

독일의 부동산세와 최근의 동향(Ⅱ)

박 군 조

행정자치부 세정과 행정사무관

II. 제도의 개요

5. 과세표준

② 통일가 평가방법(收益價 方式과 客體 價 方式)

1964. 1. 1을 평가기준일로 하여 행한 통일가 설정시 부동산 90%의 통일가는 수익가 방식에 기초하여 산정되고, 나머지 약 10%는 객체가 방식에 의해 산정되었다. 수익가 방식과 객체가 방식을 산식화 하면 다음과 같다.

· 수익가 방식 : 부동산가치 = 거주 가능 면적 × 통상의 m²당 임대료 × 법정을

· 객체가 방식 : 부동산가치 = 건물가치 (공간체적 × 통상의 m²당 건축가격 ÷ 감가상각율) + 지가 + 주변시설의 가치

연간 임대료 수입에 표준세율을 곱하는 「수익가 방식」을 이용하는 경우에는 토지와 건물은 일체로 평가되며, 필요에 따라 그 중에 포함되는 토지수익 부분의 산출을 행

하지만, 「객체가 방식」을 이용하는 경우에는 地所, 건물, 주변시설은 별도로 평가된다.

과세객체 평가를 일괄하여 규정한 평가법, 결국은 각종 세법의 기초법이라고도 말할 수 있으며, 제2장 제1은 통일평가에 관한 제 규정이지만 이 장은 1997년부터 부동산세 관계 이외는 이용되지 않고 있다.

평가법 뿐 만 아니라 개별 세법에도 과세객체의 평가에 관한 약간의 규정이 있고, 법체계 전체에 대한 위치짓기로는 우선 개별 세법에 정한 평가규정이 적용되고, 그에 반하지 않는 한에 있어 평가법의 개별규정, 이상의 두 가지에 반하지 않는 한에는 평가법 제1장의 총칙이 적용된다.

개별법인 부동산세법에서는 그 제13조 제1항에서 단순히 「기준세액은(중략) 평가법에 정하는 통일가에 표준세율을 곱하여 산출한다」고 정하고 있음에 지나지 않으므로, 통일가의 산출에 대해서는 전면적으로 평가법의 규정이 적용된다.

평가법에는 수익가 방식, 객체가 방식이 각각 정해져 있다. 평가법(제9조)은 평가는 특히 정함이 없는 한 시장가치를 기초로 하는 것으로 정해져 있으며, 이 「시장가치」라는 것은 “시장에서의 당해 물건을 매각하여 얻을 수 있는 대가”로 되어 있다.

객체가 방식과 수익가 방식에 관한 규정은 시장가치의 평가를 정한 평가법 제 9조의 특별규정처럼 보이지만, 판례 등의 일관된 견해는 연간 임대료 수입을 기준으로 하여 구한 「수익가 방식」에 기초하여 산출되는 액을 「시장가치」로 하고 있다.

이것은 결국, 연간임대료 수입을 산출의 출발점으로는 하고 있어도 그 후에 곱하는 법정의 율(Vervielfältiger)에 의한 조정에 의해 실제 시장에 있어 부동산 가치에 변환되고 있다는 것을 보여주고 있다. 따라서, 이것은 변환계수이고 객관적 평가의 산출을 위해 이용되며, 평가의 조정은 없다.

객체가 방식과 수익가 방식은 갱지를 제외한 가옥을 수반하는 부동산을 평가하는 방법이고, 적용기준은 평가법 제76조에 정해져 있으며 그 규정은 다음과 같다.

제76조(평가)

① 이하에 드는 부동산의 가치는 제3항에 정하는 경우를 제외하고 수익가 방식으로 산출한다.

1. 임대용부동산
2. 사업용부동산
3. 혼합이용부동산
4. 1세대 주택
5. 2세대 주택

② 기타의 가옥을 수반하는 부동산에 대해

서는 그 가치를 객체가 방식으로 산출한다.

③ 이하에 드는 부동산에는 제1항의 규정에도 불구하고 객체가 방식을 적용한다.

1. 특수한 건축양식 또는 설비에 의해 제1항에서 드는 그것과는 명확하게 다른 1세대 주택이나 2세대 주택

2. 사업용부동산의 특정그룹에 있어 임대용부동산, 사업용부동산, 혼합이용부동산의 어딘가에 속하는 가옥을 수반하는 부동산의 개별사례에 있어 연간 임대수입의 산출이 되지 않고 동시에 통상의 임대료의 추정도 되지 않는 경우

3. 假시설을 수반하는 부동산의 경우 가옥을 수반하는 부동산

예를 들면, 임대료를 기초로 하는 것에 적합하지 않은 공장시설 등은 객체가 방식으로 평가되는 것으로 된다. 어디까지나 법률상의 원칙은 수익가 방식이고, 객체가 방식의 적용이 한정적으로 적용되고 있다.

사업용부동산에 있어 객체가 방식의 적용범위를 구체적으로 정하는 지침으로 되는 것이 평가법규칙 제16조제6항, 제7항이다.

당해 규정의 내용은 개별의 사업목적 마다 특수한 구조를 갖는 부동산이라고 하는 것이 예외적으로 객체가 방식을 이용하기 위한 전제조건으로 되어 있고, 그 예로서 공장설비, 극장, 작업소, 풀, 병원 등이다.

그 중에 관리건물이 들어지고 있지만 이것은 일반적인 사무소 건물과는 다른 것이며 사무소 건물(오피스텔)은 수익가 방식으로 평가하도록 되어 있다. 이처럼 사업용부동산에는 원칙으로 수익가 방식이 적용된다.

