

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА

Факультет фінансів

Кафедра корпоративних фінансів і контролінгу

ОСВІТНЬО-ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА «Корпоративні фінанси»

Галузь знань 07 «Управління та адміністрування»

Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа
та страхування»

Форма навчання: очна (денна)

КВАЛІФІКАЦІЙНА БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА

на тему «**Вплив непрямого оподаткування на результати діяльності
корпоративних підприємств у Німеччині**»

здобувача Кібалової Тамари Олександрівни

Науковий керівник: к.е.н., професор Бабяк Наталія Дмитрівна

**Робота допущена до захисту перед екзаменаційною комісією
з атестації здобувачів вищої освіти (ЕК)**

Завідувач кафедри корпоративних фінансів і контролінгу:
доктор економічних наук, професор
Терещенко Олег Олександрович

Київ 2024

Реферат

Кваліфікаційна магістерська робота містить 64 сторінок, 11 таблиць, 12 рисунків, список використаних джерел з 30 найменувань, 2 додатки.

«Вплив непрямого оподаткування на результати діяльності корпоративних підприємств у Німеччині»

Об'єктом дослідження є механізм непрямого оподаткування та його вплив на фінансові показники компанії «Proland Immobilien Office AG».

Предметом дослідження є теоретичні та прикладні аспекти аналізу правової бази, процедур адміністрування та контролю непрямих податків, а також впровадження цифрових технологій у податковому обліку.

Мета кваліфікаційної бакалаврської роботи є дослідження та аналіз непрямих податків в Німеччині та стратегій управління податковими зобов'язаннями для максимізації прибутковості підприємств.

Відповідно до поставленої мети були визначені такі *завдання*:

- дослідити теоретичні основи, аспекти, види та особливості непрямого оподаткування;
- розглянути та визначити, всі відповідні податкові правила та нормативи, які повинна дотримуватись компанія задля законного відшкодування ПДВ;
- оцінити значення та особливості непрямого оподаткування у секторі оренди нерухомості в Німеччині;
- розробити аналіз фінансово-господарської діяльності корпорації «Proland Immobilien Office AG»;
- визначити вплив ставок ПДВ на фінансові результати підприємства «Proland Immobilien Office AG»;
- проаналізувати податкове навантаження та його вплив на управління прибутковістю підприємства «Proland Immobilien Office AG»;
- розглянути впровадження нових непрямих податків і сучасні тенденції розвитку непрямого оподаткування в Німеччині;
- дослідити останні тенденції у використанні електронних інвойсів в Німеччині та їх впровадження;
- визначити потенційні можливості використання податкових засобів для підвищення фінансової ефективності підприємств в Німеччині.

Практичного значення робота набула при проведенні аналітичних досліджень – у детальному аналізі фінансових показників та податкового навантаження ПДВ для "Proland Immobilien Office AG", що дозволяє підприємству визначити та запровадити ефективні стратегії управління податковими зобов'язаннями, що призводить до максимізації прибутковості та покращення фінансових результатів компанії.

Рік виконання захисту та кваліфікаційної бакалаврської роботи 2024.

Ключові слова: непряме оподаткування, фінансові результати, фінансові показники, податкове навантаження підприємства, E-invoicing.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ.....	3
ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ НЕПРЯМОГО ОПОДАТКУВАННЯ В НІМЕЧЧИНІ.....	9
1.1 Сутність та види непрямого оподаткування.....	9
1.2 Нормативно-правове регулювання нарахування та сплати непрямих податків в Німеччині.....	16
1.3 Значення та особливості непрямого оподаткування у секторі оренди нерухомості в Німеччині.....	26
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ НЕПРЯМОГО ОПОДАТКУВАННЯ НА ПІДПРИЄМСТВІ «PROLAND IMMOBILIEN OFFICE AG».....	31
2.1 Загальна характеристика фінансово-господарської діяльності корпорації «Proland Immobilien Office AG».....	31
2.2 Аналіз впливу ставок ПДВ на фінансові результати на прикладі підприємства “Proland Immobilien Office AG”.....	40
2.3 Аналіз стратегій управління податковими зобов'язаннями для максимізації прибутковості підприємства “Proland Immobilien Office AG”.....	45
РОЗДІЛ 3 ТЕНДЕНЦІЇ СУЧАСНОГО НЕПРЯМОГО ОПОДАТКУВАННЯ В НІМЕЧЧИНІ: ШЛЯХИ ОПТИМІЗАЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ.....	52
3.1 Сучасні тенденції розвитку непрямого оподаткування в Німеччині....	52
3.2 Нова ера E-incoiving – швидка та ефективна обробка рахунків- фактур.....	55
3.3 Можливості використання податкових інструментів для оптимізації фінансових результатів підприємств в Німеччині.....	59
ВИСНОВКИ.....	63
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	66
ДОДАТКИ.....	69

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

AG - Aktiengesellschaft, Публічне акціонерне товариство;

AlkStG – Alkoholsteuergesetz, Закон про податок на алкоголь;

AO – Abgabenordnung, Податковий кодекс;

BierStG – Biersteuergesetz, Закон про податок на пиво;

B2B – Business to Business (операції, що здійснюються між платниками податків);

B2C – Business to Consumer (операції, що здійснюються між платником податку та неплатником податку);

GST - Goods and Services Tax, Податок на товари та послуги;

P2P- Торговля peer-to-peer, це грошові перекази від однієї людини до іншої;

UStDV - Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung, Розпорядження про впровадження податку з продажу;

UStG – Umsatzsteuergesetz, Закон про податок з продажу,

Verbrauchssteuer - Акцизний збір;

Verkehrssteuern - Трансфертні податки;

ZUGFeRD - поєднує чіткість PDF-файлів із ефективністю XML-даних, щоб створити гібридне рішення, яке покращує операційні процедури, водночас відповідаючи цифровим вимогам ЄС;

ПДВ- Податок на Додану Вартість;

ПФ – Пенсійний Фонд.

ВСТУП

Актуальність теми. Непряме оподаткування в Німеччині є важливим аспектом фінансової стратегії для багатьох підприємств, що діють на її території. Розуміння цих оподатковуваних обов'язків і їх впливу на фінансову діяльність підприємства є важливим для його ефективного управління та стратегічного планування. Система непрямого оподаткування включає в себе різноманітні види податків, такі як податок на додану вартість (ПДВ), акцизи, мито та інші.

Важливість цих податків і зборів для компаній зростає: зростаючі нормативні вимоги та нові бізнес-моделі, а також постійно змінювані технічні вимоги до відображення податків у компанії призводять до дедалі більшої складності. ПДВ, митних зборів, податків на електроенергію та енергоносії та інших акцизів, які також відіграють важливу роль у глобальному контексті, не в останню чергу завдяки світовим податковим реформам і програмам економічного стимулювання. Тому для компаній важливо стежити за відповідними вимогами та їхніми змінами як на національному, так і на міжнародному рівнях.

Окрім дотримання законодавства та фінансової прозорості, розуміння ПДВ може вплинути на декілька бізнес-рішень. Ці рішення варіюються від стратегії ціноутворення до вибору постачальників і навіть вибору місця розташування підприємства.

Включивши ПДВ у стратегію ціноутворення, підприємства можуть забезпечити конкурентоспроможність цін на свої продукти чи послуги, незважаючи на податкові наслідки. Так само розуміння того, як працює ПДВ, може вплинути на вибір постачальників, особливо для підприємств, які можуть повернути ПДВ, який вони сплачують за постачання.

На місце розташування підприємства також можуть впливати ставки ПДВ. Наприклад, підприємства можуть вибрати територію з нижчими ставками ПДВ, щоб зменшити витрати та залучити чутливих до витрат клієнтів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання непрямого оподаткування в корпоративних підприємствах, а також види, переваги і недоліки непрямих податків, активно досліджуються як зарубіжними, так і вітчизняними науковцями. Зокрема, науковці Т. Шнайдер, Р. Сікорський, Р. Міллер, М. Рофф, Н. Кравченко та Л. Мельник проводять дослідження з аналізу впливу непрямого оподаткування на корпоративний сектор, ідентифікації видів непрямих податків та їх переваг та недоліків у вітчизняному та міжнародному контекстах.

Додатково, науковці, зокрема Йоганнес Беккер, Карл-Гайнц Бьорнер, Н. Шанда, Д. Арконада, а також Інститут економічних досліджень DIW Berlin, приділяють увагу впровадженню електронного інвойсингу (E-invoicing), який стає обов'язковим у багатьох країнах, включаючи Німеччину. Ці дослідження спрямовані на підвищення прозорості та ефективності процесу оподаткування через використання сучасних цифрових технологій.

Метою бакалаврської роботи є дослідження та аналіз непрямих податків в Німеччині та стратегій управління податковими зобов'язаннями для максимізації прибутковості підприємств.

Завдання дослідження:

- дослідити теоретичні основи, аспекти, види та особливості непрямого оподаткування;
- розглянути та визначити, всі відповідні податкові правила та нормативи, які повинна дотримуватись компанія задля законного відшкодування ПДВ;
- оцінити значення та особливості непрямого оподаткування у секторі оренди нерухомості в Німеччині;
- розробити аналіз фінансово-господарської діяльності корпорації «Proland Immobilien Office AG»;
- визначити вплив ставок ПДВ на фінансові результати підприємства «Proland Immobilien Office AG»;
- визначити, як компанія може краще управляти та планувати свої податкові зобов'язання, незалежно від місця та осіб, що здійснюють окремі

діяльності, а також проаналізувати податкове навантаження та його вплив на управління прибутковістю підприємства «Proland Immobilien Office AG»;

- розглянути впровадження нових непрямих податків і сучасні тенденції розвитку непрямого оподаткування в Німеччині;
- дослідити останні тенденції у використанні електронних інвойсів в Німеччині та їх впровадження;
- визначити потенційні можливості використання податкових засобів для підвищення фінансової ефективності підприємств в Німеччині.

Об'єктом дослідження є механізм непрямого оподаткування та його вплив на фінансові показники компанії «Proland Immobilien Office AG».

Предметом дослідження є теоретичні та прикладні аспекти аналізу правової бази, процедур адміністрування та контролю непрямих податків, а також впровадження цифрових технологій у податковому обліку.

Методи дослідження. У ході виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи були використані аналітичні, статистичні та економічні методи дослідження. Порівняльний аналіз був застосований при проведенні вертикального та горизонтального аналізу діяльності підприємств, а також аналізу статистики найнижчих та найвищих ставок ПДВ у світі. Метод статистичної обробки інформації був використаний для графічної візуалізації даних, отриманих внаслідок проведення розрахунків, а також статистичних даних, що були отримані з офіційних веб-сторінок. Коефіцієнтний та структурний аналізи були використані при дослідженні фінансово-господарської діяльності корпорації «Proland Immobilien Office AG» та при визначенні фінансового стану підприємства.

Для розрахунків, необхідних для написання бакалаврської кваліфікаційної роботи, було застосовано програму Microsoft Office Excel.

Практична значущість роботи полягає у детальному аналізі фінансових показників та податкового навантаження ПДВ для "Proland Immobilien Office AG", що дозволяє підприємству визначити та запровадити ефективні стратегії управління податковими зобов'язаннями. Це дослідження спрямоване на максимізацію прибутковості та покращення фінансових результатів компанії,

зокрема через оптимізацію податкового навантаження. Правильний вибір податкових стратегій, зокрема визначення, які операції доцільно звільнити від ПДВ, а які підлягають оподаткуванню, сприяє зниженню витрат та підвищенню конкурентоспроможності підприємства. Результати дослідження мають практичну цінність, оскільки допомагають приймати обґрунтовані управлінські рішення, що забезпечують довгострокову фінансову стабільність і розвиток компанії.

Інформаційною базою дослідження слугували наукові праці німецьких вчених, підручники та періодичні видання. Крім того, для написання роботи використовувалися закони, кодекси, інші нормативно-правові акти Німеччини, дані Федерального міністерства юстиції Німеччини та дані фінансової та податкової звітності АП «Proland Immobilien Office AG» за 2020-2022 роки.

