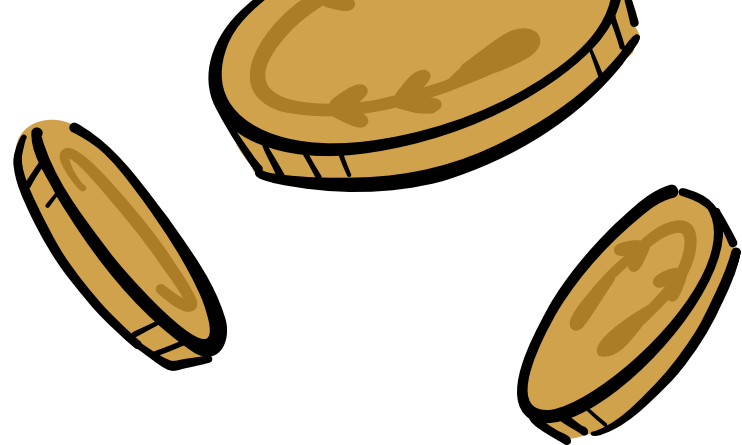


Досвід Німеччини у сфері  
оподаткування  
нерухомого майна  
(нерухомості) та його  
значення для України



*аспірантка кафедри  
адміністративного та  
фінансового права  
ЛНУ ім.І.Франка  
Шовгенюк Софія Юріївна*

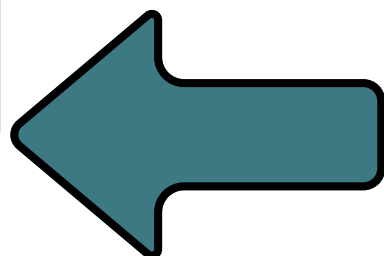


# Платники податку на нерухоме майно: Україна та Німеччина

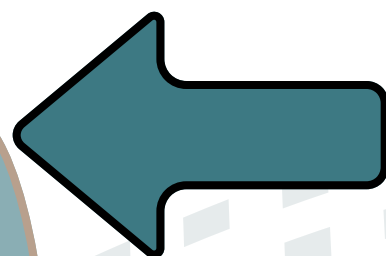


Податок на нерухоме майно в Україні належить до майнових податків (ст. 265 ПКУ) і включає:

- податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (ст. 266 ПКУ);
- плату за землю (ст. 269 ПКУ).

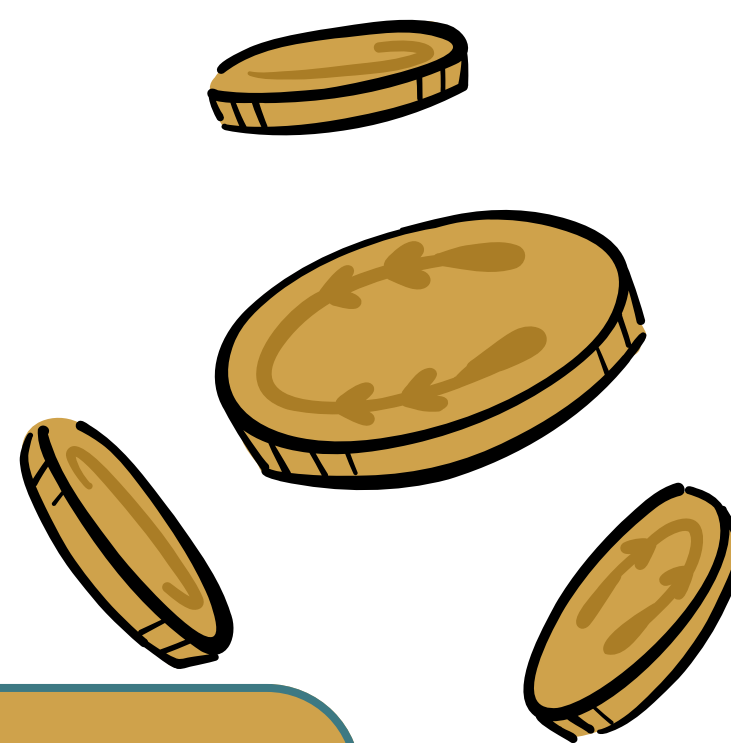


Платником податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.



Платником плати за землю: платники земельного податку: власники земельних ділянок, земельних часток (паїв); землекористувачі, яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності на правах постійного користування; платники орендної плати - землекористувачі (орендарі) земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди.

# Платники податку на нерухоме майно: Україна та Німеччина



Відповідно до положень Податкового кодексу Німеччини (нім. Abgabenordnung, англ. The Fiscal Code of Germany), зокрема §§ 33–36, платником податку на нерухоме майно визнається будь-яка особа, на яку покладено обов'язок сплати такого податку.

Платником податку на нерухоме майно визнається також особа, яка зобов'язана утримувати та перераховувати податок до уповноважених органів від імені третьої особи, подавати податкову звітність, вести бухгалтерський облік і документацію чи виконувати інші обов'язки, передбачені податковим законодавством.

Платником податку на нерухоме майно не вважається особа, яка лише зобов'язана щодо податкових справ третьої особи надавати інформацію, документи, експертні висновки або забезпечувати доступ до майна, комерційних приміщень чи офісів.