법률상은 단순히 연간 임대료를 산출한다

고 규정하는 것뿐이고, 부동산세 신고서의 양식에도 단순히 면적을 가리키는 『FLäche』라는 단어가 이용되고 있을 뿐이다.

사업용부동산에 「객체가 방식」이 이용되고 있는 경우(예 : 공장건물)에는 지가와 건물가치는 별개로 산출하기 때문에 객체가 방식 공간체적의 계산에 있어서는 건물의 공간체적만이 문제로 된다.

임차료(정확히는 연간 임차료이다)의 산출에 대해서는 평가법 제79조제1항에 정해져 있고, 연간 임대료의 산출이 불가능한 경우에 이용하는 통상의 임차료에 대해서는 평가법 제79조제2항에 정해져 있다.

조문상 정해진 것을 정리하면 다음과 같다.

연간임대료는 건물관리비용 등을 뺀 실제의 수입으로 하고, 제2항이 적용되는 자기사용 부동산, 미사용부동산, 타인에게 무상으로 이용시키고 있는 부동산 및 통상의 임대료에 비하여 실제의 임차료가 20%를 넘어 서로 틀린 경우에 있어서는 입지, 설비 등이 유사한 부동산에 비추어 통산 지불되는 임대료를 사용하는 것으로 되어 있다.

이들 임대료는 각각의 평가기준일의 시점에서 계약에 기초한 임차인이 지불해야 할 1년분의 임차료로 되어 있지만, 실제적인 면에서 현재의 최종평가기준일은 1964. 1. 1이기 때문에 임차료도 1964. 1. 1 시점의 가치관계로 고정되어 있다.

따라서, 건물을 신·증축했기 때문에 행해지는 평가 등에도 원칙적으로는 이 규정이 적용되지만, 1964년 당시의 가치관계에 소급하여 환산된다. 따라서 이미 1964년부터 존

재하고 있는 건물이고, 수시임차료를 인상하고 있는 경우라도, 1964년 이후의 임차료 인상은 고려되지 않는다.

객체가 방식에 이용되고 있는 건물가치는 1958년의 건축관계에 기초한 평균적 건축가격을 산출의 기초로 하고, 그것을 평가기준일의 가치로 환산하는 것으로 하고 있다.

산출은 DIN277이라고 불리는 공식에 의해 산출된 m^2 즉 공간체적에 각 건물의 종류, 건물의 구성부분, 소재마다 정한 체적단가를 적산하여 산출한다.

이 체적단가는 현재는 최종평가기준일이 1964. 1. 1이므로 이 시점의 가치관계로 환산하는 것이 필요하지만, 이미 단가기준으로 1964년의 기준으로 바꾸어 높은 표가 존재한다. 이리하여 구해진 가치를 건물통상건축가라 한다.

이 건물통상건축가를 건물의 건축년도로 상각하고, 건축결함이나 손상 등에 의해 평가를 감한다. 최후에 그래도 고려되지 않은 사정(경제적인 특별감분 등)을 고려하여 액을 가감하는 것이다.

객체가 방식에 이용되고 있는 지가(Bodenwert)는 평가법 제84조에 의해 건물이 없어질 경우의 가치를 이용한다는 것으로 정해져 있다.

따라서, 갱신의 평가에 관한 부동산세법규칙 제7조부터 제10조까지가 적용된다. 시군구의 평가위원회가 거래실지 가격의 평균치에 의해 결정하는 공시지가(Bodenrichtwert)를 이용하여 단가를 산출하고 과세대상 부동산의 면적으로 적산한다.

※ 공시지가는 건축법에 기초한 시·군·

구가 설치하는 평가위원회가 정하는 지가이며, 시군구내에서 행해진 모든 토지매매에 관한 정보가 DB화되어 그 평균수치를 기초로 하여 평가위원회 회의에서 정해진다. 공시지가는 공시지가표(Bodenrichtwertakte)에 등록된다. 증여세의 평가기준으로 된다고 하는 점에서 일본에서 말하는 路線價(로선가)에 상당하다.

1964년 평가시점에서 조차 실제 가치와의 괴리가 큰 것으로 된 1964년의 평가가 현재까지 두어져 있는 것은 건전한 상태는 아니다. 현재, 조건이 비슷한 2개의 토지를 비교한 경우 100% 이상의 부동산세액 차가 생기고 있는 경우도 보인다.

이 주된 원인은 1964년 통일가 산정의 불평등성, 1964년 당시의 가치관계에서 고정되어 있는 것, 적용되는 표준세율의 차이에 의한 것이다. 1964년의 통일가와 실제의 가치사이에 괴리가 있는 것은 1965년의 개정법 시행시부터 이미 지적되었지만, 그 규모와 실태가 명확히 된 것은 구체적인 적용작업이 개시된 1967년이였다(기준세액은 제16조제2항에 의해 과세기준일의 2년 후 역년부터 적용된다). 이 때문에 이 시점에서 1964년 통일가의 적용이 일시 이루어졌다. 연방정부의 세무자문위원회에 의해 1970년과 1971년에 개선방법의 검토가 행해지고 그 검토결과 1964년 통일가를 출발점으로 한 개선은 불가능하다는 결론이 나와 새로운 평가방법이 제안되었던 것이다.

이 평가방법에 기초한 평가는 당초 1971년으로 예정되었지만 1975년으로 연기되고, 결

국은 실행되지 않았다. 1964년 통일가가 실제의 가치로부터 괴리하고 있는 것은 인식하면서도 1974년 이후 사용되는 것으로 되고, 부동산세의 통일가에 의한 평가에 관한 수많은 이의신청, 재판사례가 존재하지만, 현재까지의 판례 및 행정의 견해는 유형화에 의해 행해지는 일체의 평가인 것을 감안하여 어쩔 수 없는 것으로 처리되고 있다.