Апробація результатів дослідження. Отримані результати дослідження опубліковано у збірнику матеріалів XXVI Міжнародна науково-практична конференція “Theoretical and Practical Aspects of Modern Research” тези «Вплив непрямого оподаткування на результативність підприємств у Німеччині» (м. Оттава, Канада, 5-7 червня 2024 року).

Структура роботи. Робота складається з вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

У Розділі 1 надано визначення, роль та види непрямих податків у світі, проаналізовано країни з найвищими та найнижчими ставками ПДВ, наведено нормативно-правові акти, що регулюють нарахування та сплату непрямих податків у Німеччині. Крім цього, розглянуто переваги та недоліки непрямих податків та особливості непрямого оподаткування у секторі оренди нерухомості в Німеччині.

У Розділі 2 надано загальну характеристику фінансово-господарської діяльності корпорації «Proland Immobilien Office AG». Описано основний і додаткові види діяльності підприємства, його географічне розташування та структуру, а також організаційно-правову форму. Проведено вертикальний та горизонтальний аналіз фінансової звітності підприємства за 2020-2022 роки. Досліджено вплив ставок ПДВ на фінансові результати на прикладі «Proland Immobilien Office AG», розглянуто різні стратегії управління податковими

зобов'язаннями для максимізації прибутковості підприємства, включаючи випадки, коли доцільніше вибрати неоподаткування ПДВ, коли краще відмовлятися від даної опції, а також оптимізацію податкового навантаження.

У Розділі 3 розглянуто сучасні тенденції непрямого оподаткування в Німеччині. Описано ключовий аспект наступних п'яти років – впровадження обов'язкових електронних рахунків (E-invoice) в Німеччині та проведено порівняння з іншими європейськими країнами. Проаналізовано нововведення у сфері непрямих податків в Німеччині, а також розглянуто можливості оптимізації фінансових результатів підприємств шляхом правильного використання податкових інструментів.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ НЕПРЯМОГО ОПОДАТКУВАННЯ В НІМЕЧЧИНІ

1.1 Сутність та види непрямого оподаткування

Податки можуть бути прямими або непрямими. Непрямі податки є частиною повсякденного життя багатьох країн — ми платимо їх на їжу, одяг, бензин, дрібні гріхи, такі як алкоголь і шоколад, а також на наші мобільні телефони. Прямі податки можуть залежати від різних факторів, тоді як непрямі податки, як правило, визначаються заздалегідь за встановленою ставкою і передаються вздовж ланцюга постачання, що закінчується у кінцевого споживача або користувача. Ці збори давно користуються популярністю серед органів влади, оскільки податки можна стягувати ще до того, як компанія навіть отримає прибуток, єдиною вимогою для цього є наявність транзакції.

Непрямий податок – це податок, який держава стягує з товарів і послуг. Його збирають виробники або продавці товарів і послуг від споживачів, коли вони купують товар або послугу, а потім сплачують уряду. Часто вони вже вбудовані в ціни на товари та послуги.

Непрямі податки є потужним інструментом формування виробничої та інвестиційної діяльності в економіці через розподіл ресурсів. Наприклад, встановлення високого податку з продажу певного товару призведе до підвищення ціни на цей товар і зниження попиту на нього. Зменшення рентабельності цього продукту призведе до зменшення інвестицій у цей продукт і відволікає ресурси на більш прибуткові підприємства. Непрямі податки також можуть бути спрямовані на збільшення зайнятості або заохочення впровадження певної технології.

Наприклад, якщо метою є заохочення капіталомістких технологій, трудомістка продукція може оподатковуватися більшим податком, і навпаки.

Як відомо, податок на додану вартість сплачують споживачі, а саме це стосується фізичних осіб, які можуть бути резидентами або нерезидентами, а також компаній, які купують будь-який товар або послуги, незалежно від того, чи знаходяться вони за межами країни чи в її межах. Крім того, непрямі податки також відомі як податки на споживання, податки на операції або акцизи [1].

Таблиця 1.1 – Переваги та вади непрямих податків

Переваги	Недоліки
мають широку базу — їх платять усі, навіть найбідніші	є регресивними за своєю природою — бідні люди платять порівняно більше, ніж багаті
менш болісні, оскільки вони «защиті» в ціну товару	підвищують ціни на оподатковувані товари та послуги — це може сприяти інфляції
не зменшують стимули до праці	зменшують стимули до виробництва та споживання (зниження сукупного попиту та обсягу виробництва)
зручно збирати з виробників	платники податків можуть не усвідомлювати обсяг сплачених податків чи взагалі не знати про них — це знижує їхню громадянську свідомість
дозволяють зменшити шкідливе споживання	високі податкові ставки можуть стимулювати тіньове виробництво в менш розвинених країнах (у разі нееластичного попиту — наприклад, виробництво алкоголю)
	не стабільне джерело доходу, якщо не оподатковуються товари першої необхідності та товари з нееластичним попитом

Джерело: розроблено автором на основі [2]

Є кілька прикладів непрямих податків, які зазвичай належать до однієї з трьох категорій, як це видно з рис. 1.1.

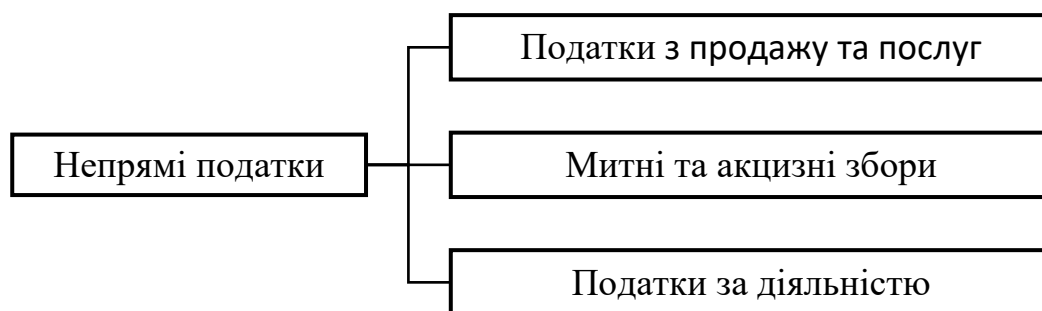


Рисунок 1.1 – Види непрямих податків

Джерело: розроблено автором на основі [1]

В категорії податків на продажі та послуг, непрямі податки можна виявити в кінцевому рахунку або квитанції. Ці податки існують у всіх країнах, хоча вони можуть мати відмінні назви та включати різні види непрямих оподаткувань або об'єднувати кілька різних непрямих податків.

1. Податок на додану вартість (ПДВ)

Податок на додану вартість (ПДВ) додається на кожному етапі виготовлення, виробництва або розповсюдження товарів і послуг. Це найпоширеніший вид непрямих податків у всьому світі. Він, як правило, збирається на кожному етапі ланцюга постачань і може претендувати на податковий кредит на початкових стадіях ланцюга постачання. Вартість в кінцевому підсумку лягає на споживача або кінцевого користувача. Більшість країн Європейського Союзу застосовують ПДВ.

З рисунка 1.2 видно, що найвища ставка ПДВ за 2023 рік спостерігається в Угорщині з 27%, за нею слідує Швеція, Данія, Норвегія, Хорватія та Фарерські острови з показником 25%. Греція має ставку ПДВ 24% [3].

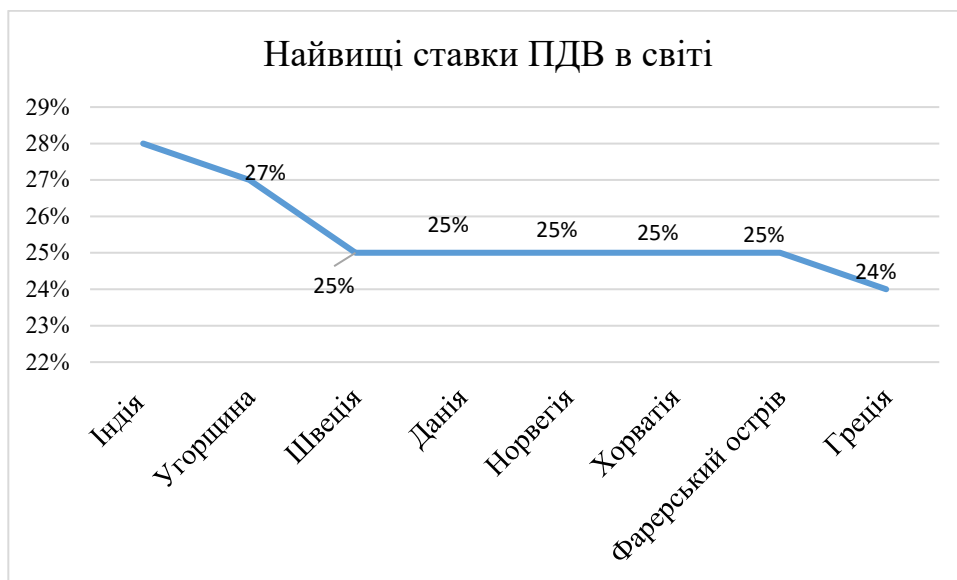


Рисунок 1.2 – Найвищі ставки ПДВ в світі на 2023 рік

Джерело: створено автором на основі [3]

На рисунку 1.3 показано, що найнижчі ставки ПДВ у світі мають такі країни, як Канада, Тайвань, Об'єднані Арабські Емірати, Оман та Джерсі – усі з показником 5%. В Андоррі ставка ще нижче – 4,5%. Деякі країни, такі як Гонконг, Кувейт, Катар, Бруней та інші, взагалі не мають ПДВ. Наприклад, у Східному Тиморі податок на продаж імпортованих товарів становить 2,5%, тоді як на інші товари податок не стягується [3].

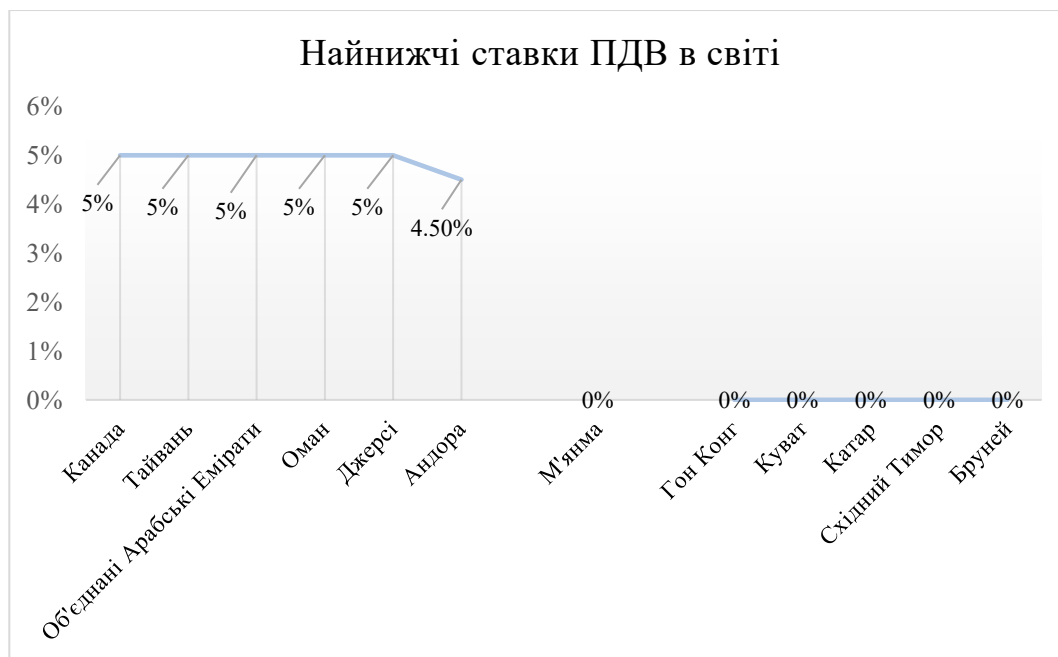


Рисунок 1.3 – Найнижчі ставки ПДВ в світі на 2023 рік

Джерело: створено автором на основі [3]

2. Податок на товари та послуги (GST)

Податок на товари та послуги (GST) – це ще один податок на споживання, який застосовується до постачання більшості товарів і послуг. Він призначений для заміни кількох непрямих податків. Подібно до ПДВ, податок на товари та послуги сплачує споживач, і кредити на витрати можна застосовувати на ранніх етапах. Податок на товари та послуги зазвичай застосовують у Канаді, Індії, Австралії та Новій Зеландії [2].

