# 德国房地产评估的考察与思考

来源：网络 作者：梦里寻梅 更新时间：2024-12-18

*德国房地产评估的考察与思考 德国房地产评估的考察与思考 德国房地产评估的考察与思考为借鉴国外在房地产评估管理方面的先进经验,不断完善我市房地产税收的征管工作,我们参加了赴德对房地产评估情况的考察。通过在柏林市房地产评估工作有了一定了解,并认...*

德国房地产评估的考察与思考 德国房地产评估的考察与思考 德国房地产评估的考察与思考

为借鉴国外在房地产评估管理方面的先进经验,不断完善我市房地产税收的征管工作,我们参加了赴德对房地产评估情况的考察。通过在柏林市房地产评估工作有了一定了解,并认识到评估工作对房地产税收的重要性。我们认为此次学习内容对房地产税制改革有很好的借鉴作用。

一、统一前后评估工作的变化

柏林位于欧洲的中心位置,统一后的柏林更是东西欧的枢纽。具有重要的政治、经济意义。 2.东、西柏林合并后的评估经验。实施西德的评估方法,东德的金融部、经济部意识到了这点,并根据东德的特点逐步引入,西德的评估师在东德的评估工作中一直以努力找到东、西德两边具有可比性的地段,主要因素是地区大小、人口密度、土地用途、建筑方法的可比性、土地使用权的安全性等。如果选出这些可比性因素,西德的评估师基本上用比较法就可以评估土地的价值了。这个方法就是东、西德统一后唯一可行的评估地价的方法。德国的不动产透明度很高,每一块出售的土地都登记在册,且每块土地的买卖都必须由公证人报告国家,每年在杂志上定期刊登有关数据。公众可以看到每块地段的具体数据并根据此进行投资。在统一后的十年中,东德已经逐渐形成一个有供有求的市场,评估师现在也可以找到这些有关的数据进行评估。

二、评估职业的工作准则

德国的评估工作是独立于政府之外的。评估职业者在评估工作中只对自己负责,并不考虑政府、委托人及个人的经济利益。评估职业者评估出的土地

价格不需政府进行确认(但法院只承认评估师签字的评估报告)。如当事人因某种经济行为发现评估结果有误,可以向法院起诉。评估职业者自己对评估结果负责30年(法律规定),评估错误时先用该项目的保险合同的赔偿金赔付,不够再用私人财产负责,公司内的所有评估师都负有连带责任。

在评估职业者进行评估的时候,政府无权干涉评估职业者的工作,即使评估结果有损于政府的利益。政府对土地价格也有自己的规定,但土地价格并不是由政府制定的,而是政府委托专业人士制定再通过法律确认的。受政府雇佣,对于评估师来说是一种很高的荣誉。

三、评估工作在市场经济中的作用

在德国,私有财产是一切发展的基石,产业主要保护自己的财产,与租户不同。经济改革30%是关于私有财产的内容,最大的业主是国家。国家通过出售一部分地产,获得了一部分收入,使经济得到了一定的发展,并且通过出售地产将外流的资金吸引回来。为了更好地激活房地产市场,必须有明确的房地产价格,使投资者可依据其选择。购买房地产。西德的评估师根据市场和城市规划等,把城市进行对比,抓住优势,研究如何设计城市功能,然后确定某一地区如何利用及容积率,并绘制出城市的地价国。地价目中包含三种数据(l)用途,

(2)容积率,

(3)价格(每平方米)。每个投资者都可以根据地价图计算房地产的价格、建设规模、投资收益等。利用地价图,德国创造了一个模式,城市可以自己决定走什么样的发展道路。地价图已完全被市场接受,且在市场中通行。每年将会绘制一张新的地价图,当估价师按经验发现地价图与实际不符时,或国家需要时,政府通过购买可以得到此图。地价图对于国家来说,可以帮助政府测算税收,目前在德国,政府都是依据地价图来征收地产税。对于投资人来说,人们往往根据此图进行成万上亿的投资,但投机几乎成了不可能。

四、国有资产在市场经济下的转变历程

五、考察体会及工作建议

(一)房产税调整为不动产税,按市场价值征税,更符合经济规律,有利于市场经济的正常运行。

在德国,房屋、土地是分开征税的,属财产税的征收范围,但其均是以市场价格即评估价格作为计税依据的,使得税收工作与国家经济发展紧密相连。

目前,在我国房产税的政策规定中,房产税的计税依据主要是纳税人房地产的账面原值或租金收入。由于纳税人获得房地产的时间、形式不同,其账面原值的内容差异也较大,且随市场经济的发展,房地产价值也是随时变动的,账面原值已不能及时反映房地产的真正价值。计税依据的差异导致房产税的征收管理工作无法真正体现财产税的性质,并对市场经济的发展发生了一定的负作用。鉴于房屋产权和土地使用权已是拥有者的财产,且账面原值又不能真实、准确的反映出房地产的价值,在以市场经济和公平税赋为原则的前提下,建议有关部门对房产税政策进行调整,将房产税调整为不动产税,明确以不动产的市场价值为计税依据,以保证我国税收工作与市场经济发展相衔接,促进市场经济的顺利发展。

(二)成立专门的评估委员会,定期绘制全市房产税计税依据图,体现公平税赋的原则,便于征收管理。

目前,房产税、城房税的计税依据包括房产原值(含评估值)、税务机关估值。对于纳税人按规定进行评估并相应调整会计账目的,可将其评估值视作房产原值。由于目前本市评估行业尚属一个新兴的行业,并不规范,在评估时根据纳税人评估目的的不同评估结果也是多种多样的。纳税人用以调整会计账目的评估值也是各种各样的。对于没有房产原值且纳税人未进行评估的不动产,可由税务机关参照房地产管理部门制定的评估标准进行评估。但房地产管理部门评估标准制定时间较早,评估标准过低,已无法适应现在的市场经济。鉴于以上原因,建议可以比照德国托管局的做法,雇佣社会上各行业中专业评估人员组成评估委员会。评估委员会在独立工作的原则下,按照市场经济的条件,定期绘制全市房产

税计税依据图,标明各区域内不同用途的房地产价

值。税务机关在确认该图的正确性后,根据此图征收房产税。既简便了征收管理工作,又可确保纳税人税赋公平。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn