

## МИРОВАЯ ЭКОНОМИКА

УДК 336.02

DOI: 10.17223/19988648/46/14

**И.С. Канев**

### **ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В СОВРЕМЕННОЙ ГЕРМАНИИ**

*В статье рассматривается на примере решения Федерального конституционного суда ФРГ от 10.04.2018 г. «О неконституционности положения о единой оценке для измерения земельного налога» экономический аспект налогообложения недвижимого имущества физических лиц в современной Германии. Автор приходит к выводу о том, что именно обеспечение экономической справедливости в фискальной политике является главной целью проводимых изменений.*

*Ключевые слова: земельный налог, налог на приобретение земли, спекулятивный налог, закон, недвижимость.*

В трудных условиях экономической ситуации в современной России актуальным является вопрос о возможных причинах наступившего кризиса и поиска выхода из него. Большую роль для ответа на данный вопрос может сыграть обращение к опыту стран, чья судьба в последние десятилетия оказалась во многом схожей с судьбой нашей страны и чью экономику постигли сопоставимые по тяжести потрясения. Одной из таких стран является ФРГ. Пережив экономический крах в результате поражения во Второй мировой войне, Германия и по сей день не расплатилась со странами-победителями, однако, невзирая на это (а также и на трудности, возникшие в связи с объединением Западной и Восточной Германии), сумела достичь крупных успехов в народном хозяйстве. В том числе и за счет эффективной налоговой политики.

На этом фоне неocenимую услугу в видах улучшения экономической ситуации в Российской Федерации могло бы оказать обращение к позитивному опыту немцев. Учитывая, что именно налоговая сфера в современной России является одной из самых проблемных, если не самой проблемной в экономике, уместным представляется конструктивное заимствование опыта наших соседей, прежде всего в этой сфере. Хотя на сегодняшний день ведется определенное сотрудничество между Россией и ФРГ в налоговой политике (так, в настоящее время Российской Федерацией и Германией заключено, ратифицировано и действует Соглашение об избегании двойного налогообложения. Согласно его положениям сумма налога, уплаченного резидентом РФ в Германии, вычитается из налога, взимаемого в Российской Федерации), о широком перенятии полезного опыта говорить пока не приходится. Между тем многое из этого опыта могло бы, как представ-

ляется сегодня способствовать оздоровлению экономики России. Ведь в обеих странах «процесс дальнейшего реформирования налоговой системы необходим для того, чтобы сделать... налоговую политику эффективной как для государства, так и для налогоплательщиков» [1, с. 32].

В данном аспекте особый интерес представляет налоговая политика в отношении объектов недвижимости граждан ФРГ. В сегодняшней России последние изменения в сфере налогообложения недвижимого имущества физических лиц не только не способствуют балансу интересов государства и налогоплательщиков, но и разрушают этот баланс [3, с. 93]. Проявлением этого являются в том числе отсутствие ощущения справедливости налогового законодательства и, как следствие, уход от налогов. Между тем в Германии принимаемые в то же самое время по тем же самым вопросам законы направлены, напротив, на улучшение экономического положения налогоплательщиков. Это не может не побудить нас к более подробному рассмотрению темы последних изменений в налогообложении недвижимости физических лиц в Германии.

### **Цель и методы исследования**

Целью работы является выявление особенностей и тенденций изменения налогообложения недвижимости физических лиц в современной Германии. В работе использовался метод объективного экономического анализа в налоговой сфере.

Перед тем как переходить к анализу названной темы, дадим общий обзор основных видов налога на недвижимость в Германии и выявим их особенности по сравнению с аналогичным налогом в РФ.

Прежде всего, нужно сказать, что налога на недвижимость в том понимании, в каком он существует в Германии, в России пока еще нет. Однако имеется много схожего.

Российскому понятию «налог на недвижимость» в Германии соответствует термин «Grundsteuer» (букв. «земельный налог»). Земля и недвижимое имущество облагаются ежегодным муниципальным налогом. Базовая федеральная ставка Grundsteuer составляет 0,35% от оценочной стоимости объекта. Однако существует так называемый «мультипликатор» – муниципальный коэффициент, путем умножения на который рассчитывается налог, подлежащий уплате. Данный коэффициент различается в зависимости от муниципалитета, и в итоге владельцы платят от 0,98 до 2,84% от оценочной стоимости недвижимости в год.

