

רפורמות בגרמניה וצ'כיה ישפיעו על משקיעים בנדל"ן

09:40 | 14.11.2007 רז סמולסקי

רפורמת המס בגרמניה, שתחול כבר ב-2008, מביאה עימה הפחתה במס החברות, לצד הגבלות חדשות בהכרה בהוצאות מימון ובניכוי מס במקור. רפורמה דומה צפויה גם בצ'כיה, והיא תבוצע בהדרגה עד 2010 ותכלול ירידה מדורגת בשיעורי מס החברות לצד החמרה בניכוי המס.

גרמניה, שהיתה מוקד משיכה לנדל"ניסטים ישראלים, עלולה להפוך להיות הרבה פחות אטרקטיבית לאור רפורמת המיסוי החדשה. הרפורמה מפחיתה לכאורה את נטל מס החברות במדינה - המס יורד מ-39% ל-29% - אבל לצד הסוכרייה הזו, תהיה הגבלה משמעותית על ניכוי הוצאות ריבית.

עד כניסת החוק לתוקף אפשר היה לנכות את כל הוצאת הריבית על הלוואה שנלקחה לצורך מימון נדל"ן (הלוואות בעלים והלוואות מצד שלישי), אך לפי החוק החדש יהיה אפשר לנכות עד 30% מה-EBITDA (רווחים לצורכי מס לפני הוצאות ריבית, פחת ומסים) של אותה שנה, ובלבד שהוצאות הריבית באותה שנה גבוהות ממיליון יורו.

החוק לא יחול על חברות שיש להן הוצאות ריבית הנמוכות ממיליון יורו. לשם המחשה - הלוואה של כ-20 מיליון יורו בריבית של 5%, משולמת ריבית של כמיליון יורו. כלומר החוק חל על הלוואות בסכום של כ-20 מיליון יורו ויותר, בהתאם לשיעור הריבית שמתלווה אליהן. לכללים החדשים תהיה השפעה ישירה ומשמעותית בעסקות נדל"ן בגלל שהן ממונפות לרוב בשיעורי מימון גבוהים - 80%-90%.

עו"ד רוני אבולסקי ממשרד אפשטיין רוזנבלום מעוז (ERM) מסביר כי "מטרת החוק היא למנוע את האפשרות להפיק רווחים בגרמניה, לנכות בה את הוצאות הריבית אך לשלם מסים מחוצה לה". הוא מוסיף כי "לחוק יש כמה חריגים, לדוגמה הוא חל רק על קונצרנים, כך שאפשר להתאגד בצורה שאינה נופלת בהגדרה של קונצרן. כך למעשה באמצעות תכנון מס נכון ניתן ליהנות פעמיים: גם ליהנות מהפחתת שיעור המס על תאגידיים וגם לנכות את כל הריבית על ההלוואה".

שאל בן אמוץ, שותף מסים וראש פורום נדל"ן בקסלמן וקסלמן PwC, פחות אופטימי: "יש פה מקסם שווא. מס החברות הגבוה שהיה קודם לכן יצר אפשרות לא לשלם מס כי המשקיעים לא הגיעו לחבות במס".

בן אמוץ ישתתף בפאנל נדל"ן חו"ל בוועידת לאומי לעסקים של מרכז הבנייה הישראלי בסוף השבוע הקרוב. להערכתו, הרפורמה תהיה כואבת מאוד "זה חוק די חריג בכך שהוא לקח את כל סל הריביות ללא אבחנה בין ריביות מבנקים לריביות מבעלים ושם מגבלה קשה על גובה הריבית שתותר בשנה מסוימת. התוצאה תהיה שבעסקה טיפוסית של נדל"ן להשכרה תהיה תוצאה של חבות מס בגין דמי השכירות וזה משהו שהמשקיעים לא הכירו, תהיה בעיה תזרימית".

הכללים החדשים ייכנסו לתוקף ב-1 בינואר 2008, ללא הוראות מעבר או יישום מדורג. הם יחולו גם על עסקות שבוצעו בעבר.

צ'כיה: יידרש יותר הון עצמי

גם בצ'כיה מתוכננת רפורמה דומה לזו שמתוכננת בגרמניה. הרפורמה כוללת הורדה בשיעור מס החברות והחמרה בניכוי הוצאות הריבית לצורכי המס. לרפורמה תהיה השפעה משמעותית על מיסוי הנדל"ן בפרט ועל המיסוי בכלל. שיעור מס החברות יופחת באופן הדרגתי מ-24% ל-19% עד 2010.

החוק החדש, מתנה את ניכוי הוצאות הריבית לצורכי מס בהעמדת הון עצמי גבוה יותר ממה שהיה נדרש בעבר. "כאשר לווים מבנקים צריך להיות יחס הלוואה להון חמור יותר של 1:4. המשמעות היא שהמשקיע צריך להעמיד הון עצמי בשיעור של 20% מהעסקה. גם היחס בהלוואות מצדדים קשורים יותר נוקשה - 1:2" מסביר בן אמוץ.

שינוי משמעותי נוסף הוא ייקור מחירי הדירות לצרכנים על ידי שינוי שיעור המע"מ. בצ'כיה יש הפרדה בין המע"מ הרגיל להמע"מ על מכירת דירות. המע"מ על דירות הוא נמוך יותר, והיה עד כה 5%. כעת הוא אמור לעלות ל-9%.

"מטרת החוק היא ישור קו עם המגמה הנהוגה במזרח אירופה - של הפחת שיעורי המס מתחת לרף של 20%, במקביל לשכלול מערכת המס בכל הנוגע לטיפול בהוצאות הריבית למימון פרויקטים בתחום הנדל"ן כמקובל בעולם המערבי, דהיינו קביעת יחסי הון-חוב כבסיס לניכוי ריבית לצורכי מס. כתוצאה מכך, הפועלים בשוק הצ'כי יידרשו להשקיע הון עצמי בשיעור גבוה יותר".

השלב הראשון של החוק יחול על הלוואות שהתקבלו מ-1 בינואר 2008. החל בינואר 2010 יחול השינוי על כל ההלוואות - ללא קשר למועד שבו נלקחו.