

ドイツにおける不動産移転税および営業税の改正案

January 2026

In brief

2026年1月14日、ドイツ連邦政府は、税理士法等の第9次改正法案およびその他の税務関連規定の改正案を閣議決定しました。今回の改正案には、不動産移転税(Gründerwerbsteuer)に関する要件の見直しや、申告期限および納税義務者に関する規定の変更に加え、営業税(Gewerbesteuer)の賦課率(Hebesatz)の最低水準を現行の200%から280%へ引き上げる措置が盛り込まれています。

本 Newsflash では特に不動産移転税の二重課税問題(いわゆる、サイニング / クロージング問題)に関する判例と改正案を中心に解説します。

In detail

1. 不動産移転税(Gründerwerbsteuer)の改正案

a. 現行制度・問題点

不動産を所有する会社の株式取引に関する不動産移転税の取り扱いが2021年7月の法改正以降、議論の対象になってきました。特に、契約締結(サイニング)と株式の実際の移転(クロージング)が時間的に分離する場合、同一取引に対してそれぞれのタイミングで二重に課税されるリスクが、実務上大きな問題となっています。

現行の不動産移転税法(GrEStG)第1条2a項および2b項は不動産を所有する会社について一定期間内に少なくとも90%の持分が新たな株主へ移転した場合、その実際の移転(クロージング)が課税対象となることを定めています。一方で第1条3項および3a項は、不動産を所有する会社に関する一定の持分取得について、前述の2a項、2b項による課税が適用されない限り補充的に適用され、株式移転取引の契約締結(サイニング)のタイミングが課税対象となり得ることを定めています。

税務当局は、この第1条3項が適用されるのは、サイニングとクロージングが同時に実現している場合のみであるという解釈を示しています。つまり、サイニングとクロージングに時間差が生じている場合は、それぞれのタイミングで計2回課税対象となるということです。

この二重課税リスクの救済措置として、不動産移転税法第16条では、サイニングの履行によりサイニングの完了後にクロージングの要件が満たされる場合、サイニングに係る課税の決定を取消または変更できることを定めています。しかし、この適用にはサイニングとクロージングの両事実について、完全かつ期限内(原則2週間、国外法人は4週間)の届出が必要になっています。この条件は実務上のコンプライアンス負荷が非常に高いことから、同じ事実関係に対して二重の課税が生じるリスクを伴っていました。

この問題をめぐり、連邦財政裁判所第 2 部において複数の執行停止 (Adv) 決定が示されるなど、現行制度には実務面での不確実性が続いていました。

b. 係争中の裁判の一例 (II B 13/25 (Adv))

2024 年 3 月 11 日、公証人立ち合いの下で原告は、不動産を保有する GmbH の全株式の購入契約を締結 (サイン) しました。その後、2024 年 3 月 29 日に購入代金の支払いが完了し、実際の株式の移転 (クロージング) が行われました。公証人はサインについて税務当局へ届出をおこないましたが、クロージングについての届出はおこなっていませんでした。

税務当局は 2024 年 5 月 30 日付の査定書により、サインとクロージングの 2 回にわたり不動産移転税を課しました。具体的には、クロージングに伴う株主構成の変更として GmbH (被取得者) に対し不動産移転税法第 1 条 2 項 b に基づく査定を行う一方、サインに伴う持分の統合として原告に対し不動産移転税法第 1 条 3 項に基づく査定を行いました。原告は、この同一の株式取得に関して実質的に二重の負担が生じるとして不服申立ておよび執行停止 (Adv) を求めましたが、第一審では原告の申し立ては却下されました。

税務当局は前述のように、サインとクロージングが同時に実行される場合に限り、サイン時は課税対象とならないという解釈を示しています。そのため本件のようにサインとクロージングが同時でない場合は、サイン時の課税と、クロージング時の課税の両方が行われるという立場を示していました。また、本件ではクロージングに係る届出が行われていなかったため、第 16 条 4a 項および 5 項の適用も不可能と判断していました。

これを踏まえて原告は、連邦財政裁判所に控訴しました。控訴審における最終決定はまだ下されていませんが、2025 年 7 月に公表された暫定決定では、サインとクロージングが異なる時期に行われる場合に、不動産移転税を二重に課税できるかどうかについて、重大な疑義があるとの判断を示しました。とりわけ、税務当局がサインに基づく査定を行った時点で、すでにクロージングが完了していたことを認識していた場合に、不動産移転税を二重課税できるかどうかについて、法的な疑義があるとしています。これは主に以下の理由に基づいています。

