

德国房产税意在财政创收而非地产调控

——房产税系列报告五

报告导读/核心观点

德国房产税的典型特征是“存量征收，固定税率，使用权至上”，从创设之初至今的主要目的均是财政创收而非房地产市场调控。从征收目的上来看，德国体系对当前阶段我国进一步拓宽房产税试点的借鉴意义有限。

□ 德国房产税体系对我国进一步拓宽房产税试点的借鉴意义有限

德国房产税体系在保有环节有两大税种，分别是土地税和二套房税，具有的典型特征是“存量征收，固定税率，使用权至上”。德国房产税早在1973年设立之初的目的便是财政融资，从德国当前的房产税系看，基本延续了最初的设立思路，主要目的仍是财政创收，而非房产调控。我国当前阶段的房产税仍将以部分城市的定向调控为主要目的，德国的房产税体系对我国的借鉴意义较弱。

□ 德国土地税条款的设置带有明显的创收目的，根据地方支出需要设置税收乘数

土地税由德国州政府和地方政府负责征收，纳税人是物业所有者。根据土地类型分为A类的农业用地、林地和B类的其他用地，其中住宅对应土地属于B类。税率方面，德国采用“基准税率*稽征率”的方式确定税率，稽征率可以理解为税收乘数。基准税率方面，德国对于不同类型的土地征收不同的基准税率，其中住宅对应的土地有三类，低价值单户型、高价值单户型（单户型指一家人单独住一个房子，二者的价值高低以3.8万欧元为界）以及双户型（两家人共住一屋），分别对应0.26%、0.35%和0.31%的税率。稽征率方面，我们可以将其理解为税收乘数，主要由各地方政府根据自身的财政支出情况进行税收预算，以此在基准税率的基础上确定乘数大小，不设上限。换言之，地方政府财政支出缺口越大，对应的稽征率可能越高。不难看出，德国征收土地税的主要目的也是财政创收，而非房地产调控，在土地税的征收机制中并未设置阶梯税率，无论土地持有多少基本按一致性税率征收。

□ 二套住房税按使用权原则统计且不鼓励房屋空置，税率同样根据财政需要设置

德国的住房税对首套房进行豁免，因此住房税也被称为“二套住房税”。二套住房税是地方政府对于居民登记使用的第二套及以上的住房所征的税；换言之，德国拥有的房屋套数不根据所有权原则统计，而是根据使用权原则统计。这一税制的设置不鼓励房屋空置，只要将二套房进行出租，便可以免交“二套房税”（不再是第二套房的使用人）；其次在制定税率时同样以财政创收为主要目的，不设阶梯税率，各地根据自身财政支出需要决定当年的税率，逐年更新。

□ 德国房产税调控房价上涨和释放二手房存量供给的能力较弱

德国房产税调控房价上涨和释放二手房存量供给的能力较弱。从征收条款来看：一是不实行阶梯税率，难以倒逼多房人群释放存量二手房供给。二是在设置税率时主要以政府的支出需要作为考量基准，并未过多考虑特定区域的房价压力。三是德国“二套住房税”带有调控目的，但核心仍然是不鼓励房屋空置，对释放二手房供给的促进作用有限。

□ 德国房产税设计整体遵循“以支定收”的财政理念，但不是政府核心创收手段

德国房产税的税率主要依据财政需要而设置，但从收入构成来看，房产税并非德国政府的主要收入来源。从德国整体财政收入来看，土地税和“二套房税”在其中的合计占比仅1%；从地方政府的市政收入来看，房产税在其中的占比也不足3%。综上，我们认为德国房产税虽然税率设计带有明显的创收目的，但政府并不将房产税作为核心的收入来源，房产税的设计依据仍然是德国整体“以支定收”的财政理念，除此之外并未在房产领域给予差异化设置（即调控目的较弱）。

风险提示：房产税征收力度超预期；房产税试点范围超预期

分析师：李超

执业证书编号：S1230520030002

邮箱：lichao1@stocke.com.cn

联系人：林成炜

执业证书编号：S1230120080050

邮箱：linchengwei@stocke.com.cn

相关报告

报告撰写人：李超

正文目录

1. 德国房产税的最初设立目的是财政融资	3
2. 德国房产税典型特征是“存量征收，固定税率，使用权至上”	3
3. 当前德国房产税仍以财政创收为目的，兼具部分调节功能	5
风险提示	6