3. Податок з продажів (Sales tax)

Податок із продажу стягується в кінцевій точці продажу, а не в кожній точці ланцюга постачання та розподілу. Зазвичай це відсоток від продажно́ї ціни товару чи послуги. Ставка Sales tax визначається провінцією, але зазвичай становить 5 відсотків по всій країні. Онтаріо — провінція з найвищою ставкою GST, яка становить 13 відсотків. Однак канадці, які подають щорічні податкові декларації, отримують відшкодування у вигляді щоквартальних чеків для покриття своїх витрат на GST [3].

Тепер щодо імпортного мита, воно є прямим результатом геополітичних відносин і слугує інструментом регулювання міжнародної торгівлі та захисту внутрішніх ринків. Всесвітня митна організація розробила стандартизовану систему кодування, відому як Гармонізована система, для уніфікованої класифікації митних тарифів, що є основою для класифікації товарів у міжнародній торгівлі.

Акцизи використовуються урядами для регулювання споживання певних видів продукції, виробленої в їхніх кордонах. Іноді їх називають «податком на гріх», вони застосовуються до небезпечних хімікатів, алкоголю, сигарет, солодких напоїв та азартних ігор. Ці податки, як правило, спрямовані на вплив на поведінку, яка негативно впливає на здоров'я людей, а зібрані кошти спрямовуються на програми охорони здоров'я та підтримки, які мають справу з наслідками такої поведінки.

До цієї категорії також можна віднести паливний акциз або податок на газ. Він стягується з продавців при купівлі та включається у ціну товару. Цей вид

податку може застосовуватися на різних рівнях уряду, що призводить до додаткових внесків до ціни через федеральні та державні акцизи на паливо. Останнім часом включення плати за викиди вуглецю в ціни на газ розширило сферу застосування непрямого оподаткування.

Одна з категорій непрямих податків, що базується на діяльності, включає екологічний податок та податок на фінансові операції. Подібно до акцизів, ці непрямі податки, спираючись на діяльність, спрямовані на вплив на поведінку. До даної категорії входять такі непрямі податки:

1. Екологічні податки

Вони застосовуються до діяльності, що має негативний вплив на довкілля, з метою обмеження забруднення та стимулювання екологічних практик. Наприклад, вони включають оподаткування викидів вуглецю, сміттєзвалищ та певних видів забруднюючих речовин [4].

2. Податок на фінансові операції (ПФО)

Даний податок стягується з конкретних фінансових операцій, таких як біржові операції, валютні операції або певні види фінансових похідних. Невеликий відсоток вартості операцій оподатковується. Збори можуть бути сплачені покупцем, продавцем або посередником. Хоча ПФО є непрямим податком, що приносить значні надходження для уряду, він є предметом дискусій, оскільки близько половини країн відмовляються від його впровадження, порівняно з кількістю країн, які його застосовують [5].

Давайте розглянемо випадок конкретної країни та її системи непрямих податків, зокрема країни Європейського Союзу - Німеччини. Німеччина відзначається складною та детально розробленою системою непрямого оподаткування. Ця країна славиться своїм різноманітним податковим ландшафтом, і недарма її часто називають "країною податків". Практично на кожну сферу життя та діяльності тут накладається податок. Тому варто розглянути розподіл непрямих податків у Німеччині, а також проаналізувати кілька конкретних прикладів для більш глибокого розуміння цієї системи.

Непрямі податки в Німеччині поділяються на податками за обігом (Verkehrsteuern) та податки на споживання (Verbrauchssteuer).

Податки на обіг (Verkehrsteuern)- це податки, які стягуються при передачі товару. Це означає, що коли ви щось купуєте або продаєте і отримуєте товар або передаєте його. Туди відносять податок на додану вартість, податки на транспортні засоби, податок на передачу нерухомості та страховий податок.

Акцизний податок- це податки, які стягуються за вживання або використання товарів. Він включає податок на тютюн, податок на енергію, податок на електроенергію, податок на каву, податок на пиво щодо [6].

Податок на алкоголь (Alkoholsteuergesetz (AlkStG)) – це податок на споживання, який регулюється федеральним законом і гармонізований у всьому ЄС. Об'єктом оподаткування алкогольної продукції закон визначає «алкоголь» та «спиртовмісні товари» з посиланням на окремі позиції УНІВ. Комбінована номенклатура — це загальноєвропейський перелік товарів, у якому кожному товару присвоєно певний восьмизначний номер [7].

Податок на пиво – це акцизний податок, який регулюється федеральним законом (Biersteuergesetz (BierStG)) і гармонізований у всьому ЄС. Об'єктом оподаткування є продукція товарної позиції 2203 УКТЗЕД (пиво з солоду) та суміші пива з безалкогольними напоями, які підпадають під товарну позицію 2206 УКТЗЕД (наприклад, Alsterwasser або Radler (різновиди пива)) [8].

В порівнянні з Україною, у Німеччині система непрямих податків представлена більш різноманітно та детально. Тут існує широкий спектр специфічних податків, які охоплюють різні галузі економіки, від акцизу на тютюнові вироби до оподаткування електроенергії. У той час як в Україні основу системи складають акцизний збір, податок на додану вартість та митні збори. Це створює цікавий контраст: український акцизний збір охоплює ширший спектр операцій, які в Німеччині оподатковуються окремо, такі як алкоголь, пальне, електроенергія та інше. І для кожного податку є окремий кодекс [9].

Непрямі податки грають ключову роль у формуванні економічного ландшафту країни, служачи значним джерелом доходу для урядів і важливим

інструментом політики для впливу на поведінку споживачів і ринкову динаміку. Розуміння ширших наслідків непрямих податків має важливе значення для політиків у розробці ефективної податкової політики, спрямованої на стале економічне зростання та розвиток.

Хоча ці податки сприяють функціонуванню державних послуг та розвитку інфраструктури, їх регресивний характер викликає занепокоєння щодо впливу на соціально-економічну справедливість. Політики стикаються з викликом забезпечення балансу між отриманням доходів, ефективністю ринку та соціальною справедливістю при впровадженні політики непрямого оподаткування та її управлінні [10].

1.2 Нормативно-правове регулювання нарахування та сплати непрямих податків в Німеччині

У Німеччині кожен податок регулюється окремим законом, який визначає всі правила та процедури збору й сплати податків. У цьому контексті ми досліджуємо закони, що стосуються непрямих податків, а також їх нарахування та сплату даних податків.

Один із найбільш важливих податків для підприємств з фінансової перспективи - це податок на додану вартість (ПДВ). У 2022 році податок з продажів або ПДВ становив майже 284,9 мільярда євро, був найбільшим джерелом податкових надходжень. На другому місці опинився податок із заробітної плати, який приніс близько 227,2 млрд євро. Податок на прибуток значно відстає – 77,4 млрд євро (рис. 1.4).

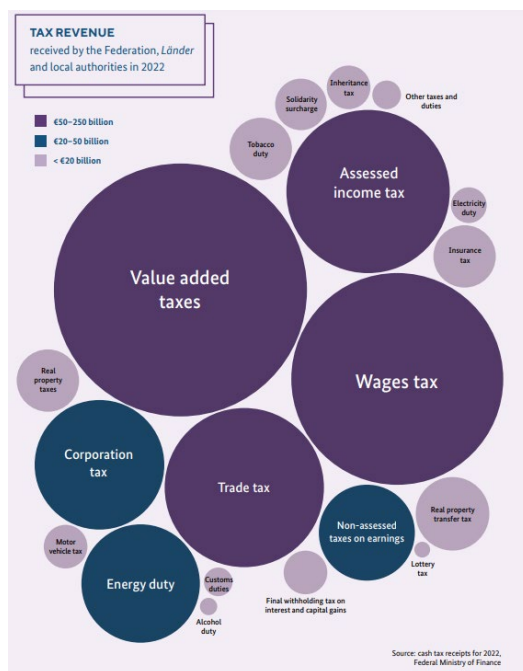
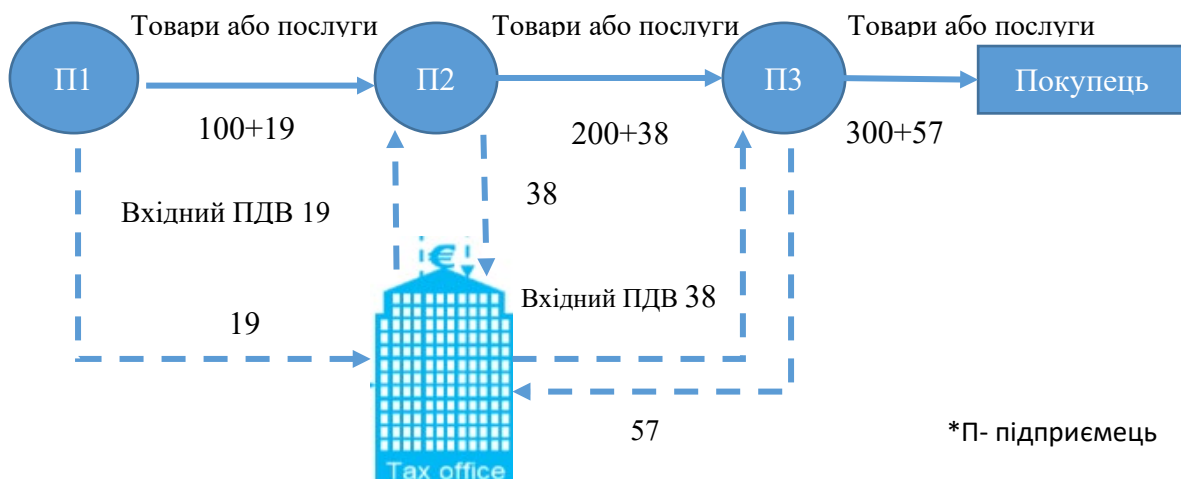


Рисунок 1.4 – Податковий дохід в 2022 році в Німеччині [11]

Податок на додану вартість (ПДВ) — це система загального оподаткування, що застосовується до чистих продажів з урахуванням вхідного ПДВ. Цей податок відноситься до операційного оподаткування та збирається підприємцями, після чого декларується та сплачується до державного бюджету. Сутність ПДВ полягає в тому, що оподатковується тільки кінцевий споживач, оскільки він є основним платником цього податку. Для підприємців відрاهування вхідного ПДВ за витрати на придбання товарів і послуг є пільгою. Основою розрахунку ПДВ є принцип бази оцінки, в рамках якого податок обчислюється відповідно до доданої вартості на кожному етапі обороту, що зображено на рисунку 1.5 [12].



*П- підприємець

Рисунок 1.5 – Основний принцип ПДВ

Джерело: розроблено автором на основі [12]

ПДВ має чітку та структуровану систему, яка вимагає детального аналізу та розуміння. Найважливішим документом, що містить усю необхідну інформацію щодо оподаткування товарів і послуг, зокрема коли виникає зобов'язання сплачувати ПДВ, які існують винятки, як оподатковуються внутрішні поставки та імпорту товарів з-за кордону, а також багато інших важливих аспектів, що стосуються податкових зобов'язань, є закон про податок на додану вартість [13].

Тож далі будуть розглянуті найважливіші аспекти та параграфи Закону про податок на додану вартість у Німеччині.