1. 不動産移転税法第 1 条第 3 項に基づく課税は、「第 2a 項および第 2b 項に基づく課税が適用されない場合に限る」と明示的に優先規定を定めている。
2. この優先規定について、時間的制約は導きだせない (税務当局は同時でなければこの優先規定は適用されないと解釈している)。

連邦財政裁判所は、第一審での決定を取り消し、争点となった課税処分について執行停止 (Adv) を認めました。

c. 改正法案ドラフトの内容

これらを踏まえた 2026 年 1 月 14 日の改正法案においては、以下の内容が盛り込まれています。

- 不動産移転税法第 1 条 3 項の冒頭文にある「第 1 条 2a 項、2b 項による課税が適用されない限り」という優先関係を示す文言の削除。
- 上記の文言の削除にともなう不動産移転税法第 1 条 3b 項の新設。主な内容は第 1 条 3 項および 3a 項に該当するいわゆるサインの履行により、その締結後に株式が移転する場合、その株式の実際の移転 (クロージング) については第 1 条 2a 項、2b 項を適用しないとするもの。つまり、サイン時点で課税が発生する株式譲渡の場合、その後のクロージングでは第 1 条 2a 項、2b 項に基づく課税が発生しなくなります。
- 不動産移転税法第 1 条 3b 項の新設に伴い、申請によるクロージングに関する課税の取消または非課税措置は不要となるため、不動産移転税法第 16 条の関連規定を代替規定なく削除。

- 納税義務者 (Steuerschuldner) の拡大として、不動産移転税法第 13 条の改正により、第 1 条 3 項、3a 項に係る納税義務関係について、不動産保有会社 (grundbesitzende Gesellschaft) を取得者および場合によっては譲渡者に加え納税義務者かつ届出義務者に追加。
- 届出期限 (Anzeigefrist) の延長として、不動産移転税法第 19 条 3 項の改正により、国外納税義務者と同様に国内納税義務者についても届出期限を 2 週間から 1 か月に延長。

d. 総括

本改正案は、現時点では立法手続きの初期段階ではあるものの、これらの改正が実現することで、「シンプル」な株式譲渡における二重課税リスクを解消し、届出や税務手続きといったコンプライアンス運用を簡素化できることが期待されます。

一方で、10 年間の譲渡規則の期間内で複数の持分移動が発生するような複雑なケースでは、引き続き時系列管理や届出対応が重要と考えられます。

さらに、現在被取得者はクローリング時に確定した不動産移転税のみについて納税義務を負いますが、納税義務者の範囲が拡大されることにより、今後の SPA (株式譲渡契約) の交渉に影響を与えるものと考えられます。ただし、現時点では税務当局が最初に誰に査定の連絡を行うかは未定となっています。

3. 営業税の引き上げ

2025 年 4 月に合意された連立協定にて、営業税の各自治体が定める賦課率の最低水準を、現行の 200% から 280% に引き上げる措置が合意されていましたが、それが今回の改正案に盛り込まれています。こちらは 2027 年の課税年度から適用される予定で、これにより実質的な最低営業税率は 7% から 9.8% へ上昇することになります。そのため、現時点で賦課率が 280% 未満の自治体は、280% 以上への引き上げが必要となる見込みです。

4. 参考

- [ドイツ語 Newsflash](#)
[Tax & Legal Newsflash](#)

Let's talk



Prof. Dr. Uwe Hohage
Partner, Japan Business
Network (JBN) & Markets
Leader EMEA

Georg-Glock-Straße 22
40474 Düsseldorf, Germany
uwe.hohage@pwc.com
+49 (0)160 90139585



Thomas Riedl
Director, Corporate Tax,
Japan Business Network

Georg-Glock-Straße 22
40474 Düsseldorf, Germany
+49 (0) 1511 7407710
thomas.riedl@pwc.com



Volker Wetzstein
Director, Corporate Tax,
Japan Business Network

Georg-Glock-Straße 22
40474 Düsseldorf, Germany
+49 (0)151 161 48501
volker.wetzsteini@pwc.com



Takayuki Fujii
藤井 隆行
Manager, Corporate Tax,
Japan Business Network
日本国税理士

Georg-Glock-Straße 22
40474 Düsseldorf, Germany
+49 (0)171 495 5987
takayuki.b.fujii@pwc.com

Japan Business Network (JBN) について

PwC ドイツの Japan 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語を話せるプロフェッショナルと、現地のプロフェッショナルが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: [Japan Business Network \(JBN\)](#)

ドイツ税務&法務アップデートはこちらから: [Japan 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いたします。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。

© 2026 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.