Точные размеры ставки налога на недвижимость указать невозможно, поскольку это зависит от многих факторов: от типа недвижимости (дом, квартира, коммерческая или производственная недвижимость), ее местонахождения (федеральная земля, город), наличия земельного участка, его стоимости, типа страховки и др.

В случае если срок эксплуатации здания составляет более 40–50 лет, в Германии действует схема списания налога на основании износа здания.

Для старых домов, построенных в 1925 г. и позже, налоги списываются ежегодно на 2% от оценочной стоимости объекта, для домов старше 1924 г. списывается 2,5% от оценочной стоимости.

Другой налог, тесно связанный с правом собственности физического лица на объект недвижимого имущества, – Grunderwerbsteuer (букв. «налог на приобретение земли»). Данный налог уплачивается единовременно при приобретении недвижимости в собственность. Ставка налога составляет от 3,5 до 6,5% от стоимости недвижимого имущества в зависимости от федеральной земли, в которой находится приобретенный объект недвижимости. До 1 сентября 2006 г. ставка налога определялась на федеральном уровне, начиная с названного срока земли, определяют ее самостоятельно.

Налог на покупку жилья в Германии относительно небольшой, однако довольно высока ставка налога на доход от перепродажи недвижимости, которая не использовалась для личного проживания: этот налог может достигать 40-50% от дохода.

Речь идет об еще одном налоге, сущность которого связана с продажей физическими лицами недвижимости – Spekulationsteuer (букв. «спекулятивный налог»). Этот налог уплачивается при осуществлении продажи недвижимого имущества, если оно находилось в собственности менее 10 лет.

Если продаваемая недвижимость находилась в собственности более 10 лет или в течение последних двух лет служила местом постоянного проживания владельца, т.е. так называемый спекулятивный срок истек (Spekulationsfrist), то доход, полученный от продажи, не облагается налогом. Если же собственность была продана до истечения 10 лет, то доход от продажи облагается налогом в зависимости от суммы дохода по прогрессивной шкале.

Суммой, облагаемой налогом, является разница между ценой реализации и ценой покупки продавца конкретного объекта недвижимости. Также из полученной разницы можно вычесть расходы продавца, связанные с ремонтом объекта недвижимости, и агентское вознаграждение, таким образом, уменьшив сумму налога. Размер ставки данного вида налога составляет от 40%. Сумма к оплате получается не малая, поэтому многие немцы стараются изыскать способы для ее уменьшения. Например, занижить стоимость продажи или увеличить расходы, связанные с ремонтом отчуждаемого объекта недвижимости.

Отдельно стоит сказать о таком виде налога, как налог на сдачу в аренду объекта недвижимости. Этот налог связан со сдачей недвижимости в аренду. По сути данный налог является налогом на доходы физических лиц (собственно как и Spekulationsteuer). В Германии не существует фиксированной ставки налога на доходы физических лиц, поэтому назвать точный размер налога на доход, полученный от сдачи недвижимости в аренду, равно как и размер налога от ее продажи ранее 10 лет владения ею, невозможно. Можно лишь обозначить примерный «коридор» ставок налога на доход от аренды, например для нерезидентов – от 26,375 до 43,375%.

Налог является прогрессивным и зависит от размера полученного дохода. На размер налога оказывают влияние многие факторы: налогообложе-

ние доходов иностранных юридических лиц в Германии или резидентов оценивается по-разному, принадлежность сдаваемого в аренду имущества иностранцу или гражданину Германии также имеет значение, для супругов используются более низкие ставки, чем для людей, не состоящих в браке. Кроме того, существует налог на недвижимость в Германии, введенный после объединения Германии и предназначенный для развития «новых» (восточных) земель Германии, который составляет 5,5% от вычисленной суммы подоходного налога.