Перш за все, необхідно визначити, що підлягає оподаткуванню. Розділ 1 Закону про податок на додану вартість (Umsatzsteuergesetz, UStG) встановлює об'єкти оподаткування. Відповідно до цього розділу, всі поставки товарів та послуг, здійснювані на території Німеччини за винагороду, оподатковуються ПДВ. Крім того, оподаткуванню підлягають імпорту товарів та придбання товарів у межах Європейського Союзу (ЄС). Придбання товарів у межах ЄС охоплює торгівлю між підприємцями з різних країн-членів ЄС [13, § 1].

Розділ 2 Закону про податок на додану вартість (UStG) визначає коло платників цього податку. Згідно з ним, платниками є всі особи, які здійснюють незалежну економічну діяльність. Важливо зазначити, що для застосування UStG підприємство повинно прагнути отримувати дохід. Однак намір отримати прибуток не є обов'язковою вимогою [13, § 2].

Розділ 3 Закону ПДВ містить визначення термінів "поставка товарів" та "послуга". Поставки товарів підприємця визначаються як послуги, за допомогою яких він або третя особа від його імені дозволяє клієнту або третій особі від його імені розпоряджатися предметом, який вони надають (надання повноважень на розпорядження). Інші послуги охоплюють послуги, що не є поставками [13, § 3].

Закон про податок на додану вартість (UStG) встановлює можливість звільнення від оподаткування для ряду послуг. У розділі 4 UStG перелічено категорії товарів та послуг, які не підлягають оподаткуванню згідно з цим законодавством. Між ними відзначаються медичне обслуговування, освітні

послуги та операції з нерухомістю. Звільнення від оподаткування надається, коли держава має інтерес у доступності таких послуг для громадян або коли вони вже підлягають оподаткуванню згідно з іншими законодавчими актами. Цей розділ є важливим для підприємців, оскільки важливо знати, якщо послуга підпадає під звільнення від оподаткування, то підприємець не має права на отримання податкової компенсації, що може стати витратою для нього [13, § 4].

Податкові ставки для податку з продажу визначаються в розділі 12 Закону про податок на додану вартість (Umsatzsteuergesetz, UStG). Згідно зі стандартом, загальна ставка податку становить 19%. Проте для певних видів операцій передбачена знижена ставка податку в розмірі 7%. Ці операції включають збут основних продуктів харчування, місцевого громадського транспорту та інші. Перелік послуг, до яких застосовується знижена ставка податку в 7%, можна знайти в розділі 12 (2) UStG. Крім цього, існують винятки з приводу податкових ставок для сільського та лісового господарства, а також передбачена нульова відсоткова ставка податку для певних операцій (див. рис. 1.6).

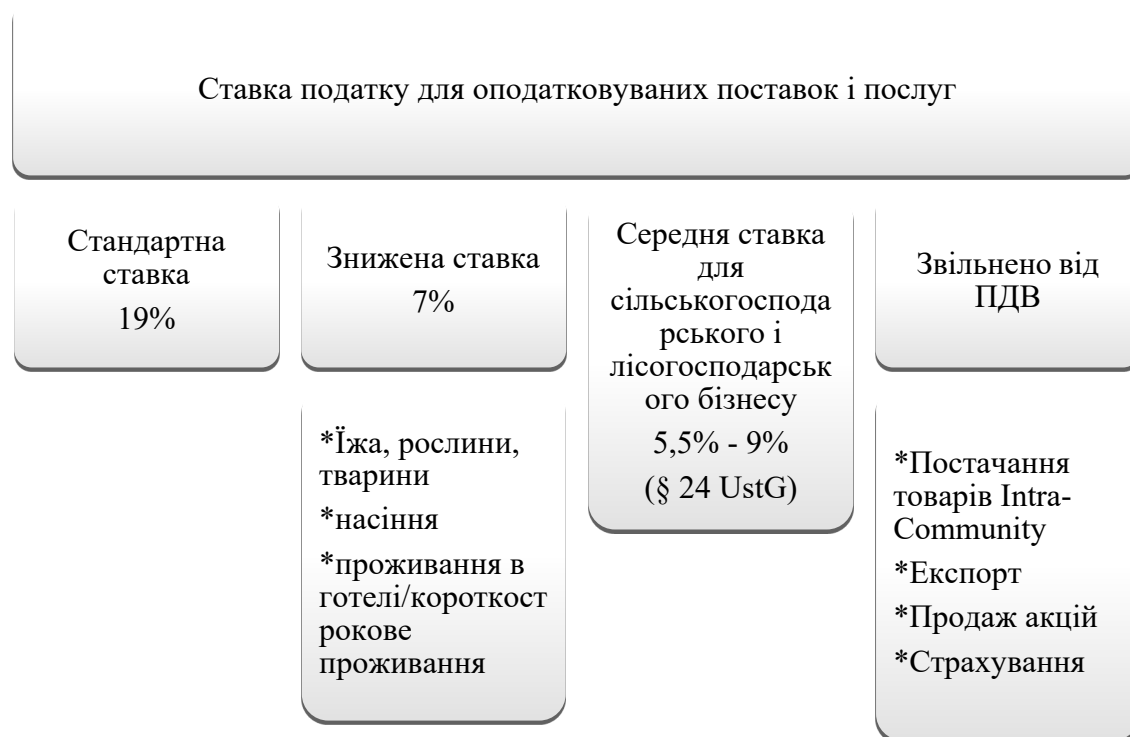


Рисунок 1.6 – Ставки ПДВ в Німеччині

Джерело: розроблено автором на основі [14]

Основним пріоритетом для підприємства є процес повернення вхідного ПДВ та визначення необхідних кроків та строків подання декларації ПДВ. Вхідний податок, це сума податку з продажів, яку компанія сплачує за придбані товари та послуги. Коли компанія здійснює покупки у своїх постачальників, ті виставляють їй рахунки-фактури з обов'язковим ПДВ. Проте компанія може вимагати, щоб цей податок з продажів був визнаний як вхідний ПДВ, який вона може враховувати як зобов'язання за податком з продажів, який вона збирає від своїх клієнтів [15].

Відрахування вхідного ПДВ може бути здійснене, якщо виконуються чотири умови:

1. товари або послуги мають бути надані платникам податку.
2. товари або послуги повинні використовуватися для бізнесу;
3. ПДВ на закупівлю, внутрішньо спільні операції або імпорт товарів, постачання товарів або послуг повинні здійснюватися платником податку;
4. ПДВ повинен бути вказаний окремо в належному рахунку-фактурі відповідно до статей 14 і 14а Закону про ПДВ [16].

Платники податків можуть відраховувати ПДВ, який чітко зазначений у рахунку-фактурі, за умови, що вони сплачують суму товару, включаючи ПДВ, і що поставка товарів або послуг на момент передоплати не є невизначеною. Однак якщо в подальшому виявиться, що поставка, за яку була здійснена передоплата, не буде здійснена, корекція вхідного ПДВ не буде проведена автоматично. Вона може бути здійснена лише у разі повернення передоплати одержувачем.

Крім того, платник податків повинен подати заяву про повернення або відрахування ПДВ у періодичному звіті з ПДВ. ПДВ повинен бути відрахований у тому місяці, у якому отримано рахунок-фактуру. Цей підхід залишається в силі, навіть якщо вхідний ПДВ виявляється у подальшому періоді. У цьому випадку корекція вхідного ПДВ повинна бути внесена у коригувальному звіті з ПДВ за період, у якому отримано рахунок-фактуру з ПДВ. Не потрібно подавати коригувальний періодичний звіт з ПДВ, якщо вже подано щорічний звіт з ПДВ.

Згідно з поточним тлумаченням податкових органів, для цього потрібно отримати дійсний рахунок-фактуру з ПДВ, який відповідає повним вимогам, викладеним у статтях 14 і 14a UstG [17].

Рахунки-фактури та інші документи, що використовуються для виставлення рахунків, відіграють дуже важливу роль в загальних комерційних транзакціях. За допомогою рахунку-фактури виставник рахунку дозволяє боржнику (одержувачу рахунку) перевірити висунуті претензії, отримує квитанцію за надані послуги та придбані товари разом із відповідним описом і оцінкою податку. Існування належного рахунку-фактури має вирішальне значення (не лише в Німеччині) в законодавстві про ПДВ і зокрема для сайта P2P.

Згідно німецького законодавства про ПДВ, рахунок-фактура - це будь-який документ, що використовується для розрахунку поставки чи іншої послуги, незалежно від того, як його називають у бізнесових угодах (згідно [13, § 14]).

Рахунок-фактура повинен містити певну інформацію, включаючи відправника рахунку-фактури; отримувача рахунку-фактури; дату рахунку-фактури; період, коли були здійсненні послуги або доставлені товари; податковий номер; номер рахунку-фактури; опис товарів або послуг; сума нетто сплачених товарів або послуг; відсоткова ставка ПДВ та суму сплачених товарів з включених ПДВ (Додаток А, рис.А.1). Невключення цієї інформації може призвести до штрафів та пеналей.

Крім того, рахунок-фактура повинен бути виписаний вчасно. Для поставок товарів рахунок-фактура повинен бути виписаний не пізніше 15-го числа місяця, наступного за місяцем поставки. Для послуг рахунок-фактура повинен бути виписаний не пізніше 15-го числа місяця, наступного за місяцем, в якому була надана послуга.

Для підприємств важливо дотримуватися цього обов'язку виписувати рахунки-фактури, оскільки невиконання цього може призвести до юридичних та фінансових наслідків. Крім того, правильна практика виписування рахунків може допомогти підприємствам зберігати поточні фінансові записи та поліпшити загальне фінансове управління [17].

Також слід відзначити, що завжди є винятки, і ПДВ не є винятком. Існують окремі випадки оподаткування малих підприємств [13, §19], туристичних послуг [13, §24] і диференційованого оподаткування [13, §25a]. Ці сценарії регулюються спеціальними правилами, ставками та іншими аспектами, на які підприємцю необхідно звертати увагу.

Всі особи або компанії, які мають обов'язок сплачувати податок з продажів, повинні подати декларацію з цього податку до відповідного податкового органу. Зазвичай компанія зобов'язана подати авансову податкову декларацію з продажів, що є формою передбаченої сплати податку. Цей механізм дозволяє розподілити сплату податку протягом року, уникнувши фінансових труднощів, пов'язаних із сплатою всього податку у великій сумі на початку наступного податкового періоду. Хоча цей процес вимагає певних зусиль, він має свої переваги для малих підприємств, оскільки дозволяє рівномірно розподілити фінансове навантаження протягом року. Кінцевим терміном подання авансової декларації з податку на продаж завжди є десяте число місяця, яке повинно бути робочим днем. Якщо це припадає на суботу, неділю або державне свято, кінцевий термін переноситься на наступний робочий день.

Авансова податкова декларація - це інструмент, який спрощує процес звітності щодо обсягів податку на додану вартість та податкових зобов'язань за певний період. У рамках бухгалтерського обліку окремі суми реєструються, а відповідні дані вводяться у форму податкової звітності. Після порівняння цифр визначається сума або податкового боргу, або податкової заборгованості. На рисунку 1.7 представлена проста схема, яка полегшує розуміння процесу складання авансової податкової декларації та визначення її необхідності. [19] .