그렇지만, 다른 분류에 속하는 부동산 사이에서 실제 가치와의 관계를 비교한 경우에 차가 있는 것은 물론 같은 분류에 속하는 부동산 중에서도 실제 가치와의 관계에 차가 생기고 있고, 불평등 과세를 가져오고 있다. 1992년 상반기에 구서독 지역에서 행해진 10만건의 부동산 매각 사례를 대상으로 한 정부조사 결과이다.

개별 사례에서는 연방주마다의 소재지, 시·군·구 크기, 부동산의 건축년수 등에 의해 이 평균치로부터의 괴리가 보인다.

예를 들면, 뉘른베르크에 있는 1918년에 건축된 임대용 주택면적의 거주면적당 부동산세가 0.10유러/㎡인 것에 대하여 동 市에 있는 신축의 임대용 주택의 그것은 0.23유러/㎡로 되어 있다.

※ 독일에서는 제2차 세계대전 이전의 건물은 알트바우(Altbau)로서 깨끗하고 아름다운 외관과 여유있는 간격 때문에 매우 보배스럽게 여기고 있으며, 일반적으로 신축건물 보다 인기는 높다.

이 결과에서도 알 수 있는 것처럼 특히 갱지의 평가가 부당하게 낮고, 세부담율이 높려져 있고 토지의 유효활용이라 하는 토지정책의 관점에서도 부당하다.

대 상	평 가 방 식	유통가격에 대한 통일가의 비율 (%)
· 1세대용 가옥	수익가 방식	12.49
	객체가 방식	20.58
· 2세대용 가옥	수익가 방식	11.67
	객체가 방식	25.51
· 임대용 주택	수익가 방식	11.50
	객체가 방식	15.56
· 상업용 부동산	수익가 방식	15.23
	객체가 방식	20.60
· 혼합용 부동산 (상업부분이 50% 미만)	수익가 방식	13.11
	객체가 방식	16.81
· 혼합용 부동산 (상업부분이 50% 초과)	수익가 방식	14.83
	객체가 방식	19.01
· 거주용 주택	수익가 방식	12.68
	객체가 방식	13.21
· 갱지		8.95

그러면 왜 1971년, 1975년으로 예정되어 있던 신축평가방법에 기초한 평가가 아직도 행해지고 있지 않은 것일까 라는 의문에 대해서는 정치적인 이유에서 평가의 기일이 설정되지 않았기 때문이라는 의외의 답은 없다.

여기에서 말하는 정치적이라는 것은 제1조 신축평가방법에 기초한 평가에 의해 선거민이 바라고 있지 않기 때문에 정치가로서도 이니시어티브를 취할 동기가 빠져 있다는 것, 두 번째로 이것은 행정상의 권한분담의 문제이지만, 앞에서도 말한 것처럼 평가를 포함 기준세액의 결정은 주의 권한이다.

따라서, 평가에는 방대한 작업을 필요로 하지만, 이것에 의해 받는 주의 재원상 혜택은 부동산세 납부금을 고려함이 없는 것과 똑 같다.

현재도 주가 통일가 관리에 소비하고 있는 인건비는 적지 않다. 이것은 6년에 1번의 통일가 평가는 행하고 있지 않다고는 하나 독일 전토에서 주 세무서 직원 약 5천명이 약 2,600만건의 평가단위의 소유자 변경, 신축·증축, 건물의 이용방법 등에 대한 데이터베이스 갱신을 행하는 작업을 하고 있기 때문이다.

예를 들면, 어느 상급 재무국 인건비의 6.2%가 통일가 관련 작업 직원비용에 충당되고 있다고 한다. 이와 같은 일상적 데이터베이스 갱신작업에 조차 많은 인건비를 요하고 있는 현상이며, 주 재무대신에 의한 추정에 의하면, 본격적으로 평가를 행하는 것으로 되고 구 서독 지역 안에서는 새로이 4,000명의 증원이 필요할 것이라 한다.

③ 부동산에 적용되는 표준세율과 기준세액

통일가 혹은 대체경제가를 이용하는 것에 관해서는 거기에 표준세율을 적산하고 기준세액을 산출한다. 이 표준세율은,

- 농림업(부동산세A) : 1,000분의 6
- 구 서독지역의 부동산 : 부동산의 종류에 따라 1,000분의 2.6에서 1,000분의 3.5
- 구 동독지역의 부동산 : 통일가 및 대체 경제가가 1935년의 가치관계에 기초하여 명확히 낮게 설정되어 있는 것에 비추어 부동산의 종류 및 시정촌별로 1,000분의 5에서 1,000분의 10으로 되어 있다.

구 동독지역의 예외규정을 제외하고 표준세율은 원칙 0.35%이다.

2세대용 가옥에 대해서는 0.31%의 표준세율이 적용된다. 이들 표준세율은 1974년부터 적용되고 있다. 그 결정의 근거로 된 생각은 1964년에 행해진 최후 평가시 평가의 전후부터 부동산세A의 세수 및 건물을 수반하는 토지로부터의 부동산세B의 세수가 불변으로 되도록 1935년의 평가에서 1964년의 평가상승분을 상쇄하는 형태로 표준세율을 정했다. 이것이 표준세율에 부담조정율적인 요소가 포함되고 있다고 분석하는 이유이다.