Выделим общие черты и различия названных налогов на недвижимость в Германии с известными нам схожими налогами в России.

Первая и основная общая черта видится в том, что как в России, так и в Германии любая юридическая манипуляция с недвижимым имуществом, будь то продажа, покупка или сдача в аренду, является облагаемой налогом. Государство или органы местного самоуправления при любой возможности стремятся пополнить бюджет из совершаемых гражданами операций с недвижимостью. Нагляднее это воспринимается на примере конкретных видов налогов.

В частности, как немецкий Grundsteuer, так и российский ежегодный налог на недвижимость физических лиц в настоящее время является актуальной действительностью в обеих странах и взимается с одинаковой периодичностью (раз в год). И там и там ставка размера данного налога зависит от кадастровой стоимости недвижимости, определяемой большим числом факторов, в том числе местонахождением, площадью недвижимости, типом постройки и др.

Налогом соответствующего немецкому Grunderwerbsteuer, в России нет. Однако в некоторых случаях аналогом данного налога можно считать плату за нотариальное удостоверение сделки с недвижимостью, если стороны договора желают получить такое удостоверение или если продаваемый объект недвижимости находится в долевой собственности (двое или более собственников). Тем более что, во-первых, Grunderwerbsteuer платится по сделкам подлежащим заверению у нотариуса; во-вторых, и в России и в Германии данная оплата является условием становления покупателя полноправным, т.е. юридическим владельцем недвижимости.

Немецкому Spekulationsteuer в России соответствует налог на продажу недвижимости для физических лиц. И в том и в другом случае предусмотрен определенный срок, в течение которого собственник, отчуждая недвижимость, обязан платить налог, при разнице цен покупки и продажи.

Налог от сдачи недвижимости в аренду платится в обеих странах. Есть определенный процент, который уплачивается в бюджеты соответствующего уровня. При сдаче недвижимого имущества в аренду заключается договор найма.

Если говорить о различиях, то в первую очередь бросается в глаза разница в размере налога. Ставки всех видов налогов на недвижимость в Германии выше, чем в России. Однако нельзя забывать о том, какой уровень жизни в Германии и насколько там выше реальные доходы у населения.

Разница между Grundsteuer и ежегодным российским налогом на недвижимость состоит в различии факторов, в зависимости от которых определяется ставка налога. В России данная ставка определяется исключительно исходя из размера кадастровой стоимости имущества и не зависит от региона, в котором расположен объект недвижимости; кроме этого, введено постепенное повышение ставки на 0,2% в течение 2016–2020 гг. В Германии, напротив, ставка Grundsteuer жестко привязана к конкретному муниципалитету, в котором расположен приобретенный объект недвижимости и действует правило постепенного списания налога для устаревших зданий, чего нет в России. Зато в РФ налоговыми льготами остается вычет кадастровой стоимости от площади комнаты (10 кв. м), квартиры (20 кв. м), дома (50 кв. м). На тех, у кого только один объект размером меньше налоговой льготы (комната 9 кв. м), налог не вводится.

Grunderwerbsteuer – налог, прямого аналога которому, как мы уже сказали, в России нет. Плата, имеющая сходное значение с данным налогом, носит характер вознаграждения за нотариальную услугу. Так же как и предыдущий, этот налог в Германии зависит от региона нахождения имущества, причем подлежит уплате в любом случае. В России возмездие за услуги нотариуса не зависит от региона и уплачивается лишь в названных нами случаях.

Важное отличие Grundsteuer и Grunderwerbsteuer в Германии от аналогичных выплат в России – от этих налогов освобождаются пенсионеры, имеющие не более одного объекта недвижимости.

Главное различие между Spekulationsteuer и российским налогом на продажу недвижимости состоит в сроке, до истечения которого на продавце недвижимости лежит обязанность платить налог. В России на данный момент (с 1 января 2016 г.) этот срок составляет 5 лет с момента государственной регистрации права собственности органами Росреестра. А в ФРГ, как мы сказали, 10 лет со дня аналогичной регистрации права. Также, безусловно, стоит отметить разницу в ставке налога и соответственно в размере налога. В Российской Федерации данная ставка составляет 13% (для нерезидентов 30%), а в Германии до 45% для всех. Однако, еще раз подчеркнем, что уровень доходов и уровень жизни населения в ФРГ в разы выше, чем в РФ, что обеспечивается не в последнюю очередь именно за счет высокого уровня ставок налогов.