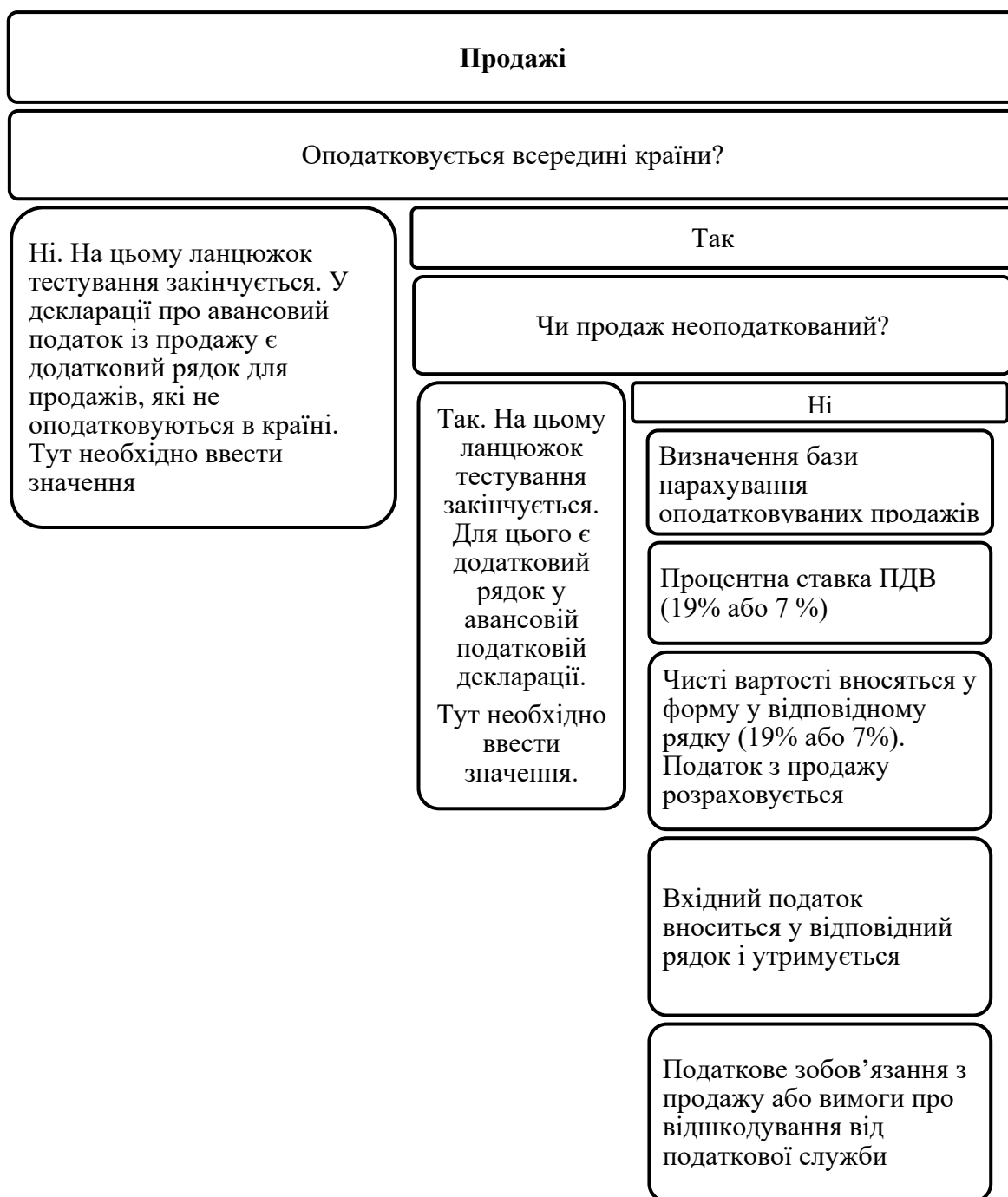


Рисунок 1.7 – Визначення виду продажу та його оподаткування

Джерело: створено автором на основі знань про програму VAT Web

Також необхідно звернути увагу на законодавчі терміни подання авансових декларацій з ПДВ, і що вони залежать від навантаження ПДВ у попередньому фінансовому році:

Таблиця 1.2 – Терміни подання авансових декларацій з ПДВ

ПДВ в попередньому році	Частота подання авансових податкових декларацій з продажу
< 1.000 євро	Авансові податкові декларації не потрібні
Від 1000 до 7500 євро	Щоквартальна подача попередньої реєстрації
Понад 7500 євро	Щомісячна подача попередньої реєстрації

Джерело: створене автором на основі [20]

Після завершення терміну нарахування податкова служба надає десять днів для подання авансової декларації з ПДВ. Місячні платники повинні здійснити цю процедуру до 10-го числа наступного місяця, тоді як квартальні – до 10-го числа першого місяця наступного кварталу. Початківці зобов'язані подавати щомісячні податкові декларації з продажу протягом двох років. Тільки після цього до них застосовуються зазначені вище критерії.

Окрім попередньої декларації з ПДВ, необхідно подати річну декларацію з ПДВ. Кінцевий термін подання річної декларації з ПДВ (наприклад, за 2023 рік) зазвичай закінчується через 7 місяців після закінчення податкового періоду відповідно до розділу 149 (2) АО, напр. 31 липня наступного дня рік (2024) на 2023 період. Варто зазначити, що якщо представники професій податкових консультантів (наприклад, податкові консультанти) готують декларації, цей кінцевий термін оцінки регулярно продовжується щонайменше до кінця лютого наступного року [21].

У податковій декларації з продажу сплачені податки з продажів (вхідний податок) вираховуються із зібраних податків з продажів - нарешті, за весь фінансовий рік.

Також результат буде компенсовано авансовими платежами з ПДВ (а також, можливо, спеціальним авансовим платежем за довгострокове продовження). Якщо було сплачено занадто багато ПДВ наперед, податкова служба поверне цю суму назад. Проте, якщо авансові платежі з ПДВ були недостатніми, буде виставлено рахунок за несплачений баланс.

На практиці, для підготовки податкових декларацій в Німеччині багато податкових консультантів використовують програми, такі як DATEV, Vat WEB або Elster. У цих деклараціях передбачені рядки для внесення інформації про обсяги продажів з ПДВ.

Програмне забезпечення VAT-Web виявляється надійним помічником для компаній у складному процесі підготовки податкових декларацій з ПДВ. Завдяки своїм функціям, воно спрощує процес, забезпечуючи своєчасну і точну подачу документів. VAT-Web наділено календарем кінцевих термінів, системою сповіщень про них і ретельною документацією перевірок, забезпечуючи безперебійну роботу. Програма автоматично інтегрується з ERP-системами і консолідує дані, що дозволяє зосередитися на основних завданнях. Також, VAT-Web володіє центром перевірок, який дозволяє здійснювати порівняння та виявлення відхилень, а також перевіряти відповідність ідентифікаційних номерів ПДВ. Це сприяє підвищенню ефективності і надійності процесу податкового адміністрування. Цільове використання VAT-Web, яке також доступне в деяких інших країнах ЄС, дозволяє підприємствам ефективно керувати своїми податковими зобов'язаннями та знижувати ризики.

У цьому розділі було розглянуто основні аспекти нормативно-правового регулювання нарахування та сплати непрямих податків в Німеччині, що є важливими для різних видів підприємств. Ці знання допоможуть вирішити питання щодо обов'язковості сплати податку на додану вартість та наявності винятків, а також проаналізувати переваги та недоліки сплати непрямих податків для підприємства.

Також не менш важливою є розгляд процесу подання всіх податкових декларацій з ПДВ та їх терміни, оскільки це визначає відповідність підприємства податковому законодавству та уникнення штрафних санкцій. Крім того, було зазначено, які програми використовують підприємці для подання податкових декларацій.

1.3 Значення та особливості непрямого оподаткування у секторі оренди нерухомості в Німеччині

У сфері нерухомості оподаткування продажу стає важливим аспектом, який може мати значний вплив на фінансові обороти. Підприємець може бути підданий оподаткуванню, внаслідок чого йому доведеться сплачувати ПДВ за власну діяльність. З іншого боку, можливість звільнення від оподаткування також існує, проте це може призвести до втрати можливості вирахування вхідного ПДВ. Таким чином, ПДВ стає ключовим фактором у фінансовій стратегії. У зв'язку з загальним звільненням від оподаткування без можливості відразування вхідного ПДВ при здачі в оренду або продажу нерухомості, планування оподаткування продажу виявляється вельми важливим. Крім того, існують складні правила, що стосуються цільового використання під час будівництва та розподілу вхідних податків у разі змішаних операцій з продажу.

У контексті нерухомості, ми дослідимо, коли оподаткування ПДВ є виправданою стратегією, які нормативні акти слід застосовувати в таких ситуаціях та коли підприємцю розумніше відмовитись від податкових пільг на користь фінансового здоров'я компанії. Питання вирахування вхідного податку є важливим фінансовим аспектом інвестицій у нерухомість, оскільки невдача коштує 19 відсоткових пунктів. Податок з продажу на витрати на придбання та виробництво, які можуть швидко збільшитися до дуже значних сум, якщо вартість нерухомості висока. На цьому тлі велику увагу слід приділити можливості відрахування вхідного податку.

Законодавець передбачив податкові пільги для певних операцій з різних соціальних і економічних міркувань (відповідно до § 4 UStG). Наприклад, оренда та лізинг землі не підлягають оподаткуванню, щоб уникнути сплати ПДВ за приватну орендну плату згідно з [13, §4 No 12 (1)]. Це означає, що орендар, який бере в оренду квартиру для проживання, не сплачує ПДВ. Це є перевагою, оскільки зазвичай це призводить до зниження вартості оренди.

Але не є звільнені від оподаткування: здача в оренду житлових та спальних приміщень, які підприємець надає для короткострокового розміщення іноземців, здача в оренду місць для стоянки автомобілів, короткострокова здача в оренду на кемпінгах та здача в оренду та оренда машин та інших пристроїв будь-якого виду, що належать до об'єктів підприємства (виробничих пристроїв), навіть якщо вони є важливими складовими частинами земельної ділянки [13, § 4 No 12 буква речення 2].

Як вже наголошувалось, що для деяких операцій підприємець може відмовитися від права на звільнення від оподаткування, що за певних умов призводить до стягнення податку з продажу орендної плати. Для сплати податку з продажів орендної плати мають бути виконані такі умови:

- Орендодавець є підприємцем у розумінні закону про податок з продажів [13, § 2];
- Орендна діяльність підлягає оподаткуванню ПДВ для орендодавця [13, § 3];
- Орендодавець відмовився від звільнення від податку на оренду та лізинг майна [13, § 9];
- Відмова має бути узгоджена та задокументована в договорі оренди.

Відмова від опції звільнення від оподаткування має наслідком оподаткування продажів та можливість врахування сум вхідного податку, пов'язаних з цими операціями. Зазвичай це не становить фінансових втрат для підприємця, якщо він може передати цю оподатковану суму своїм клієнтам. У випадках, коли отримувач послуг має право на врахування вхідного податку, він не сплачує додаткові податкові суми через збільшення ціни податку з продажу. Проте навіть у випадках, коли передача цієї оподаткованої суми клієнту неможлива, відмова від опції може бути розумним кроком, якщо перевага підприємця від врахування вхідного податку переважає податкові зобов'язання з продажу, які можуть бути визначені на його рахунок. Особливо це актуально для будівельного сектору з регулярними великими сумами вхідного податку. Детальніше про наслідки сплати податку з продажу для орендодавців та орендарів прописано в табл. 1. 3.

Таблиця 1.3 – Наслідки сплати податку з продажу для орендодавців та орендарів

Наслідки для орендодавця	Наслідки для орендаря
Повинен розраховувати та виставляти рахунок за орендну плату з включеним ПДВ	Повинен сплачувати податок з продажу з орендної плати - на додаток до узгодженої чистої орендної плати.
Сплачує ПДВ до відповідальної податкової служби.	Якщо орендар сам є підприємцем, платником ПДВ, він може вирахувати сплачений ПДВ як вхідний податок (за умови, що він має право на відрахування вхідного податку).
Враховує вхідний податок, який виникає в зв'язку з оподаткованою операцією з оренди (наприклад, при закупі, виготовленні або обслуговуванні орендованих приміщень).	Повинен задекларувати податок з продажу орендної плати у своїй податковій декларації з продажу або, якщо необхідно, вимагати вирахування вхідного податку.
Повинен декларувати продаж від оренди в податковій декларації з продажу.	
Повинен виконувати обов'язки щодо реєстрації податку з продажу, звітності та декларування (наприклад, підготовка рахунків-фактур, ведення бухгалтерського обліку, подання авансових податкових декларацій з продажу).	

Джерело: створено автором на основі [22]

Для кращого розуміння принципів оподаткування при оренді офісного приміщення, розглянемо приклад, де обидві сторони - орендодавець і орендар - є підприємцями, які платники ПДВ.

При укладанні договору оренди обидві сторони домовляються про те, що орендодавець відмовляється від застосування податкової пільги на орендну плату, тобто не застосовує ПДВ до орендної плати, а замість цього оподатковує її як операцію з продажу.

Розглянемо реальний приклад взаємовідносин між орендодавцем та орендарем, щоб зрозуміти процес оподаткування орендної плати. У даному випадку орендодавець здає в оренду приміщення в Франкфурті за 1000 євро на місяць. Відповідно до чинного законодавства, орендодавець повинен розрахувати податок з продажу на цю суму. За ставкою 19%, податок з продажу складає 190 євро, які він має сплатити податковій інспекції.

Орендар, який також є підприємцем і платником ПДВ, повинен сплатити орендодавцю узгоджену чисту орендну плату в розмірі 1000 євро плюс податок з продажу у розмірі 190 євро. Однак, оскільки орендар має право на вирахування вхідного податку, він може відшкодувати сплачений ПДВ (190 євро) як вхідний податок (див. рис. 1.8).

Тобто, обидві сторони — орендодавець і орендар — дотримуються податкового законодавства, сплачуючи відповідні суми податків та використовуючи можливості для зменшення податкового навантаження через механізми вирахування вхідного податку.

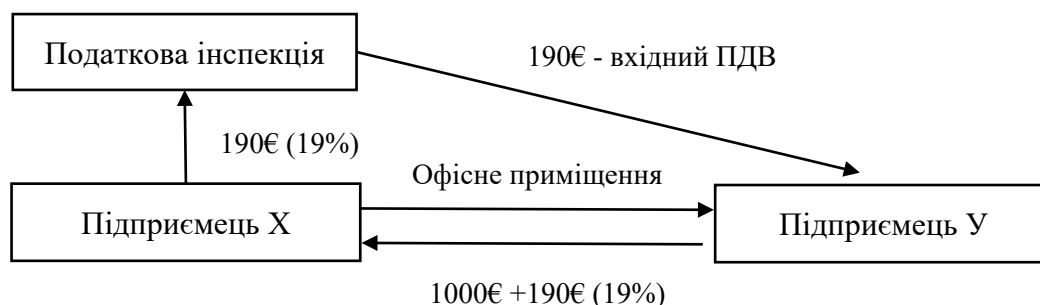


Рисунок 1.8 – Принцип оподаткування при оренді офісного приміщення
Джерело: розроблено автором на основі [22]

Відмова від податкового звільнення неможлива у випадку, якщо власник будинку є малим підприємцем (§ 19 п. 1 Закону про ПДВ) або середнім сільським господарем (§ 24 п. 1 Закону про ПДВ). Цим підприємцям спочатку потрібно вибрати загальну систему оподаткування, щоб потім мати можливість скористатися своїм правом вибору згідно з § 9 п. 2 Закону про ПДВ (так звана подвійна опція). У випадку безкоштовних послуг за розділом 3 п. 9а Закону про ПДВ відмова від податкового звільнення неможлива [23].

Податок з продажу в договорах оренди є складною, але важливою темою в орендному праві. Правильне оформлення ПДВ в договорі оренди та знання відповідних нормативних актів мають вирішальне значення для орендодавців та орендарів.

Отже, непряме оподаткування в сфері нерухомості, зокрема оренди, є складною темою, яка потребує уважного вивчення. Залежність сплати ПДВ з оренди залежить від кількох факторів, таких як тип використання приміщення, статус орендодавця та застосування звільнень від ПДВ.

У деяких випадках підприємці можуть відмовитись від податкових пільг на користь фінансового здоров'я компанії або прийняти їх. Однак, важливо розуміти наслідки для орендодавця та орендаря при сплаті ПДВ при оренді приміщення. Тому, перед прийняттям рішення про сплату ПДВ, необхідно ретельно вивчити всі відповідні правила та регуляції.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ НЕПРЯМОГО ОПОДАТКУВАННЯ НА ПІДПРИЄМСТВІ «PROLAND IMMOBILIEN OFFICE AG»

2.1 Загальна характеристика фінансово-господарської діяльності корпорації «Proland Immobilien Office AG»

Для аналізу непрямого оподаткування було обрано компанію Proland Immobilien Office AG, що належить інвестиційному фонду Proland. Заснований у 2016 році, інвестиційний фонд ProLand функціонує як самостійна юридична особа, яка належить повністю пенсійному фонду "ProLand". Основною стратегією фонду є інвестування у нерухомість у Швейцарії, Німеччині та Австрії, що активно управляється та систематично розширюється. В їхньому портфелі нерухомості, який включає житлові, комерційні та логістичні об'єкти, налічується 142 об'єкта з ринковою вартістю близько 2,5 млрд швейцарських франків (станом на грудень 2023 року).

Головне завдання фонду - інвестувати кошти ПФ «Proland» з відповідальністю та доцільністю, враховуючи як економічні, так і екологічні та соціальні критерії під час придбання нерухомості. Інвестиційні рішення базуються на довгостроковій перспективі, враховуючи не лише одноразові витрати на придбання, а й витрати на експлуатацію та технічне обслуговування, що необхідні протягом усього періоду володіння.

Згідно з принципом сталого розвитку, фонд інвестує лише в ті місця, які вважає перспективними в довгостроковому плані, з особливим акцентом на зручність обслуговування громадським транспортом.

Proland під час інвестування в основному віддають перевагу реальним активам, таким як акції та нерухомість, оскільки це сприяє здобуттю вищого доходу в довгостроковій перспективі. Ця стратегія інвестування дозволяє забезпечити

стабільно високі виплати застрахованим особам фонду Proland. Наприклад, протягом майже 20 років їхні інвестиції складали щонайменше 40% акцій, і цей підхід був успішним. Таким чином, фонд продовжує дотримуватися цієї стратегії і надалі.

Стан інвестиційних активів Proland станом на 01.01.2023 року можна охарактеризувати наступним чином: приблизно половина (50%) активів інвестована в акції, приблизно третина (30%) в нерухомість, 10% в облігації, 5% в ліквідних активах та ще 5% в альтернативних інвестиціях (рис. 2.1).

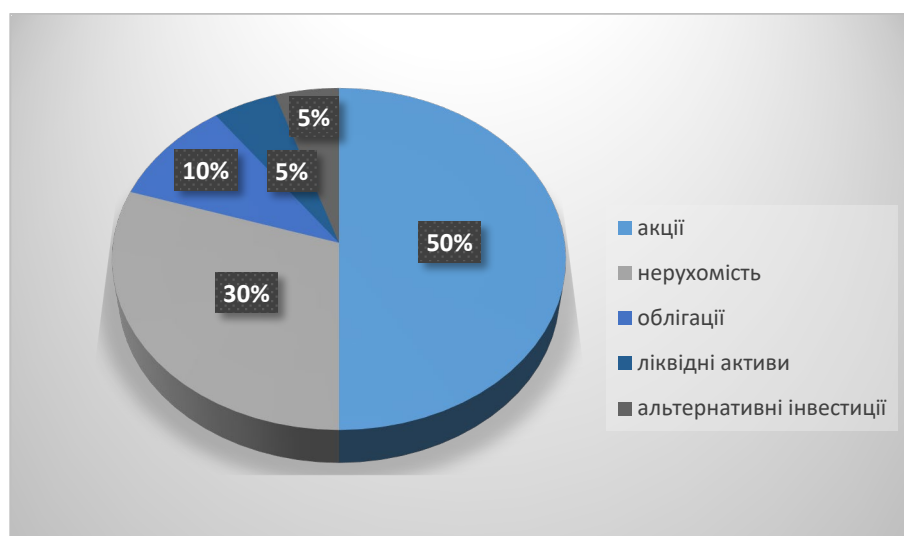


Рисунок 2.1 – Інвестиційні активи Proland станом на 01.01.2023

Джерело: розроблено автором на основі документації підприємства "Proland Immobilien Office AG"

З моменту заснування в 1991 році вони досягли середнього прибутку 4,9% на рік і середньої процентної ставки 4% на рік для застрахованих осіб.

Пенсійний фонд «Proland» активно працює над досягненням стійкого зростання в найближчі роки та постійним розширенням свого портфеля нерухомості. Це означає, що фонд, як інвестиційна установа, уважно вивчає привабливі можливості в інвестуванні безпосередньо в нерухомість та розробляє проекти спільно з партнерами.

Основні критерії інвестування, які визначають напрямки фонду, включають різноманітні сегменти нерухомості, такі як житлова та комерційна, а також змішана нерухомість з різними цілями використання, такими як житлові, офісні, торгові, комерційні та логістичні, включаючи послуги.

Фактори розташування грають важливу роль у виборі об'єктів для інвестування. Фонд віддає перевагу центральному розташуванню з точки зору доступності громадського транспорту, наявності хорошої інфраструктури, залежно від призначення, та обіцяючого економічного середовища, а також позитивного прогнозу щодо демографічного розвитку.

Щодо землі під забудову, фонд надає перевагу придбання землі з затвердженими проектами для будівництва, що дозволяє забезпечити стабільний розвиток і високу вартість інвестицій.

Тепер детальніше про схему та організаційну структуру даного інвестиційного фонду. Фонд інвестицій у нерухомість (Immobilien-Anlagestiftung) - це спеціальна форма фонду відповідно до швейцарського законодавства, яка створена для спільного інвестування та управління пенсійними коштами швейцарських пенсійних установ. Штаб-квартира інвестиційного фонду ProLand знаходиться в Цюриху, а також має офіс у Лозанні.

Фонд інвестицій ProLand (Anlagestiftung) володіє пенсійними коштами, які інвестуються в нерухомість через дочірні фонди (ProLand Immobilien), що знаходяться в Швейцарії. Ці дочірні фонди з свого боку здійснюють інвестиції в нерухомість в Австрії, Німеччині та Швейцарії (рис. 2.2). У подальшому увага буде сфокусована на нерухомості в Німеччині та вплив непрямих податків на підприємства.

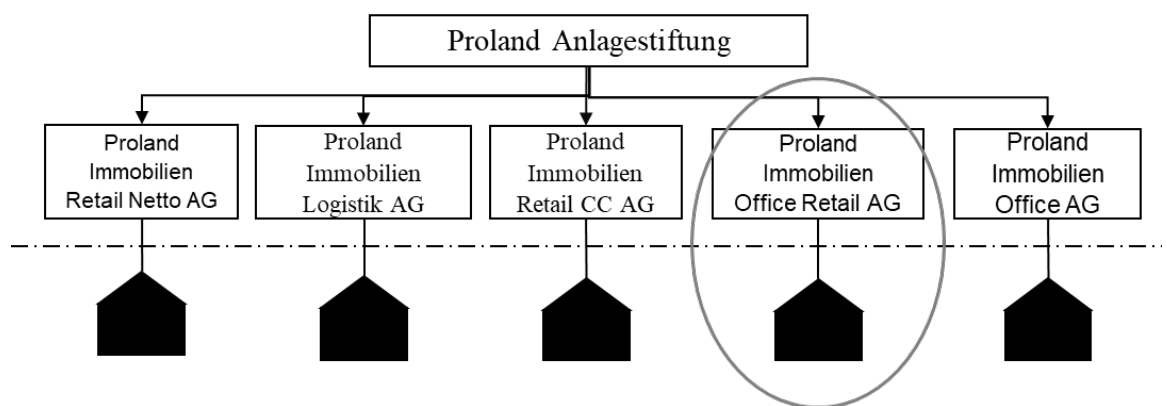


Рисунок 2.2 – Структура пенсійного фонду ProLand

Джерело: розроблено автором на основі документації підприємства "ProLand Immobilien Office AG"

Нерухомість у Швейцарії має ринкову вартість приблизно 1,9 мільярда швейцарських франків, а в Німеччині і Австрії - близько 0,5 мільярда євро (станом на 31 грудня 2023 року). Ця нерухомість використовується для житлових,

торговельних та змішаних цілей у Швейцарії, а для комерційних та змішаних цілей у Німеччині (рис. 2.3). Нерухомість змішаного використання охоплює об'єкти, на яких розміщені як житлові, так і комерційні одиниці або використання яких поєднують різні типи, такі як житлові, комерційні або сільськогосподарські. Це представляє цікавий випадок з точки зору податку на додану вартість і містить багато аспектів для подальшого дослідження.

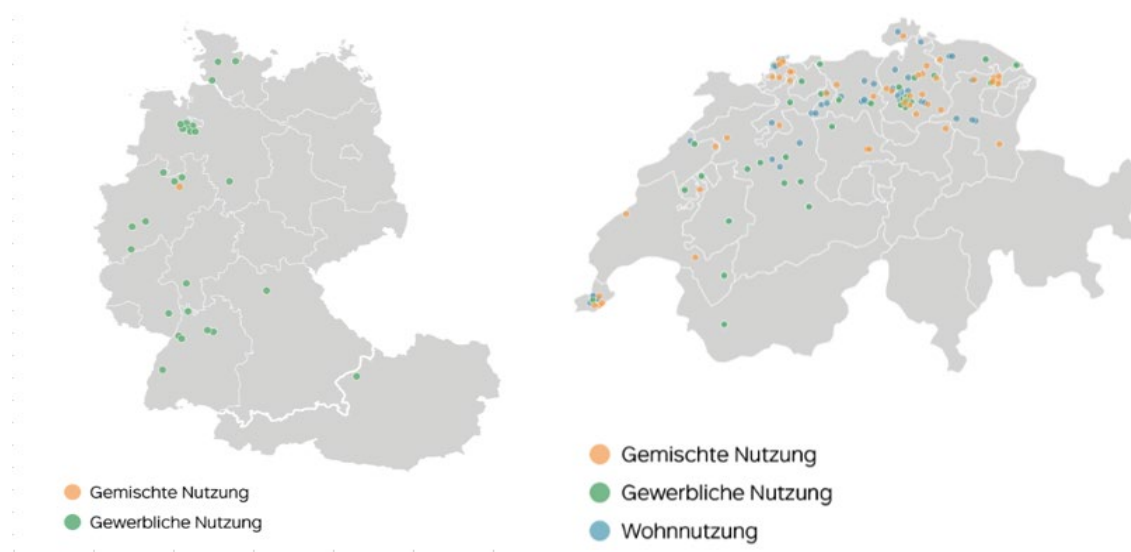


Рисунок 2.3 – Види нерухомості Proland у Швейцарії та Німеччині

Джерело: документація підприємства Proland

Надалі розглянемо одне підприємство фонду, а саме компанію Proland Immobilien Office AG, метою якої є придбання, утримання та продаж житлової та комерційної нерухомості в країні та за кордоном, управління земельними ділянками та брокерські операції, а також планування та здійснення нових будівель та переобладнання. Компанія може створювати філії та дочірні компанії в країні та за кордоном, брати участь в інших компаніях у країні та за кордоном, і здійснювати всі операції, які прямо чи опосередковано пов'язані з її метою. Компанія може купувати, дебетувати, продавати та управляти нерухомістю в країні та за кордоном.

Далі ми проведемо аналіз фінансової звітності компанії, зосереджуючись на вертикальному та горизонтальному аналізах. Вертикальний аналіз дозволяє виявити зміни в структурі активів, пасивів і прибутку за кілька років, а також оцінити їхній вплив на фінансовий стан підприємства. У таблицях 2.1 та 2.2

наведені дані фінансового звіту Балансу Proland Immobilien за три роки (2020-2022 роки), а також проведений вертикальний аналіз.

Таблиця 2.1 – Вертикальний аналіз активів підприємства Proland Immobilien Office AG за 2020-2022 роки

АКТИВИ	2020 рік	2020 рік	2021 рік	2021 рік	2022 рік	2022 рік
	тис. EUR	%	тис. EUR	%	тис. EUR	%
Нерухомість, матеріальні цінності	68 540,01	83,50%	68 850,76	84,66%	67 892,86	83,46%
Фінансові активи	10 000	12,18%	10 000	12,30%	10 000	12,29%
Основні активи	78 540,01	95,68%	78 850,76	96,95%	77 892,86	95,75%
Дебіторська заборгованість	0,0	0,00%	1,57	0,00%	0,0	0,00%
Інша поточна дебіторська заборгованість	630,52	0,77%	787,22	0,97%	1 076,58	1,32%
Грошові кошти на їх еквіваленти	2 685,22	3,27%	1 430,30	1,76%	2 125,89	2,61%
Оборотні активи	3 315,75	4,04%	2 219,11	2,73%	3 202,48	3,94%
Нараховані доходи та витрати майбутніх періодів	228,24	0,28%	257,30	0,32%	253,39	0,31%
<i>Всього активів</i>	<i>82 084,01</i>	<i>100,00%</i>	<i>81 327,18</i>	<i>100,00%</i>	<i>81 348,74</i>	<i>100 00%</i>

Джерело: розроблено автором на основі фінансової звітності підприємства

Перш за все, розглянемо активи компанії Proland Immobilien Office AG. Найбільшу частку активів становить нерухомість та матеріальні цінності, що є цілком очікуваним, оскільки підприємство володіє об'єктом нерухомості, який здає в оренду. Протягом трьох років вартість нерухомості змінювалася: у 2021 році вона зросла на 310,75 тис. євро, а в 2022 році зменшилася на 957,9 тис. євро. Проте частка нерухомості у загальних активах залишалася відносно стабільною і становила 83-84%.

Фінансові активи залишалися незмінними на рівні 10 мільйонів євро. Дебіторська заборгованість виникає лише у 2021 році і становила 1,57 тис. євро, що було незначною часткою в активах. Грошові кошти за три роки зазнавали коливань: у 2021 році вони зменшилися, а в 2022 році знову зросли, становлячи 2,61% від усіх активів.

Щодо загального обсягу активів компанії Proland Immobilien Office AG, у 2020 році він був найбільшим і складав 82 084,01 тис. євро. У 2021 році активи

зменшилися на 756,82 тис. євро через скорочення оборотних активів, але в 2022 році знову незначно зросли в порівнянні з 2021 роком, досягнувши 81 348,74 тис. євро.

Таблиця 2.2 – Вертикальний аналіз пасивів підприємства Proland Immobilien Office AG за 2020-2022 роки

ПАСИВИ	2020 рік	2020 рік	2021 рік	2021 рік	2022 рік	2022 рік
	тис. EUR	%	тис. EUR	%	тис. EUR	%
Статутний капітал	935	1,14%	935	1,15%	935	1,15%
Нерозподілений прибуток	11 337	13,81%	11 337	13,94%	11 337	13,94%
Прибуток, перенесений на майбутні періоди/збиток,	-3 855,29	-4,70%	-3 929,03	-4,83%	-3 616,73	-4,45%
Прибуток/збиток за рік	-73,73	-0,09%	312,29	0,38%	558,22	0,69%
<i>Загальний капітал</i>	<i>8 342,96</i>	<i>10,16%</i>	<i>8 655,26</i>	<i>10,64%</i>	<i>9 213,48</i>	<i>11,33%</i>
Довгострокові зобов'язання	68 000	82,84%	68 000	83,61%	68 000	83,59%
Зобов'язання з поставок та послуг	282,81	0,34%	342,89	0,42%	52,01	0,06%
Інші поточні зобов'язання	5 221,62	6,36%	3 741,16	4,60%	3 910,20	4,81%
Нараховані витрати та доходи майбутніх періодів	205,86	0,25%	276,34	0,34%	169,83	0,21%
Короткострокові резерви на оподаткування	30,74	0,04%	0,518	0,00%	3,20	0,00%
Короткострокові резерви під нерухоме майно	0,0	0,00%	311	0,38%	0,0	0,00%
<i>Всього зобов'язань</i>	<i>73 741,04</i>	<i>89,84%</i>	<i>72 671,92</i>	<i>89,36%</i>	<i>72 135,26</i>	<i>88,67%</i>
<i>Всього пасиву</i>	<i>82 084,01</i>	<i>100,00%</i>	<i>81 327,18</i>	<i>100,00%</i>	<i>81 348,74</i>	<i>100,00%</i>

Джерело: розроблено автором на основі фінансової звітності підприємства

Розглянемо пасиви компанії, які включають власний капітал і зобов'язання. Основну частку власного капіталу складають статутний капітал і нерозподілений прибуток, які залишалися стабільними на рівні 935 тис. євро та 11 337 тис. євро відповідно. Щодо прибутку та збитків: у 2020 році компанія зазнала збитку в розмірі 73,73 тис. євро, але в 2021-2022 роках вона отримала прибуток у розмірі 312,29 тис. євро та 558,22 тис. євро відповідно. Частка власного капіталу у пасивах становила приблизно 10% у 2020 та 2021 роках, а в 2022 році зросла до 11,33 %.

Щодо зобов'язань компанії, найбільшу частку в 2020-2022 роках становили довгострокові зобов'язання, які складали приблизно 82-84%. На другому місці за розміром частки у пасивах були інші поточні зобов'язання. Загалом частка зобов'язань зменшувалася з 2020 до 2022 року, з 6,36% у 2020 році до 4,81% у 2022 році.

Загалом, фінансові показники балансу компанії демонструють стабільність та позитивні тенденції. Найбільшу частку активів компанії за 2020-2022 роки становила нерухомість, що є логічним для підприємства, яке здає в оренду нерухомість. Власний капітал залишався стабільним, з незначним збільшенням у 2022 році. Частка усіх зобов'язань за 2020-2022 роки незначно коливалась від 88-90%. Довгострокові зобов'язання становили найбільшу частку зобов'язань (82-84%), що свідчить про стабільну структуру фінансування. Компанія вийшла зі збитків у 2020 році у розмірі 73,73 тис. євро до отримання прибутку у 2021 році у розмірі 312,29 тис. євро та у 2022 році у розмірі 558,22 тис. євро. Це вказує на поліпшення фінансових результатів та зростання прибутковості.

Не менш важливим етапом аналізу фінансового стану компанії є проведення горизонтального аналізу. Цей метод дозволяє виявити зміни у фінансових показниках підприємства за декілька періодів, оцінити динаміку їх розвитку та виявити основні тенденції. В таблиці 2.3 представлено горизонтальний аналіз компанії Proland Immobilien Office AG за 2020-2022 роки, який надає детальну інформацію про фінансові результати компанії протягом цього періоду.

У 2020 році сумарний обсяг чистого доходу склав 5 045,17 тис. євро. У 2021 році він збільшився на 0,26% порівняно з попереднім роком, У 2022 році сумарний обсяг чистого доходу зріс ще на 6,38% порівняно з 2021 роком. Це свідчить про те, що здача в оренду невикористовуваних приміщень позитивно впливає на фінансове становище підприємства та збільшує його дохід. На кінець 2022 року сумарний обсяг чистого доходу становив 5 380,68 тис. євро.