평가가 1964년에 행해지고 있음에도 불구하고, 1974년부터 표준세율로 적용되고 있는 것은 이 10년간의 시·군·구 재정 강화를 꾀했기 때문이다.

1965. 8. 13자 평가개정법 제3조제2항에 의하면, 1964년도 통일가의 최초 적용에 있어 부동산세A와 가옥을 수반하는 부동산이 관계되는 부동산세B(갱지에 관한 부동산세 B

를 제외)의 기준세액 총액은 원칙적으로는 개정 전후에 거의 동일로 되도록 의도되었다.

따라서, 원칙적으로는 1964년의 통일가 개정은 과세상 중립에 작용해야 하는 것으로 되었지만 갱지에 관한 부동산세B에 대해서는 상승분을 상쇄하는 것은 아니고, 인하되었다 하더라도 다른 항목과 비교하여 부담이 무겁게 되도록 설정되었다.

구체적으로는 갱지에 관한 표준세율은 1974년 이전은 0.5%였던 것이 1974년 이후의 표준세율은 0.35%로 되었다.

이것을 1964.1.1 현재의 통일가로 적용한 경우 갱지에 관한 실제의 조세부담은 최저라도 1974년 이후 수준의 7배 이상으로 된다.

갱지에 대한 세부담 증가의 정책적 의도는 1960년에 도입되어 세간의 혹평 끝에 다시 폐지된 건축가능용지세(Baulandsteuer)와 똑같이 갱지에 대한 과세를 무겁게 하고 건설을 촉진한다고 하는 점에 있었다.

이와 같이 새로이 표준세율을 설정하여 고치는 것에 의해 원칙적으로 세수의 개정전후의 일정이 피해졌지만, 필히 각각의 부동산에 과세되는 부동산세액이 개정에 의해 영향을 받지 않았다는 것을 의미하고 있는 것은 아니고, 실제 개별의 부동산 수준에서는 크게 개정의 영향을 받고 있는 사례도 보인다.

세제 개정의 중립성이 논의됨과 동시에 시·군·구 재정건전화의 관점도 동법의 입법과정에서 논의되고 있다.

결국에는 이 개정의 중립성 요망과 시·군·구의 재정건전화 요청을 동시에 만족하는 방법으로서 1935년의 통일가가 1964년의 통일가에 비해 상승한 분을 1974년부터 표준

세율을 내리는 것으로 조정되었다. 1974년의 표준세율은 현재도 변하지 않고 사용되고 있다.

역시, 1세대용 가옥과 2세대용 가옥 사이의 표준세율이 다른 2세대용 가옥을 1세대용 가옥과 임대주택과의 중간에 위치시킨 생각에서 1세대용 가옥에 대한 0.26%와 임대주택 0.35%의 중간치를 채용하고 있다.

이와 같이 하여 산출된 액에 대하여 각각의 시·군·구가 시군구의회에 의해 결정된 시·군·구승율(Hebesatz)을 적산하여 세액이 도출된다.

역시, 하나의 과세객체가 복수의 시·군·구에 걸리는 경우에는 제24조(세조정에 의한 대체)의 규정을 유보하여 기준세액을 각각의 시·군·구에 귀속하는 부분으로 분할한다. 부동산세B에 해당하는 부동산 관련 자산의 분할은 원칙적으로 각각의 시·군·구에 귀속하는 면적의 비율에 의해 행해진다.

『기준세액의 각 시·군·구에 대한 할당』이라고 하는 것은 부동산세법 제22조에 정하는 특수한 절차이고 어느 특정의 부동산이 복수의 시·군·구에 걸쳐 존재하고 있는 경우에 각각의 시군구에 대하여 기준세액을 할당하는 작업이고 부동산의 경우에는 원칙적으로 면적비율에 따라 기준세액을 분할하여 각각의 시·군·구에 할당한다.

납세자와 관련 시·군·구와의 사이에 분할방법에 대한 무언가의 합의가 성립하면 그 합의가 유효로 된다.

다만, 어느 시·군·구에서의 할당 기준세액이 25유러 미만인 경우에는 이 할당 기준세액은 최대의 할당을 받는 시·군·구분에

가산된다. 할당의 결과는 주 세무서로부터 할당사정서를 발행하여 관련 시·군·구 및 납세의무자에 대하여 알려야 하지만 주의해야 할 점으로서 관계 당사자에 대해서는 통일의 사정서를 발행하고 다른 관계자에게는 어느 만큼 할당할 것인가를 서로 알 수 있도록 알려야 한다.

역시, 현재로서는 시·군·구 합병이 추진되고 있기 때문에 이 규정의 의의는 줄어들고 있는 것이다.

6. 시·군·구승율

시·군·구는 기준세액 혹은 분할된 기준세액의 일부를 여하한 시·군·구승율로 과세할까를 결정할 수가 있다. 이것은 결국 시·군·구승율의 결정은 원칙적으로 시·군·구의 자치권에 맡겨져 있는 것을 의미하지만 제26조에 의해 주법에 의해 일정한 제한(부동산세A, 부동산세B, 영업세의 각각의 시군구승율의 상대적 관계, 시군구승율의 최고율, 감독기관에 의한 허가를 받으면 괴리가 허락되는 범위)을 행하는 권리가 유보되고 있다.

단년도 혹은 복수년도(년수에 상한이 있음)에 적용되는 시·군·구승율을 정할 수가 있다. 각 년도의 6.30일까지 각 시·군·구는 시군·구·승율의 결정 혹은 변경을 행하고 1.1에 소급하여 적용된다. 7.1이후도 시·군·구승율을 변경하는 결정을 행하는 것은 가능하지만, 그 경우는 전회의 결정을 넘지 않는 세율결정으로 되어야 한다.