Аренда недвижимости среди физических лиц в Германии, в отличие от России, предусматривает реальный контроль со стороны не только налоговых органов, но и со стороны социума. Поэтому данная форма коммерческой деятельности не может обойтись без обязательной регистрации в надлежащих органах и соответственно уплаты налога. В России же данный вид деятельности по традиции остается без особого внимания и контроля, поэтому чаще договора найма не проходят процедуру регистрации, а заключаются между арендатором и арендодателем посредством личного соглашения. Из этого вытекает отсутствие налогооблагаемой базы. Однако необходимо учитывать, что данное различие обусловлено культурными традициями и особенностями мышления, поэтому ни российский, ни

немецкий вариант нельзя противопоставлять один другому как «неправильный».

Как мы видим, система налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Германии отчасти сходна с аналогичной системой в России. Однако имеются и существенные различия, для надлежащей оценки которых необходимо учитывать общую парадигму развития экономической системы в ФРГ.

Рассмотрим осуществляемое в настоящее время нововведение в базе исчисления Grundsteuer. Для выяснения его сущности надлежит сопоставить состояние налога до реформы с тем, что ожидается после. Это сравнение позволит нам получить объективные выводы об экономическом смысле проводимых изменений

### **Признание неконституционности и пересмотр прежнего способа исчисления базы Grundsteuer**

Расчет Grundsteuer по старым правилам очень сложен. В основе лежит так называемое единое значение (Einheitswert). Это рыночная стоимость недвижимости, определяемая законом. На западе значения Einheitswert были скорректированы последний раз в 1964 г., на Востоке даже с 1935 г., что означает: расчет основывается на значениях, которые утверждены были десятилетия назад.

При этом закон предусматривает обновление с шестилетней периодичностью. Поэтому Einheitswert многих объектов недвижимости полностью устарели. Они никоим образом не отражают развитие экономической ситуации за последние десятилетия. Это приводит к тому, что многие владельцы чрезмерно обременены, в то время как другие, судя по текущему значению, платят слишком мало налогов. Иными словами, нарушается главное требование, которому должен отвечать любой закон о налогах, – требование справедливости.

На этом основании некоторые владельцы недвижимости, чьи финансовые интересы затронула данная ситуация, подали в суд. Судьи Федерального конституционного суда на слушании в январе 2018 г. указали, что они считают реформу необходимой.

На этом основании Федеральный конституционный суд ФРГ в своем решении [7] от 10.04.2018 г. считает требования к блоку оценки, по крайней мере начиная с 2002 г., неконституционными. А именно – суд установил, что старые Einheitswert «несовместимы с общей нормой равенства». При этом в решении суда отмечается, что в случае сохранения старой схемы у некоторых муниципалитетов могут возникнуть серьезные финансовые проблемы из-за слишком низкого размера Grundsteuer. Хотя суд признал, что «для общенациональной переоценки всех земельных участков потребуются необычайные затраты во времени и персонале», дальнейший отказ от переоценки был признан исходя из сложившейся финансовой ситуации невозможным.

Однако поскольку 35 миллионов земельных участков должно быть переоценено и это связано с огромными усилиями, законодатель установил двухступенчатый срок. К концу 2019 г. он должен создать новое регулирование, если же нет, то старые значения единиц могут продолжать применяться до самого конца 2024 г. Не позднее 2025 г. налог на недвижимость должен перестать взиматься на основе устаревших единых значений.

Таким образом, для плательщиков земельного налога к концу 2019 г. пока ничего не изменится. Предыдущие налоговые декларации и единые значения остаются действительными. В будущем налоговый орган может заменить единую стоимость на другую, более соответствующую действительности налоговую стоимость или кардинально изменить процедуру оценки налога на имущество. Для этого используются различные модели реформ (например, стоимостная модель, учет размера земельного участка и полезной площади или модель ценности земли). Федеральный конституционный суд ФРГ пока не дал законодателю никаких указаний по этому вопросу.

