제목 없음

1. 과세대상/비과세

가. 과세대상

부동산세는 헌법 제106조제6항에 따라 기초자치단체의 재정수입으로 과세대상은 해당 기초자치단체의 영역 내에 존재하는 소유부동산이다. 여기에는 부동산과 농지 및 임야(부동산세 제2조제1호1절)가 해당된다. 부동산에는 토지와 건물, 경작권/상속 건축권(Erbbaurecht) 등이 포함되며 지하자원, 기계설비는 포함되지 않으나 구축물은 포함된다(자산평가법 제68조 및 제70조).

나. 비과세

부동산세는 공공기관이 소유하는 토지, 직접적으로 공익 목적이나 자선 목적에 이용되는 토지, 종교단체가 소유하는 토지, 성직자의 성직 수행용 토지, 학문 및 교육용 토지, 병원 용지에 대하여 부과되지 않는다(부동산세 제3조제1항1절제1호 ~ 제6호). 이 비과세 규정은 그러나 해당 토지가 비과세 사유에 실제로 직접적으로 이용되는 경우에 한한다(부동산세 제7조1절). 토지의 일부분만 해당 목적을 위하여 이용되는 경우 비과세도 그 부분에 제한된다(부동산세 제8조제1항). 토지 이용사유가 혼합된 경우, 그리고 그 구별이 불가능한 경우 해당 토지는 비과세 사유를 위한 토지이용이 우세한 경우에 한하여 비과세된다(부동산세 제8조제2항).

2. 납세의무자

납세의무자는 과세대상인 토지의 단위가치(Einheitswert)가 확정되는 시점에 당해 토지가 귀속되어 있는 사람이다(부동산세 제10조제1항). 귀속 여부는 경제적 소유권의 관점에서 결정된다(국세기본법 제39조). 과세대상이 여러 사람에게 속하는 경우 그들은 연대납세의무자가 된다(부동산세 제10조제3항). 이 과정에서 개인이 동 부동산의 몇 분의 일씩 소유하든지 혹은 전체 부동산을 공동으로 소유하는지는 중요하지 않다(국세기본법 제39조제2항제2호). 개인기업과 합자회사가 회사의 이름으로 부동산을 취득하고 등기부에 소유자로서 등록되는 경우 그들은 독립적인 부동산세 납세의무자이다. 지분소유자는 동 회사의 부동산세 채무에 대하여 책임을 진다.

3. 과세표준 및 세율

가. 과세표준

부동산세 제13조제1항2절에 의하면 부동산세의 과세표준은 해당지역의 세무서(국세기본법 제18조제1항제1호)가 확정하는 부동산의 단위가치(Einheitswert)이다. 이 단위가치에 과세산정 기준지수와 징수율을 곱하여 납부하여야 할 부동산세액이 산출된다.

나. 과표 산출승수(기본세율 - Steuermesszahl)

해당 지역의 세무서는 국세기본법 제184조제1항1절에 의거하여 부동산세 제13조제1항1절에 따라 부동산세 과세표준(Grundsteuermessbetrag)을 산정한다. 이것은 부과시점을 기준으로 과세대상에 적용되는 단일가치에 과표 산출 승수인 기본세율을 곱하여 계산한다(부동산세 제13조제1항2절). 단위가치에 곱하여지는 기본세율은 다음과 같다(부동산세 제14조 ~ 제15조).
- 농지 및 임야: 0.6%
- 개발된 대지: 0.35%
- 단독주택
a) 단위가치의 첫 38,346.89유로: 0.26%
b) 단위가치의 나머지: 0.35%
- 두가구 연립주택: 0.31%
- 나대지: 0.35%

다. 개별 기초자치단체의 징수율(Hebesaetze)

헌법 제106조제6항2절에 의하여 보장된 바와 같이 기초자치단체가 부동산세의 징수율을 결정할 권리를 가진다는 규정이 부동산세법 제25조에 정해져 있다. 이 법규정에 따르면 기초자치단체는 조례(Satzung)를 통하여 매년 혹은 수년간 적용될 징수율을 정한다. 농지 및 임야에 대한 징수율(부동산세 A: 부동산세 제2조제1호)은 다른 종류의 부동산에 대한 징수율(부동산세 B: 부동산세법 제2조제2호)에 비하여 대체로 낮다. 관할구역 세무서가 확정한 과세측정 기준액에 이 징수율을 적용하여 기초자치단체는 부동산세액을 확정한다(부동산세법 제27조제1항1절).

