

השקעות חכמות בנדל"ן בברלין ובלייפציג, האומנם!?

המס ששולם בגרמניה מהמס שיש לשלם בישראל. על מנת למקסם את היתרון הזה, יש לבצע תכנון מס עוד לפני ביצוע העסקה ולהתאים אותה למצב האישי של המשקיעים הישראליים (בעיקר בהתאם למד-רגת המס שלהם בישראל, גובה ההכנסה מחו"ל ונתונים אחרים). האמנה למניעת כפל מס הקיימת בין המדינות היום, עומדת להשתנות והחל משנת 2017 תכנס לתוקף האמנה החדשה ולכן יש לבחון את ההשלכות לגבי משקיעים קיימים ומשקיעים חדשים בהתאם להוראות המשתנות.

חובת דיווח בגרמניה ותשלומי המס

חובת הדיווח חלה גם בגרמניה. בעיקר בהשקעות קטנות של דירה בודדת, עלולים עלויות הדיווח להשפיע על התשואה של המשקיע בצורה משמעותית. יש מקרים שהיזם יציע לקחת על עצמו בת-קופה הראשונה את עלויות הדיווח (או לבצע אותו בתשלום נמוך מאוד), אולם, לאחר סוף התקופה, הוצאות הדיווח יעלו והרווח יוקטן בהתאם.

על מנת להשיא את הרווח אנו ממליצים לקבל ליווי מלא לפני וב-מהלך ביצוע העסקה: חברת אל-ווירה את אנג'ל מומחית במיסוי גרמניה ישראל עם סניפים בברלין, המבורג, מינכן ופרונקפורט, ביחד בשותפות של למעלה מ-10 שנים עם משרדה של עורכת הדין ד"ר קטי אלמליח שהינה מומחית בחוק הגרמני והישראלי בתחום הנדל"ן והעסקאות הבינלאומיות, יכולים להעניק שקט נפשי ולשפר את התשואה בעסקת הנדל"ן הבאה שלכם בגרמניה.

ד"ר קטי אלמליח, עו"ד העוסקת בדין הגרמני ובכלל זה בליווי עסקאות נדל"ן בגרמניה ורו"ח אופיר אנג'ל, חברת אלווירה את אנג'ל יועצים, מומחי מיסוי גרמניה ישראל



לאור העובדה שבגרמניה אין אפשרות להעלות את השכירות בהתאם לתנאי השוק, חשוב מאוד לדעת, איזה הסכם שכירות קיים עם דייר או דיירי הנכס ומה השכירות הממוצעת באותו האזור

לחשיפה מול רשויות המס בעוד מועד הדבר עלול לחבל בעסקה, החל מאי עמידה בלוח הזמנים של התשלום שהתחייבתם אליו ועד ביטול העסקה (ותשלום פיצויים למוכר) במקרה הקיצוני.

חובת דיווח בישראל וקיזוז המס

חובת הדיווח לרשויות המס בישראל חלה לרוב על כל תושב ישראל, גם אם הוא שכיר שלא מילא דוח למס הכנסה מימיו, וזאת ללא קשר לגובה ההכנסה שהתקבלה מחו"ל. בנוסף, על בעל הנכס הממוקם בגרמניה לשלם מס הכנסה על הכנסותיו מאותו הנכס בגרמניה. אז משלמים כפול? בדרך כלל לא.

האמנה הקיימת למניעת כפל מס בין מדינת ישראל לגרמניה מאפשרת ברוב המקרים להזדקק על



חובת הדיווח לרשויות המס בישראל חלה לרוב על כל תושב ישראל, גם אם הוא שכיר שלא מילא דוח למס הכנסה מימיו, וזאת ללא קשר לגובה ההכנסה שהתקבלה מחו"ל

שונה. לכן, הטיעון "לא חתמנו בסוף אז לא נשלם" הוא לא מקובל בגרמניה. עוד נוסיף שאכן קיימות שיטות נוספות לחתום על העסקה גם אם הקונה אינו יכול או אינו רוצה להגיע אישית לגרמניה על מנת לחתום על החוזה: בפירוש ניתן לחתום בישראל ולא צריך לנסוע.

העברת התמורה מישראל לגרמניה: פטור מניכוי מס במקור בישראל

מצאת נכס אטרקטיבי, יש תקציב, חוזה הרכישה נחתם ונותר רק להעביר את מלוא הסכום לחשבון הבנק בגרמניה, ואז הבנק שלך ב"ישראל דורש אישור ממס הכנסה בישראל לעניין פטור מניכוי מס במקור לפני העברת הכסף לחו"ל. אם לא טיפלתם בנושא מראש ואם לא שקלתם את ההשלכות

וק הנדל"ן בגרמניה מתנהל בצורה יציבה במיוחד. היציבות הזאת בין השאר היא תוצאה של רגולציה ופיקוח על מחירי השכירות וכלים רגולטורים נוספים.

משקיעים ישראלים רבים רואים בכך הזדמנות להכנסה סולידית והשקעה בעלת סיכון נמוך ותשואה טובה.

חיוני: בדיקה מקדמית של הנכס

לאור העובדה שבגרמניה אין אפשרות להעלות את השכירות בהתאם לתנאי השוק, חשוב מאוד לדעת, איזה הסכם שכירות קיים עם דייר או דיירי הנכס ומה השכירות הממוצעת באותו האזור. בנוסף, יש לבדוק האם הבית עבר איחוד דירות או האם הוא רשום עדיין כנכס אחד.

נתון זה חשוב מפני שבאזורים מסוימים (למשל בברלין או מינכן), הדייר יכול לבקש הארכת תקופת השכירות לעד 10 שנים לאחר שני רשמה חלוקת הבית לדירות בטאבו (ובתקופה זו להמשיך לשלם דמי שכירות נמוכים מהרגיל אם זה מה שנקבע בחוזה השכירות).

גם יש לבדוק את רשימות רשות העתיקות האם הבית נחשב כבית מוגן. במקרה זה, האפשרויות לשיפוץ הבית הן מוגבלות וברכישת הנכס יש לעירייה שבה הוא ממוקם זכות סירוב ראשון. ניתן לקבל על כל נכס בגרמניה דוח מסודר מעורך דין אשר בדק את הנכס, הרשומות שלו, הסכמי השכירות, השכירות הממוצעת באזור, וכו'.

עסקת הרכישה

עסקת הרכישה מתבצעת אצל נוטריון גרמני אשר גם ינסח את טיוטת ההסכם. חשוב לדעת שהנוטריון זכאי לשכרו כבר כשהוא משחרר את טיוטת החוזה הראשון