시·군·구승율은 1시·군·구에 존재하는

농림업의 경영자산에 대하여, 1시·군·구에 존재하는 부동산에 대하여 각각 단일로 되어야 한다. 이 조문은 시·군·구가 부동산을 소유하는 특정의 그룹만을 대상으로 하여 다른 세율을 설정하는 것을 금하고 있다.

1974년도까지는 代物稅導入法 제3조에 의해 특정의 부동산 그룹에 대하여 보다 높은 시·군·구세율을 과하는 것이 가능하였지만, 1974년의 재산세개혁법에 의해 이 규정은 폐지되었다.

역시, 시·군·구가 특정산업의 유치를 위해 그 산업만에 적용되는 경감세율을 설정하는 것은 안 된다. 부동산세법 제25조제4항은 『각각 단일로 하지 않으면 안 된다』로 문언상 명확하게 규정하고 있는 것이다.

시·군·구는 이것에 의해 부동산세의 총액을 정할 수가 있지만 각각의 부동산 소유자마다 어느 만큼의 세부담을 과할까에 대해서는 영향력을 행사할 수가 없다.

이 예외로서 법률상 인정되고 있는 것이 농업의 경영자산에 대한 과세와 부동산에 대한 과세에 대하여 별도의 시·군·구세율을 정할 수가 있다.

이것에 대한 정당화 이유로서 들어지고 있는 것은 농업의 경영자산에 대한 과세는 생산수단에 대한 과세이고 부동산세B라는 것은 근본적으로 다른 성질의 과세라는 점이다.

또한, 실무상의 필요에 맡겨진 예외로서 시군구 합병등의 경우에는 구시·군·구에서 이용되었던 시·군·구세율과 신시·군·구의 세율이 다른 경우의 이행조치로서 5년간에 한해 구시·군·구에서 적용되었던 시·군·구세율을 이용할 수 있다는 규정이 있다.

이것이 적용되는 경우에 한해 동일 시·군·구내에서 부동산세B의 과세대상으로 되는 부동산의 사이에도 다른 시·군·구세율로 과세될 가능성이 있다.

시·군·구세율의 결정은 원칙으로 자치권에 위임되고 있기 때문에 시·군·구세율에는 시·군·구마다 큰 폭의 차이가 있다. 상술한 것처럼 시·군·구세율에는 2개의 종류가 있고 부동산세A와 부동산세B로 나뉘어져 있다.

2001년도 독일 전체의 평균치는 부동산세A의 시·군·구세율이 258%(전년과 같음), 부동산세B의 시·군·구세율이 447%(전년 대비 2%↑)로 되어 있다.

대도시는 부동산세B의 시·군·구세율이 높게 되어 있고 2001년의 최고 시·군·구세율은 베를린이 600%로 되어 있다.

부동산세A는 부동산세B 보다 낮게 정해져 있는 경향이 있지만 부동산세A·부동산세B 공히 530%의 고세율을 정하고 있는 도시도 볼 수 있다.

시·군·구세율은 매년 인상되는 경향이 있지만 이것은 1964년 당시의 가치관계인 채로 개정되고 있지 않기 때문에 이상하게 낮은 통일가를 시·군·구세율의 인상에 의해 시·군·구가 보정해 온 것에도 이유가 있다.

그렇지만, 실제로는 1962년부터 1995년까지 지가의 상승률이 약 750%인 것에 대하여 그간의 부동산세B의 평균 시·군·구세율은 약 60%의 인상에 머무르고 있다.

따라서, 시·군·구세율의 인상에 의한 세수 보충은 그간에 적정하게 평가액이 수정되었다고 할 경우의 세수와 비교하면 극히 적

은 차라고 말할 수밖에 없다.

부동산세B의 세수는 1952년부터 1997년까지의 사이에 약 10배 이상으로 증가하고 있지만 이것은 평가액, 시·군·구승율에 의한 것이 아니고 순수하게 택지건설 등에 의해 과세대상 자산이 증가한 분과 그 사이에 민영화된 국유재산(독일철도, 독일우편 등)이 새로이 과세대상으로 추가된 것에 연유한다.

부동산세B의 평균 시·군·구승율은
268%(1975년) ⇒ 174%(1980년) ⇒
295%(1985년) ⇒ 306%(1990년) ⇒
350%(1995년)이다

한편, 구 동독지역은 지역사정을 고려하고, 1991년 이전에 세워진 임대부동산 및 1세대 용 가옥으로 1935년의 가치관계에 기초한 평가액이 없는 것에 대해서는 거주면적 혹은 이용가능면적을 대체과세 표준으로 하는 간소화된 계산방법이 인정되고 있다.

7. 납기와 징수절차

납기는 원칙적으로 2.15, 5.15, 8.15, 11.15일의 4반기로 되어 있다. 시·군·구는 부동산세액이 법률에 정해진 액을 초과하지 않은 세액인 경우에는 이하와 같이 정할 수 있다.

- 년액이 15유리를 넘지 않는 경우 : 8.15일의 1회에 한함
- 년액의 반분이 30유리를 넘지 않는 경우 : 2.15과 8.15일의 2회

다만, 시·군·구는 납세자의 신청에 기초하여 제1항의 규정에도 불구하고 7.1에 년 1회만의 납세를 인정할 수가 있다. 이 경우는 전년도 9.30일까지 이 신청이 납세자로부터

행해지지 않으면 안 된다. 구 동독지역의 임대주택 등에 적용되는 세액계산 간편법이 적용되는 경우에는 별도의 예외규정이 있지만, 일반적으로는 연초에 그 연도의 세액사정서가 시·군·구 출납과로부터 보내져 온다.

