



WEDDING & PARTNER

NEWSLETTER
MARCH/APRIL 2026

1. 不動産取得税

ドイツでは連邦州ごとに異なる不動産取得税率が定められており、現在の税率は以下の通りです：

連邦州	不動産取得税率	連邦州	不動産取得税率
バーデン＝ ヴュルテンベルク	5.0%	ニーダーザクセン	5.0%
バイエルン	3.5%	ノルトライン＝ ヴェストファーレン	6.5%
ベルリン	6.0%	ラインラント＝ プファルツ	5.0%
ブランデンブルク	6.5%	ザールラント	6.5%
ブレーメン	5.5%	ザクセン	5.5%
ハンブルク	5.5%	ザクセン＝ アンハルト	5.0%
ヘッセン	6.0%	シュレーズヴィヒ＝ ホルシュタイン	6.5%
メクレンブルク＝ フォ アポンメルン	6.0%	テューリンゲン	5.0%

不動産取得税は通常、土地・建物・マンションの購入の際に課せられ、税金は不動産の購入価格(もしくは対価)に基づいて算出されます。

不動産取得税が大きなコスト要因となっていることを背景として、以下の点に留意する必要があります。土地を購入した場合、不動産取得税の課税対象にはその土地の重要な構成要素も含まれます。この構成要素の例としては、建物などが挙げられます。

これに対して備品など、経済的に関連のある資産は土地には属さないため、不動産取得税の算出基準には含まれません。ここでの資産には、土地や建物とまとめて売却された家具やキッチン、取り外し可能な日除けシェードなどがあります。こういった備品が販売契約書に個々に記載されており、それに対して個別の価格が設定されている場合、その分を不動産取得税課税対象となる価格(対価)から差し引くことが可能です。通常、この際の備品の価格が全体の購入価格の15%を超えない場合、現実的な見積もり価格として認められます。

2. 帳簿書類の処分

帳簿書類の保存期間は、租税通則法第 147 条にてその概要が定められています。年次決算においては、将来発生する書類保管費用についても引当金に計上することが可能です。

2025 年 12 月 31 日以降、下記の書類の処分が可能です。

10 年間の保管期間が定められているもの:

- 2015 年度以前の帳簿、勘定科目、仕訳帳
- 2015 年度及びそれ以前の決算書、状況報告書、事業開始貸借対照表、棚卸表もしくはその関係書類

8 年間の保管期間が定められているもの:

- 2017 年度の請求書、査定書、支払指示書、口座明細、賃金及び給与リスト、旅費清算書、接待費清算書などの帳簿証憑類

6 年間の保管期間が定められているもの:

- 2019 年度及びそれ以前の給与明細書及び給与書類
- 2019 年度及びそれ以前の輸出入関連書類、船積証券、金銭消費貸借や保険等に関わる契約書類、その他商用文書

記帳内容を理解、確認するために重要なすべての書類を保管しておく必要があります、これは紙媒体の書類だけではなく、電子媒体でのデータや文書(Eメールを含む)も同様です。電子データ保管の際には適切な簿記原則を遵守しなければならず、保管期間中のデータへのアクセス、内容の判読、また機械による分析が可能でなければなりません。

電子データで受領した請求書や契約書類、商取引関連書類、その他業務上重要であると思われる関連書類については、受領した際のファイル形式のまま保管することが望ましく(PDF形式で受領したのであればPDF形式のまま保管する等)、保管期間が終了するまで保持することが重要です。

紙の書類をスキャンなどによって電子データ化した場合には、その手続きについても文書化する必要があります、とりわけ原本との整合性や判読可能性、完全性については確保されていなければなりません。

保管期間は、帳簿の場合は記帳が行われた年度、財務諸表や貸借対照表などは作成された年度、商取引関連書類については受領や送付を行った年度の終了時から起算されます。

なお、税法上定められている税額確定期限が経過していない場合、帳簿関連書類の処分は認められません(租税通則法第 169 条及び 170 条参照)。帳簿関連書類の処分を判断する際には、たとえ法的に処分可能な書類であっても、将来の税務調査や係争に備えて保管を継続すべきかどうかを検討することが重要です。

