



不動産税（Grundsteuer / Property (Real estate) tax) の改正

ドイツ連邦憲法裁判所（Bundesfinanzhof）が2018年4月10日に下した判決に基づき、2019年12月2日にドイツ不動産税法（Grundsteuergesetz / property tax act）が改正され、2022年1月1日よりその効力の一部が発生します。

本改正はドイツ国内に不動産を所有するすべての法人に影響します。

本稿では、本改正の内容と今後の実務に与える影響を紹介します。

背景

2018年4月10日の判決で、ドイツ連邦憲法裁判所は、「旧」連邦国（すなわち旧西ドイツ）における不動産の評価に関する評価税法の規定が、少なくとも2002年以降、平等の一般原則に違反しているとの見解を示しました。これは、1964年の不動産評価基準（統一価格、Einheitswert）を用いた不動産評価を行っていたところ、不動産の評価の取り扱いに不平等が生じていた（つまり、不動産を1964年の価値を基準にして評価するのは公正でない）ことから、違憲判決を行ったものです。その後立法府には2019年末までの新法制定の猶予が与えられ、2019年12月2日に改正法（Grundsteuer-Reformgesetz, GrStRefG）が連邦官報に掲載されました。

改正不動産税法の留意点

ここでは、改正不動産税法の留意点について解説いたします。

1. 新法はいつから適用されるのか？

2022年1月1日付で適用されます。まずはこの基準日に、該当する不動産の再評価が必要となります。なお、この再評価に基づく不動産税の徴収は2025年からとなり、2024年までは旧評価額に基づき不動産税が徴収されます。

2. 誰に / 何に影響する法律改正なのか？

農業用不動産及び森林を含む、ドイツにおいて不動産を保有しているすべてのオーナーに影響します。

3. 2022年1月1日時点で具体的に何をしなければならないのか？

この基準日に、該当する不動産の再評価が必要です。なお、税務署から「速やかに」不動産再評価額を決定するための申告書の提出が求められます。

4. 「申告（評価）基準」は一つしかないのか？

新法では、原則として「連邦モデル」が定められています。この「連邦モデル」では、住宅用の賃貸不動産やコンドミニアムについては収益価格方式（Ertragswertverfahren）が、商業用不動産等については物的価格方式（Sachwertverfahren）が用いられます。ただし、各連邦州は「連邦モデル」とは異なるモデルを独自の不動産税法のなかで制定・適用することができます（「解放条項」）。

5. 「解放条項」が適用される場合は？

上記の通り、各連邦州は、独自の不動産税法を制定することができます。したがって、該当する不動産の再評価の際にどの不動産税法が適用されるかは、その不動産の所在地で決まることになります。

6. 申告書の作成に必要なデータは公的・法的機関から取得することはできるか？

残念ながら、取得することはできません。一方で、申告書には、通常建築価額、割引係数等の法定データに加えて、建物の総面積や建設年数などのさらなる情報も必要となります。不動産の所有者はこれらの情報を提供する義務があります。

7. すべての企業で不動産税の専門家を雇う必要があるか？

ありません。不動産のポートフォリオが少ない在独日系法人にとっては、これらのコンプライアンス業務を専門家に依頼することをお勧めします。また、2029年に実施する必要がある2回目の申告（2022年以降7年ごと）や年度内の報告義務（不動産使用目的や所有権の変更等）を鑑みても、自社で行うのではなく、外部に委託することをお勧めいたします。

日系企業へのアドバイス

ドイツの不動産税は、日本の固定資産税に相当するもので、評価基準日である暦年の初めの日（1月1日）に特定の不動産を有している場合には、不動産税の納税義務者となり、賦課課税方式によって課税されます。今回は不動産税の改正の一環として、各市町村（Gemeinde）が賦課課税する際の基準の一つである土地の評価額を、納税者が再評価し、その情報を税務署に申告する必要があります。なお、この申告は7年ごとに行う必要があります。特定の不動産を有する限り、税務コンプライアンスの一環としての対応が必要です。

不動産の評価については、法律に則った所定の方法で行う必要があり、専門家の関与をお勧めいたします。PwC ドイツでは不動産税の専門チームを有しており、JBNの日本人が窓口となって包括的にサポートをすることが可能です。ご不明な点がございましたら、お気軽にご連絡ください。

なお、詳細は以下の英語の Website / Newsflash も合わせてご参照ください。

- [German Constitutional Court ruling on property valuations for real estate tax purposes](#)
- [UPDATE: Land Tax Reform published in Federal Gazette on 2 December 2019](#)
- [Property tax compliance process digitized from end to end](#)

連絡先



Yukiko Kono 河野 由紀子
Manager, Japanese Business Network (JBN)

Moskauer Str. 19
 40227 Düsseldorf, Germany

+49 (0)211 981 1633
 yukiko.kono@pwc.com



Shuhei Atsuchi 厚地 崇兵
Manager, Japanese Business Network (JBN)

Moskauer Str. 19
 40227 Düsseldorf, Germany

+49 (0)151 4328 2213
 shuhei.a.atsuchi@pwc.com

Japanese Business Network (JBN) について

PwC ドイツの Japanese Business Network (JBN) は、監査・税務・法務・M&A・コンサルティングなどのあらゆる分野において、ドイツに進出している日系企業をテラーメイドで支援いたします。組織再編、移転価格、VAT など専門性が求められる分野においても、深い知識と経験を有する日本人専門家が、ドイツ人専門家と二人三脚で皆様の成長を支援いたします。

JBN の Website はこちらから：[Japanese Business Network \(JBN\)](#)

ドイツ税務&法務アップデートはこちらから：[Japanese Business Network \(JBN\) Newsflash](#)

本稿は概略的な内容を紹介する目的で作成されたもので、プロフェッショナルとしてのアドバイスは含まれていません。個別にプロフェッショナルからのアドバイスを受けることなく、本稿の情報を基に判断し行動されないようお願いします。本稿に含まれる情報は正確性または完全性を、（明示的にも暗示的にも）表明あるいは保証するものではありません。また、本稿に含まれる情報に基づき、意思決定し何らかの行動を起こされたり、起こされなかったことによって発生した結果について、PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft、およびメンバーファーム、職員、代理人は、法律によって認められる範囲においていかなる賠償責任、責任、義務も負いません。

© 2022 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. All rights reserved. PwC refers to the PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft member firm, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see <http://www.pwc.com/structure> for further details.