이때 부동산세 이외에 시·군·구가 징수하는 부동산에 관한 공과금도 같은 세액사정서에 의해 통지된다. 예를 들면, 쓰레기수집료 등이다.

세액사정서에는 해당 부동산의 소재지와 부동산의 분류(예, 1동의 단독주택), 4반기마다의 납세액이 기재되어 있고 변경이 없는 한 1년에 1회 밖에 세액사정서가 발행되고 있지 않기 때문에 납세자는 제2·4반기 이후 자신이 납기를 관리하여 지정액을 시·군·구 구좌에 입금하지 않으면 안 된다. 5일을 넘어 이것을 태만히 하면 연체세(월리 0.5%, 년리 6%)가 가산된다.

III. 부동산세를 둘러싼 최근의 논의

1. 부동산세의 개혁논의 배경

부동산세의 문제점으로는 다음과 같은 것이 들어진다.

1. 낮은 통일가(1964년 및 1935년의 가치관계에 기초하고 있는 것)
2. 통일가의 불평등(평가방법의 문제)
3. 평가에 드는 행정코스트의 높음
4. 투자행동과 부동산시장에 주는 영향

부동산세 개정, 특히 통일가의 검토는 상술한 것처럼 주로 정치적 이유에서 거의 30년간에 걸쳐 늦어져 왔다. 그렇지만 1995년 6월 22일에 2개의 연방헌법재판소 판결이 나와 통일가를 상속세와 재산세의 평가액으로 이용하는 것은 위헌이라는 판결이 나왔다.

위헌판결의 이유는 통일가가 실제의 재산 가치를 불충분하게 밖에 반영하고 있지 않고 물적자산과 금융자산의 불평등 과세로 연결되어 기본법(헌법) 제3조제1항에서 도출되는 과세의 평등원칙에 반한다고 하는 것이다. 이 판결에 의해 재산세는 폐지되지 않았다고는 하나, 1996년 1월 1일부터 징수정지로 되어 있으며, 또한 상속세법의 개정이 행해졌다.

부동산세는 부동산 관련자산 이외는 과세되고 있지 않기 때문에 이 위헌판결의 직접적인 영향은 받지 않지만, 그 후 통일가의 평가 필요성이 진지하게 논의되는 기회를 다시 불러 일으켰다.

과세 평등원칙의 관점에서 부동산세를 검토한 경우 부동산세만에 관련된 문제로서는 평가가 행해지고 있지 않다는 것에 기인하는 낮은 통일가는 아니고 통일가 산정방식 자체의 문제 즉, 부동산 상호간 평가의 불평등, 평가의 왜곡이 문제로 된다.

1986. 7. 11의 연방세무재판소의 판결에서 부동산세, 다른 평가방법을 병용(수익가 방식, 객체가 방식 등)하고 있는 것에 대해서는 합법인 것으로 되었지만 결과적으로 도출된 평가액이 실제 부동산 가치관계를 반영하고 있지 않다는 것에 관해서는 『고정자산 통일가의 상호관계는 실제가치의 상호관계에 비추어 가까스로 정당화하려는 범위를 넘고

있다』고 말하고 있다.

이 판결은 현재의 통일가가 부동산간에 현저한 불평등 평가를 가져온 것은 인정했다고는 하나 정지는 각하했다. 그렇지만 부동산세에 관해서도 그 부동산 사이에서의 불평등한 평가 때문에 위법 혹은 위헌으로 판단되는 것은 가까운 장래에 예상되지 않은 것은 아니다.

특히, 개정에 있어서는 세제·재정면에서 뿐만 아니라 토지정책, 환경정책면에서의 정책효과까지도 고려해야 한다 (혹은 반영시켜야 한다) 등의 목소리도 강하고 부동산세의 새로운 모습을 그려내는 것은 용이한 작업은 아니다.

부동산세 개혁후의 부동산세 모습에 무엇을 요구할까는 실현해야 할 정책목표 설정의 모습에 따라 크게 달라지는 것은 말할 것도 없다.

특히 원래의 可住면적이 적은 대도시에서의 일극집중이 문제시되어 도시 분산화가 추진되는 일본과 비교할 경우에 원래 분산형의 국토이고 환경정책과 행정투자 코스트의 관점에서 도시에서의 집중화가 독일의 정책목표의 하나로서 들어지고 있는 것은 재미가 있다. 일반적으로 요구되고 있는 것으로,

- (1) 규모가 작은 시정촌에도 운영할 수 있는 간소한 시스템(행정코스트의 삭감)
- (2) 납세자에 상응한 부담으로 정리하는 것
- (3) 시·군·구의 세수를 감소시키지 않는 것(세수의 확보)
- (4) 토지정책적 관점에서 기존의 기득권이 유효 활용되도록 인센티브를 준 것(토지·환

경정책상의 목적) 등 이다.

오늘날의 경기후퇴에 따른 세수의 떨어짐에서 행정의 합리화가 요구되고 있고, 간소화된 평가시스템과 행정관리를 도입하는 것에 의해 종래는 주의 사무였던 부동산 평가의 관리를 시·군·구에 이양하는 것도 가능하게 된다.

2. 4가지의 개혁 모델

1995년에 상기 위원판결이 나오고 각 세목의 공통된 평가로서 통일가 전제의 합리성이 없어진 것에 의해 주 세무당국간에 새로운 부동산세의 방향성을 모색하는 움직임이 시작되었다.