3. 低額賃料による住宅の賃貸

親族に対して住宅を賃貸する場合には、賃貸借契約の内容が第三者間で通常行われるものと同等であること、また実際の運用においても契約どおり履行されていること(例:定期的な家賃の支払や付随費用の精算が行われていること)が重要です。

これらが満たされていない場合には、当該賃貸借関係自体が税務上認められず、その結果として賃貸所得に関わる必要経費が認められない可能性があります。

さらに、低額で賃貸している場合には、必要経費を全額認めてもらうために、一定の家賃水準(有償性の基準)を満たしている必要があります。この基準は、当該地域の家賃水準の 66%とされています。

賃料が家賃水準の 50%以上 66%未満である場合であっても、将来にわたり賃貸所得が黒字となる見込み(収支予測)が確認できる場合には、必要経費を全額認められる可能性があります。

一方で、賃料が家賃水準の 50%未満である場合には、税務当局は原則として一部無償の賃貸とみなし、必要経費についても有償部分に対応する割合で按分して認められます。

例:

V氏が娘に対して分譲マンションを以下の条件で賃貸している場合

a) 月額 500 ユーロ

b) 月額 280 ユーロ

家賃水準: 700 ユーロ

a) の場合: 支払賃料は家賃水準の 66%を上回るため、必要経費は全額認められる。

b) の場合: 一部無償の賃貸と判断され、必要経費は賃料割合に応じて按分される。

$$\frac{280 \text{ €}}{700 \text{ €}} = 40\% \text{ の範囲でのみ控除可能}$$

なお、家賃水準とは、賃料に、共益費・光熱費として賃借人に転嫁可能な費用を加えた総額を指します。

また、実務上、もしくは法的理由により賃料を引き上げることができない場合であっても、税務当局は上記基準に基づき必要経費の制限を行います。このため、当該基準は親族間取引に限らず、第三者への賃貸においても適用される点に留意が必要です。

賃貸条件については、定期的に見直しを行い、必要に応じて賃料の調整を検討することが望まれます。

4. 二重家計における駐車場費用

従業員が業務上の事由により二重家計を行っている場合、それに伴い発生する必要な追加費用は、必要経費として申告することが可能です。主な対象は以下のとおりです。

- 勤務地における第二住居の費用
- 週 1 回実施する帰省における移動距離に応じた定額控除：1km あたり 0.38 ユーロ
(代替として家族との電話連絡費用が認められる場合があります)
- 最初の 3 か月間の食事手当
- 引越費用

第二住居に関わる費用には、家賃だけでなく、電気代、水道代、暖房費などの付随費用も含まれます。これらの費用については、ドイツ国内の場合、月額 1,000 ユーロの上限が設けられています。

これまで、勤務地におけるガレージや駐車場の賃借費用が、この住居費用に含まれ、上限額の対象となるかについては明確ではありませんでした。

この点について、ドイツ連邦財務裁判所 (BFH) は、2025 年 11 月 20 日の判決において、駐車場費用は業務上の事由による二重家計に関連する必要経費として認められる一方で、住居費用の上限額 (月額 1,000 ユーロ) には含めないとの判断を示しました。

同裁判所は、駐車場費用を第二住居における家具や設備に関わる費用と同様に位置付け、これらと同様に上限額とは別に控除可能としています。また、駐車場の賃借理由や契約形態は特に問われず、駐車場単独の賃貸契約が存在しない場合でも問題はないとされています。

さらに、本判例においては、月額 170 ユーロの駐車場費用についても、駐車スペースが不足している地域事情を踏まえれば高額ではあるものの、一般的な水準の範囲内であると判断されています。

5. 社用車の私的利用における駐車場費用

従業員にプライベート利用を含む形で社用車を提供する場合、これは従業員にとって経済的利益 (フリンジベネフィット) となり、所得税および社会保険の対象となる給与所得に該当します。この経済的利益は、社用車の新車カタログ価格の 1% を月額で課税ベースとする、いわゆる「1%ルール」または走行記録により評価されます。

この 1%ルールにより、車両の維持にかかる通常のコスト (燃料費、保険料など) は、雇用主が負担しているものとみなされます。したがって、従業員が車両に関する一部の費用を自己負担した場合には、その分だけ経済的利益が減少し、課税対象額を減額することが可能です。