Правда, в самой Германии существует мнение, что данное нововведение приведет не только к «десятикратному» повышению налога на недвижимость, но и к «финансовой катастрофе». «Если не произойдет чуда», – пишет автор статьи «Die Grundsteuer in Deutschland: der heimische Steuerhebel», реформа существенно повысит налоговое бремя граждан [6]. По мнению авторов, речь идет о «фундаментальном отчуждении» недвижимости у ее законных собственников. Но конкретных аргументов в пользу данной позиции читатель будет искать напрасно.

### **Результаты исследования и обсуждения**

Проанализировав особенности последних изменений налогообложения недвижимости физических лиц в ФРГ на примере решения Федерального конституционного суда от 10.04.2018 г., мы можем сказать, что основной целью налоговых изменений в современной Германии является обеспечение экономической справедливости. Решение, принятое Федеральным конституционным судом ФРГ, направлено на защиту имущественных интересов тех налогоплательщиков, чье экономическое равенство с прочими налогоплательщиками оказалось нарушенным в результате изменения ситуации на рынке недвижимости. Устраняя неравенство в налогах, государство восстанавливает нарушенную справедливость, улаживает социальные конфликты и тем самым обеспечивает мирное существование общества. Таким образом, конечной целью данного преобразования является сам человек, его благополучие.

### **Выводы**

Продуманная, рациональная налоговая политика, обеспечивающая баланс интересов в сфере налогообложения, – залог экономической стабиль-

ности любого государства. Думается, рассмотренный нами пример ясно показывает, насколько в Германии стремятся к этому идеалу. Согласно выводам Д.М. Хлопцова, «задача реформирования существующей модели земельного налогообложения в Германии – не столько актуализация кадастровой стоимости современным рыночным отношениям, сколько повышение эффективности налоговой системы посредством упрощения и снижения издержек расчета» [5, с. 75], поскольку многофакторные математические модели оценки (к примеру, методики массовой оценки кадастровой стоимости в России) дорогостоящи в разработке и обслуживании, а также сложны для понимания рядовым налогоплательщиком, что приводит к непрозрачности и инициирует судебные разбирательства. Следует учесть и то, что, по справедливому замечанию А.Г. Максимовой, применение в качестве налоговой базы рыночной стоимости объекта недвижимости имеет смысл лишь при использовании соответствующей прогрессивной ставки налога, что, как известно, имеется в ФРГ [4]. Поэтому, если «изучение зарубежного опыта, безусловно, заслуживает большого внимания в нашей стране, стоящей на пути реформирования своей налоговой системы, превращения ее в важнейший инструмент развития экономики и повышения уровня жизни населения» [2, с. 181], то тем более это верно в отношении опыта Германии.

Пока же нужно сказать, что ситуация в нашей стране выглядит на фоне Германии весьма удручающе. В то самое время как наши немецкие соседи предпринимая шаги в направлении создания более справедливой в отношении граждан налоговой системы (пусть даже в рамках своего, немецкого понимания справедливости), в нашей стране наблюдается совершенно противоположное – повышение пенсионного возраста, коммунальных платежей, повышение НДС, введение новых видов налогов на имущество и т.д., что закономерно вызывает рост социального недовольства. Вывод из этого может быть лишь один – государство, проводя налоговую политику, должно думать не только о своем бюджете, но и о бюджете своих граждан, иными словами, относиться к ним так, как говорил известный немецкий философ: всегда – как к цели и никогда – только как к средству.