1998.1.22의 연방·주재무대신회의(FMK) 결의에 의해 부동산세 워킹그룹이 조직되고, 새로운 평가기준을 검토하는 임무가 주어졌다. 이 워킹그룹에서 검토된 방법을 크게 2개로 나누면,

1) 면적에 착안하는 방법과 2) 과세대상의 가치에 착안하는 방법으로 나눌 수 있다. 이것을 각각 조합한 방법도 존재하고 최종적으로는 이하의 4개의 모델로 표시할 수 있다.

가. 제1모델

토지면적과 건축면적에 따라 평가하는 순수한 면적세로 모델A라 불리우며, 바이에른주가 장려하는 방법이다. 워킹그룹에서는 소수파의 의견에 속한다.

행정코스트의 삭감을 중시하고, 평가절차의 간소화를 위해 토지표준세액(0.1유러/㎡)과 건물표준세액(0.5유러/㎡)을 고정하여 주

법으로 정하는 것으로 한다. 다만, 시·군·구는 특정지구에 대하여 이 표준세액의 특례를 정하는 것이 인정되고 과세대상 부동산 전체의 표준세액이 주법에서 정하는 계수의 근사치로 되면 좋은 것으로 한다.

시·군·구마다 시·군·구승률을 정하는 제도는 그대로 두고, 여기에 덧붙여 표준세액을 정할 수가 있는 것으로 되기 때문에 시·군·구의 권한은 감해지는 것으로 된다. 더욱이 부동산세A는 폐지하는 것도 함께 제안되고 있다.

◀ 모델 A ▶

$$\text{부동산세액} = 0.1\text{유러}/\text{m}^2 \times \text{토지면적} + 0.5\text{유러}/\text{m}^2 \times \text{건물연면적} \times \text{시·군·구승률}(\%)$$

나. 지가와 건물 평가액을 조합시키는 평가방법

모델B라고 부르는 다수와 견해이며, 지가에는 공시지가를 이용하고 건물평가는 간소화를 위해 건물표준단가를 일률적으로 1,000 유러/㎡로 한다.

부동산세A의 폐지가 모델A와 달리 제안되고 있지 않은 것이 특징이다.

◀ 모델 B ▶

$$\begin{aligned} \text{부동산세액} = & \text{공시지가}/\text{m}^2 \times \text{토지면적} \times \text{표준세율}(\text{건축토지의 경우 } 70\%, \text{ 갯지의 경우 } 100\%) \\ & + \text{건물표준단가}/\text{m}^2 \times \text{이용면적} \times \text{감가상각율}(1\text{년당 } 1\%, \text{ 최대 } 50\text{년까지}) \times \text{표준세율}(\text{갯지의 경우 } 0.001, \text{ 건설부동산의 경우 } 0.0005) \times \text{시·군·구승률} \end{aligned}$$

다. 지가세(Bodenwertsteuer) 모델

모델C라고 불리며 시·군·구대표, 토지정책 관계자가 제안하고 있다. 현재의 부동산세는 토지와 건물을 일체로 하여 과세대상으로 하고 있기 때문에 건설가능 용지를 갱지 대로 하고 있는 부동산관련 자산자 보다는 건물을 세워 유유히 활용하고 있는 소유자의 납세부담이 크게 되는 것에 대하여 도시회의, 토지정책관계자는 이론을 제기하고 있다.

지가세의 방법이 논리적으로는 토지유통화를 가장 높이는 것으로 되어 있다.

◀ 모델 C ▶

$$\text{부동산세액} = \text{공시지가}/\text{m}^2 \times 80\% \times \text{토지면적} \times \text{표준세율}(0.001) \times \text{시·군·구승율}(\%)$$

라. 지가세 + 토지면적세 모델

모델D라고 불리는 것으로 학자 및 환경정책 관계자로부터 지가세와 토지면적세를 조합시킨 제안이다.

모델D는 토지면적만을 기준세액으로 하는 점에서 모델C와 차이는 없다. 토지면적을 단독으로 고려하는 것에 의해 단순한 지가세로 예상되는 지가가 낮은 도시근교부에서 세부담의 급격한 감소를 완화하려고 하는 것이다. 이 배경에는 환경정책상 및 거주공간정책상의 관점에서 확산형이 아닌 인간의 거주공간이 일정하게 제한된 집중형 도시의 쪽이 좋다고 하는 생각에 기초하고 있다. 목표로 되는 것은 교외형 거대 쇼핑이다.

◀ 모델 D ▶

$$\text{부동산세액} = \text{공시지가}/\text{m}^2 \times \text{토지면적} \times \text{표준세율}(0.0005) + \text{토지면적} \times \text{면적factor}(0.075) \times \text{시·군·구승율}(\%)$$

이를 정리하면 다음과 같이 된다.

	세의 종류	평가기준	지지층
모델A	면적세	토지면적, 건축면적	바이에른주
모델B	절충안	지가, 건물평가액	다수파
모델C	지가세	지가	독일도시의회, 토지정책관계자
모델D	지가세안의 한 종류	지가, 토지면적	학계, 환경정책관계자

최종적으로는 2000년 5월에 재무대신회의에서 다수결에 의해 지가와 건물평가액을 조합시킨 모델B를 채택하고 연방재무대신에 대하여 부동산세법 개정 제안을 행했다.

그럼에도 불구하고 이것을 받은 세제개혁이 착수되지 않았지만 똑같이 연방 참의원의 이니셔티브로 주가 행한 부동산세 개정제안도 아직 실행되고 있지 않다.