ただし、この減額が認められるのは、従業員の自己負担が1%ルールにより補償される費用に該当する場合に限られます。例えば、私用での移動に伴うフェリー代、高速料金、ヴィニエッタ(前払い高速道路利用料)などの費用は、連邦財務裁判所の判決により、1%ルールで補償される費用には含まれないとされています。そのため、これらの費用を雇用主が負担した場合には、それ自体が独立したFRINGE BENEFITとみなされます。

同様に、勤務先付近で雇用主が借りている駐車場についても同じ考え方が適用されます。従業員が、社用車として貸与されつつ私的利用も認められている車両のために、駐車場やガレージの費用を自己負担した場合であっても、これらの費用は原則として経済的利益の減額対象とはなりません。

また、勤務時間中に車両を駐車するために支払う駐車料金については、通勤距離手当により既に考慮されるものとされるため、別途給与と所得控除として計上することはできません。

6. 扶養費用

扶養義務のある者に対する扶養費は、当該扶養対象者について児童手当(Kindergeld)が支給されていない場合、基礎控除額(2025年: 12,348ユーロ)を上限として、非経常的な負担として総所得金額から控除することが可能です。

なお、扶養対象者に一定の収入がある場合には、そのうち年間624ユーロを超える部分については控除額の計算上考慮されます。

2025年以降、金銭による扶養費を税務上認めるためには、原則として受取人名義の口座への銀行振込により支払われていることが要件とされています。また、当該支払は振込記録により証明する必要があります。

同一世帯内で複数の扶養対象者を支援している場合には、振込記録がそのうちのいずれか一人の名義であれば足りるとされています。

受取人以外の口座への支払が認められるのは、当該振込が扶養対象者の債務の支払いに充てられている場合に限られます(例えば、家賃を直接大家へ支払う場合など)。

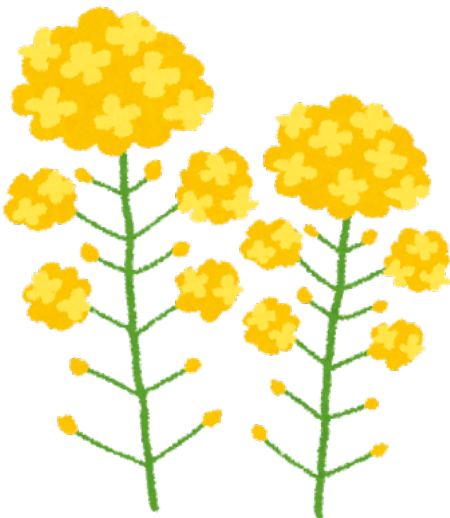
なお、携帯電話番号やメールアドレスを用いたいわゆる「デジタルウォレット」への支払については、税務当局により認められていません。

7. 任意のプライベート介護保険追加契約の保険料

法定の介護保険(公的介護保険および義務的なプライベート介護保険)の保険料は、基礎的な医療保険料と同様に、特別支出における保険料控除として全額控除することができます。

一方で、任意のプライベート介護保険追加契約に関わる保険料についても、原則として特別支出の対象となりますが、これらの控除には上限額が設けられています。実務上、この上限は多くの場合、基礎的な医療保険および介護保険の保険料によって既に満たされているため、任意の追加保険の保険料が税務上考慮されるケースは多くありません。

この点について、ドイツ連邦財務裁判所は 2025 年 7 月 24 日の判決において、当該制限は憲法に適合しているとの判断を示しました。判決では、憲法上保障される最低生活水準の観点から、国家が税務上控除を認めるべき対象は、法的に義務付けられた基礎的な介護保険の範囲に限られるとされています。したがって、任意のプライベート介護保険契約に関わる保険料は、この範囲には含まれません。



ご質問等ございましたら、下記の Japan Desk に御相談下さい。
この情報によって生じたあらゆる損害に対していかなる責任も負いません。
又、当ニュースレターの情報は個別のご相談に代わるものではありません。

Wedding & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbH

Börsenstraße 15, 60313 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 297031-0, Fax: (069) 29703130
E-Mail: JapanDesk@wedding-partner.de
Web: <https://wedding-partner.de/japan-desk/>