图表目录

图 1：德国住房自有率长期低于 50%.....	5
图 2：德国住房空置率近年来处于持续下行通道	5
图 3：土地税收入约占财政收入 1%.....	6
图 4：二套住房税收入约占财政收入 0.01%.....	6
表 1：德国土地税基准税率	3
表 2：德国土地税各地方政府 2020 年稽征率	4
表 3：德国主要城市二套住房税税率	5

1. 德国房产税的最初设立目的是财政融资

德国房产税的最初设立目的是财政融资，包括两大税种，分别是土地税和住房税。土地税最早于 1973 年根据《土地税法》(Grundsteuergesetz) 设立，初衷便是为了弥补市政预算的融资缺口。住房税最早也出现在 1973 年，最早由德国的博登湖市政府推出，此后陆续在全国范围内推广，最初设立的目的是部分旅游城市为了在淡季财政收入较少的情况下为公共设施的维护更新提供资金，本质同样是财政筹资（这一税种也在推出后被法院定义为“法律允许的地方开支税”）。从德国当前的房产税系看，基本延续了最初的设立思路，主要目的仍是财政创收，而非房产调控。

2. 德国房产税典型特征是“存量征收，固定税率，使用权至上”

当前德国在保有环节的房产税共有两大税种，分别是土地税和住房税。

土地税由德国州政府和地方政府负责征收，主要指的是住房附着的土地，纳税人是物业的所有者。根据土地类型大致分为 A 类的农业用地、林地和 B 类的其他用地（政府所有的土地可以享受豁免，比如联邦铁路、教堂、医院、科研和教育机构等），其中住宅对应的土地属于 B 类土地，二者的税率和价值评估方式存在差异。税基方面，A 类土地主要依据土地的产出价值进行估价；B 类土地的评估依据主要根据市场价值进行估价，每六年对估值水平进行一次更新。

税率方面，德国采用“基准税率*稽征率”的方式确定税率，稽征率可以理解为税收乘数。**基准税率方面，德国对于不同类型的土地征收不同的基准税率**，其中住宅对应的土地有三类，低价值单户型、高价值单户型（单户型指一家人单独住一个房子，二者的价值高低以 3.8 万欧元为界）以及双户型（两家人共住一屋），分别对应 0.26%、0.35% 和 0.31% 的税率。**稽征率方面，我们可以将其理解为税收乘数**，主要由各地方政府根据自身的财政支出情况进行税收预算，以此在基准税率的基础上确定乘数大小，不同区域之间存在较大的差异，稽征率没有上限（通常情况下农业用地和林地的稽征率低于其他类型建设用地）。换言之，地方政府财政支出缺口越大，对应的稽征率可能越高。以 2020 年各地方政府对住宅土地的稽征率为例，柏林的稽征率高居全德国之首达到 810%，需要按基准税率的 8 倍征收；巴伐利亚的稽征率最低仅需 394%。从这一机制可以看出，德国征收土地税的主要目的也是财政创收，而非房地产调控，在土地税的征收机制中并未设置阶梯税率，无论土地持有多少基本按一致性税率征收。**综上：德国土地税的实际税率=各类型土地对应的基准税率*各地方的稽征率。**

从实际税率来看，柏林的实际税率位于德国所有区域之首，土地税最高可以达到 2.8%。

表 1：德国土地税基准税率

用地类型	基准税率
农业用地和林地	0.6%
价值 38346.89 欧元以下单户型住宅的建设用地	0.26%
价值 38346.89 欧元以上单户型住宅的建设用地	0.35%

双户型住宅的建设用地	0.31%
其他土地	0.35%

数据来源：德国联邦统计办公室，浙商证券研究所

表 2：德国土地税各地方政府 2020 年稽征率

地名	A 类土地	B 类土地
巴登-沃特坦伯格	320%	397%
巴伐利亚	323%	394%
柏林	150%	810%
勃兰登堡	229%	408%
不莱梅	248%	687%
汉堡	225%	540%
海塞	263%	473%
下萨克森	315%	432%
梅克伦堡-西波美拉尼亚	233%	424%
北莱茵-威斯特法伦	202%	570%
莱茵兰-普法尔茨	277%	402%
萨尔兰	244%	439%
萨克森	280%	498%
萨克森-安哈尔特	272%	419%
石勒苏益格-荷尔斯坦	250%	393%
图林根	227%	435%