2001년에는 연방교통건설주택부의 위탁을 받아 베를린에 있는 독일도시학연구소가 위의 4모델을 7개의 시·군·구에서 실제로 운용할 때 행정코스트 등의 관점에서 모델조사를 했다.

조사에서는 각각 시·군·구의 총 세수가 현재대로 되는 것을 전제로 우선 각종의 부동산 관련 자산자별로 모델이 여하한 영향을

미칠까가 대상으로 되었다.

앞에서 말한 것처럼 현재의 통일가에 기초한 평가에 있어서는 갱지가 부당하게 낮은 가치로 평가되고 있기 때문에 어떤 개혁모델에 있어서도 세부담율은 상승한다.

모델A와 모델D에서는 토지면적을 기준으로 하는 요소를 포함하고 있기 때문에 도시 중심부의 부동산 관련 자산자가 현재보다 명확하게 세부담율이 높아지게 된다.

이것은 양 모델이 1㎡당의 단가가 높은 도시 중심부 부동산의 경우 명확히 유리하게 움직이기 때문이다. 지가를 고려하는 모델B, C, D는 임대주택에 유리하게 작용한다.

이것은 현재의 수익가 방식으로 고려되고 있는 임대료 수입의 다과가 고려되지 않기 때문이다. 특히 지가만을 고려하는 모델C에서는 토지의 수익률이 높은 상업용지의 소유자에게 가장 유리하게 작용한다.

행정코스트의 관점에서 본 경우 어느 모델이 가장 효율적인 것일까 하는 관찰도 행해지고 있으며, 가장 효율적인 것은 순수한 지가세 모델 혹은 토지와 토지면적을 조합시킨 모델이라고 결론짓고 있다.

이것에 대하여 지가와 건물평가액을 조합시킨 주 재무대신회의의 제안은 행정코스트가 가장 높게 되는 모델이라는 결론이 나온다. 그 이유는 거주가능 면적 및 이용가능 면적의 산정 및 계속적 보정이 예상보다 명확하게 높은 행정코스트를 가져다주기 때문이다.

토지의 유동화라는 관점에서 위 4개의 모델을 비교한 경우, 지가를 이용한 모델은 건설법에 정의되는 건설에 적합한 갱지에의 세

부담이 늘어나기 때문에 부동산세 개혁목표의 하나인 건축가능용지의 유동화에 약간의 플러스는 된다고는 하나 시·군·구의 세수를 개혁전후까지 일정하다고 가정한 경우에는 증세액이 건설결정시 토지소유자에게 통상 고려되는 액을 하회한다는 결론이 나왔다.

1995년의 재산세·상속세에 관한 판결중에서 연방헌법재판소는 부동산평가간의 불공평을 지적했음에도 불구하고 부동산과 다른 경제물과 사이의 평가 불공평을 지적하고 있다.

이것은 결국, 부동산세액의 상당한 인상이 필요하다. 따라서, 개혁전후의 부동산세수 중립을 가정한 개혁에는 한계가 있고, 최종적으로는 시·군·구 재정구조도 포함한 근본적인 개혁이 필요하게 된다는 것이다.

IV. 끝맺음

독일의 부동산세가 시·군·구세에서 차지하는 비율은 영업세수가 떨어진 것에 연유하여 20% 미만을 차지하고 있다.

현재 논의되고 있는 영업세 개혁 논의에 있어 세율 인하와 같이 시·군·구가 독자의 시·군·구승률 제정권을 갖는 세목이 약체화하여 가는 경향이 보인다. 기본법에서 보장된 시·군·구 자치의 관점에서 문제로 지적된다.

1995년의 재산세 위헌판결이 적어도 州 재무성 사이에서 휘말린 개혁의 기운이 연방참의원(주정부의 대표로 구성됨)의 입법 이니셔티브로 연결되지 않고 끝나 버린 것은 시·군·구 단독으로 부동산세 개혁을 실행

하는 것은 불가능할 뿐이며 개혁의 큰 기회를 피해버린 감이 있다.

1995년의 위헌판결에서 사법이 가져다준 誘引水 조차도 개혁불능의 입법과 행정의 부재해 버린 것 같이 된 것은 1965년의 최후 평가에서 약 40년을 거친 현재에 있어 금후 40년도 또 아무것도 일어나지 않고 지나버리는 것은 아닌가 하는 예감이 드는 것이다. 우리나라도 2004년 부터 공동주택의 건물

과표 산정시 종전의 면적기준 가감산을 적용을 국세청 기준시가 기준으로 개편한 경위가 있지만, 독일에서도 부동산 평가방법에 대한 여러 논의가 진행되고 있음을 우리는 확인하였다.

향후, 부동산 보유세를 강화하려는 정책방향이 확정(2004.9.15/국민경제자문회의 보고)된 상황에서 부동산 관련세의 국제수준을 정리하면 아래와 같다. ☺

〈표〉 부동산세가 시군구 세수에 차지하는 비율의 국제 비교

(2000년)

0%	5~10%	11~20%	30~40%	50~90%	100%
스웨덴	스 위 스 (2.7)	스 페 인(11.8)	일 본(30.9)	네덜란드(56.0)	아일랜드(100)
그리스	노르웨이 (2.9)	독 일(15.5)	프랑스(39.4)	미 국(71.7)	
벨기에	룩셈부르크(4.2)	이탈리아(16.8)		캐 나 다(91.3)	
	오스트리아(5.2)	포르투갈(19.1)		영 국(99.8)	
	덴 마 크 (6.5)				

출전 : OECD, Revenue Statistics 2002에서 집계