

Skat og afskrivning ved investering i tysk ejendom

Når du som dansk investor køber ejendom i Tyskland, beskattes lejeindtægterne i Tyskland – dér hvor ejendommen ligger. Du betaler altså ikke dobbelt skat, men alene tysk skat, som anerkendes af de danske skattemyndigheder. Til gengæld kan du benytte de tyske afskrivningsregler (AfA), som reducerer din skattepligtige indkomst i Tyskland.

Typiske tyske afskrivningssatser (Tysk: AfA)

Ejendomstype	Afskrivning pr. år	Bemærkning
Nybyggeri (efter 1925)	2,0 %	Afskrives over 50 år
Ældre bygning (før 1925)	2,5 %	Afskrives over 40 år
Fredet ejendom (restauration)	9 % i 8 år, derefter 7 % i 4 år	Kun på godkendte renoveringsudgifter
Erhverv (klinik, butik)	ca. 3 %	Afhænger af anvendelse

Eksempel: Holtenauer Straße 73, Kiel

Ejendomsværdi: 12.000.000 €

Heraf grundværdi: 700.000 €

Afskrivningsgrundlag (bygning): 11.300.000 €

Lejeindtægter (årligt, ekskl. drift): 465.000 €

Ejerat holdte driftsomkostninger: 11.000 € (er selvfølgelig fradragsberettiget) *

Afskrivning (2,5 % for ældre bygning): 282.500 € årligt.

Denne afskrivning reducerer den tyske skattepligtige indkomst tilsvarende.

Fredet ejendom (som her). Man kan afskrive investeringerne som her angivet, men man skal ansøge herom **inden** man begynder restaureringen.

Dobbeltbeskatning

Tyskland har beskatningsretten på lejeindtægterne. Danmark fritager indkomsten, men tager den med i beregningen af din samlede skatteprocent (progressionsforbehold). Der betales altså kun skat i ét land – Tyskland.

Konklusion

Som dansk investor kan du trygt investere i tyske ejendomme. Du betaler skat i Tyskland, nyder fordel af de tyske afskrivningsregler og undgår dobbeltbeskatning.

Udfærdiget af Wilstrup Immobilien – uden garanti.

Dette dokument er kun til generel orientering og udgør ikke skattemæssig rådgivning.

*) Den andel, der ikke kan lægges i fællesomkostningerne: Bl.a. administration og kontoføring, renter, reparationer (normalt vedligehold kan afregnes), forsikringer der ikke vedrører driften, juridisk bistand.