# Розмежування платників на резидентів і нерезидентів

## Німеччина

До нерезидентів застосовуються спеціальні правила оподаткування, які можуть відрізнятися залежно від чинних двосторонніх податкових угод щодо уникнення подвійного оподаткування між Німеччиною та країною проживання нерезидента. Ці правила визначають ступінь оподаткування доходів із певних джерел у Німеччині та які податкові пільги чи звільнення застосовуються до нерезидентів.

*Як нерезидент для цілей оподаткування нерухомого майна, йому необхідно відповідати певним критеріям та вимогам:*

- 1. кредитоспроможність: це включає такі фактори, як доходи, кредитна історія та статус зайнятості;*
- 2. власний капітал;*
- 3. варіанти фінансування: у Німеччині є кілька варіантів фінансування для покупців нерухомості. Одним із поширених методів є взяття іпотечного кредиту під заставу нерухомості. Існують також інші форми фінансування нерухомості, такі як позики будівельного товариства або позики KfW (позики на розвиток від "Kreditanstalt für Wiederaufbau");*
- 4. іноземні доходи та активи: як нерезидент для цілей оподаткування необхідно підтвердити законність доходів та активів за кордоном. Це може включати податкові декларації або інші документи, що підтверджують фінансовий стан.*
- 5. банківські відносини. Деякі банки мають спеціальні програми або послуги для нерезидентів.*





## Порядок сплати податку: Німеччина та Україна

У Німеччині податок на нерухоме майно (нерухомість) підлягає щорічній сплаті на рівні німецького адміністративного району, в якому знаходиться ця нерухомість. Для розрахунку зазначеного вище податку необхідно враховувати наступні три фактори: вартість об'єкта (на нім. - Einheitswert); податковий номер об'єкта нерухомості (на нім. - Grundsteuermesszahl); ставка податку (на нім. - Hebesatz).

У Німеччині, процес сплати податку на нерухоме майно (нерухомість), як і процес його обчислення, чітко регламентований профільним німецьким законодавством, а саме Законом Німеччини “Про податок на нерухомість” ( на нім. - Grundsteuergesetz (GrStG)) від 7 серпня 1973 року (BGBl. I S. 965), Главою 3, Розділом 28: п. 1 Податок на нерухомість підлягає сплаті в чотири рівні частини щороку – 15 лютого, 15 травня, 15 серпня та 15 листопада.



# Сплата податку на нерухоме майно в Німеччині здійснюється виключно із застосуванням електронної системи

**ELSTER** Your online tax office

Help ?

Chat



DE

EN



Create user account

Login

ELSTER

Mein ELSTER

My user account

Forms and services

User groups

[Other software products](#)

## Login options

Certificate file

ElsterSecure

Identity card

Security stick

Signature card

### Certificate file

Certificate file

[Select](#)

Browse

Password

Login

[Certificate file lost or certificate expired?](#)  
[Password forgotten?](#)

Where can I find my downloaded certificate file?



## Порядок сплати податку: Німеччина та Україна

Україна

Сплата податку на на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки юридичними особами надходить рівними авансовими платежами, 4 рази на рік: до 30 квітня за 1 квартал; до 30 липня за 2 квартал; до 30 жовтня за 3 квартал; до 30 січня наступного року за 4 квартал (попереднього року).

Сплати податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, для фізичних осіб повинна бути здійснена у термін, що не перевищує 60 календарних днів з дня вручення (надходження у електронний кабінет) податкового повідомлення-рішення.

# Порядок сплати податку: Німеччина та Україна

## Плата за землю



Базовим податковим періодом є календарний рік — з 1 січня до 31 грудня.

**Підставою для нарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, державні акти на землю, сертифікати на земельні частки, а також інші правовстановлюючі документи.**

Для фізичних осіб нарахування здійснює податковий орган за місцем знаходження земельної ділянки та до 1 липня надсилає податкове повідомлення-рішення із детальним розрахунком суми податку.

Юридичні особи, власники та землекористувачі сплачують земельний податок щомісячно рівними частками протягом 30 календарних днів після завершення звітного місяця. Податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення. Основою для визначення суми земельного податку та орендної плати є нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації, встановленого законодавством. Саме цей показник визначає фінансову базу для нарахування податкового зобов'язання.



Проведений порівняльно-правовий аналіз засвідчує, що як в Україні, так і в Німеччині оподаткування нерухомого майна та пов'язаних із ним земельних платежів належить до базових елементів майнової податкової системи, однак реалізується на різних концептуальних засадах. Українська модель характеризується багатокомпонентністю податкових платежів, значною нормативною деталізацією та розмежуванням бази оподаткування і ставок залежно від виду майна та статусу платника.

Натомість німецький підхід демонструє більшу інституційну та процедурну уніфікацію. Оподаткування нерухомості ґрунтується на єдиній логіці майнового податку з чітко визначеною моделлю розрахунку, стабільними елементами бази оподаткування та прогнозованими механізмами сплати.

ПОДАТКИ

НЕРУХОМІСТЬ



ОПОДАТКУВАННЯ

*Щиро дякую  
за увагу!*