数据来源：德国联邦统计办公室，浙商证券研究所

德国的住房税对首套房进行豁免，因此住房税也被称为“二套住房税”。二套住房税是地方政府对于居民登记使用的第二套及以上的住房所征的税，即无论居民是否拥有第二套房的产权，都需缴税；换言之，德国拥有的房屋套数不根据所有权原则统计，而是根据使用权原则统计。税基为房屋所在区域的年均租金，税率由地方政府根据财政支出需要每年确定，每个城市的税率均不同，多数地方的税率在 5%-20%。二套住房税也提供豁免政策，对于由公共或非营利组织提供的用于治疗或教育目的的房产、未成年人或仍在接受教育的人与父母共同拥有的二级公寓、作为军人或执法人员而入住的公共住所，均可以免征。我们举例说明德国住房税的征收：

情形一：如果居民甲拥有首套房 A 和二套房 B，如果 A 用于自住、B 空置，甲需要根据 B 的年租金水平缴纳“二套房”税。

情形二：如果居民甲拥有首套房 A 和二套房 B，如果 A 用于自住、B 用于出租，则 B 的使用人不再是甲，甲无需再缴纳“二套房税”。

综上，德国住房税的特点已经较为清晰：一是不鼓励房屋空置，如上文案例所述，

只要将二套房进行出租，便可以免交“二套房税”（或者说将该税种进行转嫁）；二是在制定税率时同样以财政创收为主要目的，不设阶梯税率，各地根据自身财政支出需要决定当年的税率，逐年更新。在德国不鼓励空置的税收导向下，德国房地产市场也呈现出住房自有率和住房空置率双低的现象，住房自有率水平为 46.5%，空置率水平为 2.8%；多套房拥有者积极出租手中的闲置房产，加强租房市场流动性的同时也降低住房空置率。

表 3：德国主要城市二套房税率

地名	税率
柏林	5%
慕尼黑	9%
汉堡	8%
斯图加特	10%
科隆	10%
不莱梅	10%
汉诺威	10%
多特蒙德	12%

数据来源：德国联邦统计办公室，浙商证券研究所

图 1：德国住房自有率长期低于 50%

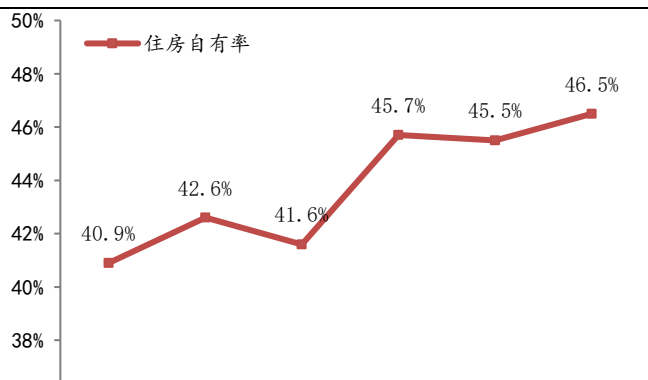
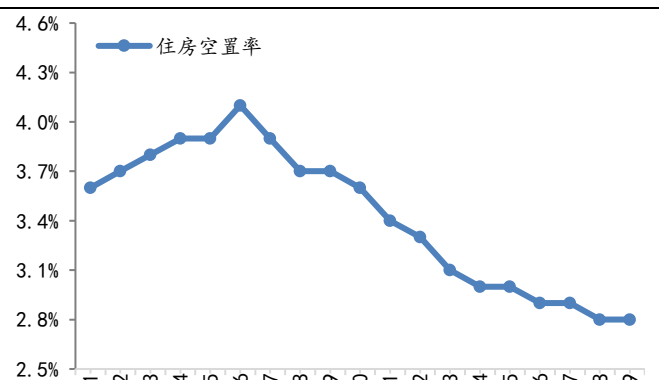


图 2：德国住房空置率近年来处于持续下行通道



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_28439



云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn