרוב היא מטעה. כאשר מדובר בדירה קטנה ויחידה שרכש ישראלי לצורך השקעה לטווח ארוך, יתכן שגובה ההכנסה הנימוך שמתקבל מהשכרת הדירה, בניכוי הוצאות התחזוקה, עלויות חברת הניהול ועלויות המינוף הבנקאי, יביאו את המשקיע למצב של אי תשלום מס (אולם, המשמעות לכך היא שאין כמעט רווחים מהנכס). גם במקרים שחישבו המס יראה בתוצאתו הסופית כי אין תשלום מס, עדיין יש חובת הגשת דוח לרשויות המס בגרמניה.

בחלק מהמקרים חברת התיווך (או חברת הניהול של הנכס) לוקחת על עצמה את ביצוע הדיווח בשנתיים או בשלוש השנים הראשונות, כך שהמשקיע כלל לא מודע לעלות של הגשת הדוח. אבל יש לקחת זאת בחשבון מאחר והעלות עלולה להיות משמעותית, דבר שיגרור להקטנת התשואה על הנכס.

מיסוי הנדל"ן בגרמניה

במועד הרכישה יחויב הקונה במס רכישה בשיעור של 3.5% ממחיר הרכישה. חשוב לציין, שבניגוד לישראל, תשלום זה חל הן על המוכר והן על הקונה, כך שבמכירת אותו הנכס, המשיקיע הישראלי יחויב פעם נוספת בתשלום מס של 3.5% ממחיר המכירה. בנוסף, כאשר מועד מכירת הנכס הוא במהלך 10 השנים הראשונות שלאחר מועד רכישתו, המשקיע צפוי לשלם מס רווח הון בשיעור המס השולי של היחיד בגרמניה. לאחר תקופה זו, הוא יכול לזכות לפטור מתשלום מס רווח הון.

ד"ר קטי אלמליח הינה השותפה המייסדת של משרד עורכי דין מסחרי המתמחה בטיפול בתקנים בין המדינות גרמניה וישראל. יניב אנג'ל רואה-חשבון מוסחה במיסוי בינלאומי, שותף מנהל בחברת אלווירה את אנג'ל יעצים, המתמחה במתן פתרונות מיסוי ובהגשת דוחות בגרמניה וישראל.