4. 부동산의 평가

부동산세 제13조제1항에 의하여 단위가치가 부동산세의 과세표준을 이루며 이는 부동산세 A(부동산세 제14조)와 부동산세 B(부동산세 제15조)에 똑같이 적용된다. 종전에는 부동산의 단위가치는 평가법 제21조에 의거 매 6년마다 측정되어야 한다는 규정이 있었다(정규측정: Hauptfeststellung). 그러나 1965년 변경된 평가법 제2조제1항제3호에 의하여 이 매 6년마다 정규측정을 해야 한다는 규정은 삭제되었으며 앞으로도 이러한 정기적인 측정은 행정비용 측면에서 더 이상 가능하지 않을 것으로 보인다. 따라서 단위가치는 1964년의 가치비율에 따라 이루어지는 문제점이 있으며 더욱이 구동독지역의 주에서는 1935년의 가치비율에 따라 가치측정이 이루어진다. 새로운 부동산자산이 생겨나게 되면 1964년이나 1935년의 가치비율의 기반 위에 다음 회계연도의 시작에 추가적으로 가치가 확정(Nachfeststellung)된다.

제목 없음

가. 농지 및 임야의 단위가치

농지 및 임야는 수익가치(Ertragswert)를 기준으로 가치가 평가된다(평가법 제36조). 수익가치는 사업 순수익의 18배로 잡는다(평가법 제36조제2항제1호). 이는 자산가치의 매년 수익률을 5.5% 정도로 보는 것이다.

나. 비업무용 부동산의 단위가치

나대지(평가법 제72조)의 경우는 공정가격(gemeiner Wert)으로 평가되며(평가법 제9조). 건축물이 있는 부동산의 경우에는 수익가치(평가법 제76조제1항)나 공정가격(평가법 제76조제2항/제3항)으로 평가된다

5. 감면/세액공제 면세와 감세

가. 특별감세처분(Steuererlass)

소득추정세로서의 부동산세의 성격에 비추어 부동산세는 건축물이 있는 대지와 농지 및 임야의 경우에 납세의무자의 귀속사유 없이 총수입이 정상적인 시기에 비하여 50% 이상 줄어든 경우에는 부동산세의 특별감면이 허용된다(부동산세 제33조제1항).
이 경우에 부동산세는 25%만큼 감액된다. 그러나 다시 부동산세 제33조제1항제2호는 이러한 특별감액이 제공되는 경우를 부동산세의 부과가 개별 기업의 경제적 상황에 비추어 큰 어려움을 야기하는 경우(unbillig)로 제한하고 있다.
이러한 특별감액처분은 부동산세법 제34조제2항에 의거 납세의무자의 신청에 의하여만 검토되며 신청기간은 감면대상 과세연도가 종료된 이후 다음해 3월 31일까지이다. 부동산세의 특별감액은 징수과정에서의 결정사항이며 따라서 이에 대한 결정은 기초자치단체가 하도록 되어 있다. 기초자치단체의 특별감액 신청과 관련한 기각결정에 대한 불복절차는 조세법적인 절차가 아니라 기본적으로 행정법적인 절차를 취한다.

나. 구동독지역에 대한 특별규정

통일과 더불어 독일연방에 편입된 구동독지역의 5개주와 관련하여 부동산세의 6절에 특별규정이 있다. 이는 1990년 8월 31일의 동서독간의 통일조약에 의거하여 부동산세에 삽입된 것이다.
이 특별규정에는 제40조에 농림업자산에 대한 특별규정, 제41조에 부동산에 대한 1935년의 단위가치에 따른 부동산세 계산 규정, 제42조에 임대주택과 단독주택에 대한 대체과세표준에 의한 부동산세 계산, 제43조에 신축주택에 대한 부동산세 면제, 제44조에 신고 규정, 제45조의 소액부징수 규정, 제46조의 관할세무서 규정 등이 포함된다.

6. 신고와 납부절차

부동산세는 일정한 주기로 부과하는 정부부과 세목이다. 부동산세는 매 역년의 초의 소유관계를 기준(과세시점: 부동산세법 제16조 ~ 제18조)으로 기초자치단체에 의하여 확정된다(부동산세법 제9조제2항). 납세의무는 역년이 시작하면 발생하고 기본적으로 매년 부과(부동산세법 제27조제1항)되며 분기별로 나누어서 납부한다(부동산세법 제28조). 부동산세의 부과고지서가 늦게 나오는 경우 납세의무자는 지나간 해의 확정세액을 기준으로 사전납부하여야 한다(부동산세법 제29조).