### *Литература*

1. *Ариханова М.М.* Фискальная и социальная налоговая политика // Актуальные проблемы налоговой политики: сборник статей участников VIII Международной научно-практической конференции молодых налоговедов. Минск – Москва – Екатеринбург – Иркутск – Владивосток, апрель 2016 г. Иркутск, 2016. С. 27–32.
2. *Богославец Т.Н.* Особенности налоговой системы Германии // Вестник Омского университета. Серия «Экономика». 2010. № 4.
3. *Канев И.С.* Особенности изменений в налогообложении недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации // Известия Дальневосточного федерального университета. Экономика и управление. 2018. № 2. С. 87–95.
4. *Максимова А.Г.* Сравнительный анализ правового регулирования налогообложения недвижимости физических лиц в Российской Федерации и за рубежом (на примере



Великобритании и Германии). URL: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=2149> (дата обращения: 02.03.2019).

5. Хлопцов Д.М. Оценка недвижимости в целях налогообложения: опыт Германии // Имущественные отношения в РФ. 2013. № 9 (144). С. 70–77.

6. *Die Grundsteuer in Deutschland: der heimische Steuerhebel*. URL: (access date: 10.02.2019).

7. *Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig*. URL: (access date: 10.02.2019).

### Features of Changes in the Taxation of Individuals' Real Estate in Modern Germany

*Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika – Tomsk State University Journal of Economics*. 2019. 46. pp. 206–214.

DOI: 10.17223/19988648/46/14

**Илья С. Канев**, Institute of Europe, Russian Academy of Sciences (Moscow, Russian Federation), Peterburgskaya Imperiya LLC (Saint Petersburg, RF). E-mail: kaiser3105@yandex.ru

**Keywords:** land tax, land acquisition tax, speculation tax, law, real estate.

The article deals with the example of the decision of the Federal Constitutional Court of Germany of 10 April 2018 on the unconstitutionality of the provision on the assessment of the standard value regarding real estate tax and considers the economic aspect of individuals' real estate taxation in modern Germany. The author comes to the conclusion that ensuring economic justice in fiscal policy is the main goal of the changes.

### References

1. Artskhanova, M.M. (2016) [Fiscal and social tax policy]. *Aktual'nye problemy nalogovoy politiki* [Topical problems of tax policy]. Proceedings of the VIII International Conference of Young Tax Experts. Minsk – Moscow – Yekaterinburg – Irkutsk – Vladivostok, April 2016. Irkutsk: Institute for System Dynamics and Control Theory SB RAS. pp. 27–32. (In Russian).

2. Bogoslavets, T.N. (2010) Nature of German tax system. *Vestnik Omskogo universiteta. Seriya "Ekonomika" – Herald of Omsk University Series "Economics"*. 4. pp. 177–181. (In Russian).

3. Kanev, I.S. (2018) Osobennosti izmeneniy v nalogooblozhenii nedvizhimogo imushchestva fizicheskikh lits v Rossiyskoy Federatsii [Features of changes in the taxation of real estate of individuals in the Russian Federation]. *Izvestiya Dal'nevostochnogo federal'nogo universiteta. Ekonomika i upravlenie – The Bulletin of the Far Eastern Federal University. Economics and Management*. 2. pp. 87–95.

4. Maksimova, A.G. (2014) *Sravnitel'nyy analiz pravovogo regulirovaniya nalogooblozheniya nedvizhimosti fizicheskikh lits v Rossiyskoy Federatsii i za rubezhom (na primere Velikobritanii i Germanii)* [Comparative analysis of the legal regulation of taxation of real estate of individuals in the Russian Federation and abroad (on the example of the UK and Germany)]. [Online] Available from: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=2149>. (Accessed: 02.03.2019).

5. Khloptsov, D.M. (2013) Otsenka nedvizhimosti v tselyakh nalogooblozheniya: opyt Germanii [Property Valuation for Taxation: German Experience]. *Imushchestvennye otnosheniya v RF*. 9 (144). pp. 70–77.

6. Neo-presse.com. (2018) *Die Grundsteuer in Deutschland: der heimische Steuerhebel*. [Online] Available from: <https://www.neopresse.com/politik/die-grundsteuer-in-deutschland-der-heimliche-steuerhebel/>. (Accessed: 10.02.2019).

7. Bundesverfassungsgericht.de. (2018) *Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig*. [Online] Available from: <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18-021.html>. (Accessed: 10.02.2019).