Таблиця 2.3 – Горизонтальний аналіз звіту про фінансові результати підприємства Proland Immobilien Office AG , тис. євро

Показники в тис. євро	2020 рік	2021 рік	2022 рік	Відносне відхилення, %	
				2020/2021 рік	2021/2022 рік
Чистий дохід від оренди нерухомості	5 045,18	5 058,16	5 380,68	0,26%	6,38%
Прямі витрати від нерухомості	-1 703,37	-1 544,29	-1 596,83	-9,34%	3,40%
Валовий прибуток	3 341,8	3 513,86	3 783,84	5,15%	7,68%
Інші операційні витрати	-640,45	-380,24	-389,84	-40,63%	2,52%
Знос, амортизація та зменшення корисності необоротних активів	-1 531,58	-1 575,26	-1 589,03	2,85%	0,87%
Операційний прибуток до сплати відсотків та податків (ЕВІТ)	1 169,76	1 558,35	1 804,97	33,22%	15,83%
Фінансові витрати	-1 309,45	-1 339,23	-1 312,83	2,27%	-1,97%
Фінансовий дохід	152,17	148,6	140,59	-2,35%	-5,39%
Операційний прибуток до оподаткування (ЕВТ)	12,48	367,72	632,72	2846,45%	72,07%
Прямі податки	-86,21	-55,42	-74,49	-35,71%	34,40%
Прибуток / збиток за рік	-73,73	312,29	558,22	-523,53%	78,75%

Джерело: розроблено автором на основі фінансової звітності підприємства

Валовий прибуток також демонструє стабільне зростання щороку, навіть попри те, що прямі витрати на нерухомість у 2022 році збільшились на 3,4% порівняно з попереднім роком. У 2020 році сума валового прибутку становила 3 341,8 тис. євро. Загалом, позитивне значення цього показника свідчить про ефективний контроль за прямими витратами на нерухомість, У 2021 році сума валового прибутку склала 3 513,86 євро, що на 5,15% більше порівняно з 2020 роком, а в 2022 році вона зросла до 3 783,84 євро.

Операційний прибуток до сплати відсотків та податків збільшується щороку: у 2020 році він становив 1 169,76 тис. євро, у 2021 році зріс на 33,22% до 1 558,35 тис. євро, а у 2022 році досяг 1 804,97 тис. євро. Це зростання відбувається завдяки значному зменшенню інших операційних витрат, що позитивно впливає на фінансове становище підприємства.

Перейдемо до аналізу операційного прибутку до оподаткування (ЕВТ), У період з 2020 по 2021 рік цей показник демонструє значне зростання на 2 846,45%, що здебільшого пояснюється збільшенням ЕВІТ. Фінансові витрати на дохід змінилися незначно, тоді як фінансові доходи зменшилися на 2,35%, склавши у 2021 році 148,6 тис. євро, а фінансові витрати зросли на 2,27%. Це свідчить про збільшення витрат у порівнянні з 2020 роком. У 2022 році ЕВТ також зріс у порівнянні з попереднім роком, але не так значно, як між 2020 і 2021 роками. У 2022 році ЕВТ становив 632,72 тис. євро.

У 2020 році компанія зазнала збитків в розмірі -73,73 тис. євро. У 2021 році ситуація значно покращилась, і компанія отримала прибуток у розмірі 312,29 тис. євро, що на 523,53% більше, ніж у попередньому році. У 2022 році прибуток продовжив зростати, збільшившись на 78,75% і досягнувши 558,22 тис. євро. Такі результати були обумовлені впливом непрямих податків, Зокрема, у 2020 році було сплачено податок на купівлю об'єкта, що призвело до збільшення прямих податків.

Як результат розглянутих вище факторів, підприємство зазнало збитків у 2020 році на суму 73,735 тис. євро. Однак ситуація змінилася у наступних періодах, і компанія отримала прибуток у 2021 та 2022 роках, який склав 312,290 тис. євро та 558,224 тис. євро відповідно. Це позитивне явище свідчить про те, що підприємство діє ефективно і здатне генерувати прибуток для своїх інвесторів.

Proland Immobilien Office AG – це пенсійний фонд з цікавою структурою. Більшість інвестиційних коштів фонду спрямовуються в нерухомість через дочірні фонди. Цю нерухомість потім здають в оренду для комерційного, житлового або змішаного використання. При цьому орендні операції супроводжуються нарахуванням та сплатою ПДВ.

Був проведений аналіз фінансової звітності, і його результати демонструють, що компанія Proland Immobilien Office AG має стабільне управління активами та зобов'язаннями, зростання прибутковості та ефективне управління ліквідністю. Це позитивно впливає на її фінансову стабільність та перспективи розвитку. З 2020 року збиток підприємства перетворився на прибуток у 2022 році, в основному за рахунок зменшення операційних витрат.

2.2 Аналіз впливу ставок ПДВ на фінансові результати на прикладі підприємства “Proland Immobilien Office AG”

Аналіз впливу ставок ПДВ на фінансові результати компанії є важливим аспектом фінансового планування та податкової стратегії. У цьому контексті різні ставки ПДВ, що застосовуються до доходів і витрат компанії, ретельно вивчаються, щоб зрозуміти їхній вплив на загальні фінанси.

Proland Immobilien Office AG володіє нерухомістю "Amerikanhaus" (Додаток^оА, рис.А.2), яка розташована в місті Білефельд, Німеччина. Ця нерухомість зареєстрована в Німеччині і має податковий ідентифікаційний номер, що означає, що всі податки на додану вартість сплачуються відповідно до вимог законодавства, зокрема відповідно до Закону про оборотний податок (UStG).

Дана нерухомість включає офісні приміщення, архівно-складські приміщення, парковочні місця, житлові приміщення та інші одиниці, які не були чітко визначені у відповідних документах (Додаток Б). Тобто, у даному випадку маємо справу з мішаним використанням нерухомості, де можлива ситуація як звільнення від сплати ПДВ, так і обов'язку сплати ПДВ.

Спочатку розглянемо список орендарів і типи приміщень, які не підлягають оподаткуванню ПДВ. Дані з Додатку А дозволяють визначити орендодавця, орендаря, призначення приміщення, його площу та чисту орендну плату.

За даними таблиці Б.1 в Додатку Б можна зробити висновок, що звільнення від нарахування ПДВ стосується оренди приватних квартир та офісних приміщень, архівних та інших приміщень, орендодавцем яких є місто (згідно з параграфом 4 (12) UStG).

На таблиці 2.4 відображено ситуацію, в якій орендодавці приміщень є платниками податку на додану вартість за оренду. Ці приміщення використовуються для офісів, відкритих парковок та інших приміщень, які експлуатуються підприємствами з метою отримання прибутку.

Таблиця 2.4 – Орендарі БЦ „Amerikanhaus“, які є платниками ПДВ за 2023 рік

Об'єкт										
№	ID об'єкта	Місто	Вулиця	Тип використання	Площа поверхні	Кількість одиниць	Ім'я орендаря	Орендна плата з комунальними послугами	Платник ПДВ	ПДВ
1	605	Білефельд	Паулюсштрассе 8	13 - Інші підрозділи		1 шт	DIC HI Objekt 4 GmbH	€ 1 003	Так	€ 191
2	605	Білефельд	Паулюсштрассе 8	14 - Місце для паркування		414 шт	PROEINZELHANDEL OWL GMBH	€ 12 610	Так	€ 2 396
3	605	Білефельд	Паулюсштрассе 8	02 - Офіс	161 м2		KFH IMMOBILIENMANAGEMENT	€ 1 876	Так	€ 356
4	605	Білефельд	Паулюсштрассе 8	02 - Офіс	190 м2		KFH IMMOBILIENMANAGEMENT	€ 2 211	Так	€ 420
5	605	Білефельд	Паулюсштрассе 8	16 - Відкрита автостоянка		10 шт	STADT BIELEFELD, Timur Rieger	€ 5 533	Так	€ 1 051
6	605	Білефельд	Паулюсштрассе 8	16 - Відкрита автостоянка		16 шт	GBR DIENSTBARKEIT	€ 295	Так	€ 56
7	605	Білефельд	Паулюсштрассе 8	02 - Офіс	154 м2		KFH IMMOBILIENMANAGEMENT	€ 1 931	Так	€ 367
8	605	Білефельд	Паулюсштрассе 8	02 - Офіс	154 м2		WEBER, GERALD	€ 1 637	Так	€ 311

Джерело: документація компанії Proland Immobilien Office AG

Проте виникає питання, як впливають ставки ПДВ на дохід від оренди приміщень на загальну діяльність підприємства «Proland Immobilien Office AG». Для вивчення цього аспекту було проаналізовано зведену авансову податкову декларацію з продажу компанії «Proland Immobilien AG» за листопад 2023 року (таб.2.5).

Таблиця 2.5 – Зведена авансова податкова декларація з продажу компанії «Proland Immobilien AG» за листопад 2023 року

Об'єкт	Тягар сплати ПДВ	ПДВ з продажу (19%)	Чиста сума доходу від оренди	Загальна сума доходу від оренди з ПДВ 19%	Продаж без ПДВ	Загальна сума вхідного податку
Amerikahaus (Bielefeld) ID 605	4 163,9€	4 727,37€	24 880,91 €	29 608,28 €	225 787,82€	563,4€
Всього	4 163,9€	4 727,37 €	24 880,91 €	29 608,28 €	225 788,82€	563,4 €

Джерело: створено автором на основі даних підприємства "Proland Immobilien AG"

Спочатку компанія визначає та розраховує податок на додану вартість (ПДВ) на дохід від оренди, який підлягає обов'язковому оподаткуванню ПДВ (табл. 2.6). У даному випадку виникає податкове зобов'язання у розмірі 4 727,37 євро за листопад 2023 рік, який Proland Immobilien Office AG зобов'язана сплатити до податкової служби.

Таблиця 2.6 – ПДВ на дохід від оренди підприємства з «Proland Immobilien AG» за листопад 2023 року

Дохід від оренди з обов'язковою сплатою ПДВ		
80008012-190	Фіксовані експлуатаційні витрати	2 533,86
80008200-190	Операційні витрати з ПДВ	5 955,80
80008201-190	Орендна плата за офіси	5 227,00
80008202-190	Операційні витрати	724,00
80008205-190	Орендна плата за гараж/стоянку	10 440,25
	Чистий дохід від оренди, що підлягає оподаткуванню ПДВ	<u>24 880,91</u>
	ПДВ	<u>4 727,37</u>

Джерело: розроблено автором на основі даних підприємства

Наступним етапом є розрахунок вхідного ПДВ, який наведено в таблиці 2.7. Цей ПДВ компанія може відшкодувати зі сплаченого ПДВ, зменшуючи таким чином загальне податкове навантаження. Важливо зазначити, що існують як позитивні, так і негативні суми вхідного ПДВ. Позитивна сума відображає ПДВ, який компанія сплатила за ставкою 7%. З рахунків витрат підприємства видно, що ці витрати з 7% ставкою стосуються споживання води. Негативні суми відображають відшкодування вхідного ПДВ компанії від податкової за ставкою 19%, в листопаді 2023 компанія отримала назад 169,56 євро. У кінцевому розрахунку компанія отримує позитивний вхідний ПДВ, що дозволить їм зменшити податкове навантаження з ПДВ, яке вони повинні сплатити.

Таблиця 2.7 – Вхідний ПДВ підприємства з «Proland Immobilien AG» за листопад 2023 року

Вхідний ПДВ		
90001421	Рахунок вхідного податку 7%	732,96
90001432	Рахунок вхідного податку 19%	-169,56
	Сума	<u>563,40</u>

Джерело: розроблено автором на основі даних підприємства

У даному контексті важливо відзначити, що дохід від оренди підпадає під дві різні ставки ПДВ. Стандартна ставка ПДВ у розмірі 19% застосовується до оренди офісних приміщень та парковочних місць, що нараховує суму ПДВ у розмірі 4 727,37 євро. Крім того, впливає використання ставки ПДВ 0%, яка застосовується до доходу від оренди приміщень для місцевих муніципалітетів та житлових квартир, із доходом у розмірі 225 787,82 євро, що звільняється від оподаткування. У податковій декларації необхідно чітко вказати суму доходу від оренди, який не підлягає оподаткуванню, і суму доходу з оренди, який оподатковується за ставкою 19%. Це допомагає забезпечити правильний розрахунок податкового обов'язку та відповідну сплату податків до державного бюджету.

Proland Immobilien AG також має податковий кредит у розмірі 563,40 євро, який зменшує суму податкового зобов'язання фірми. Податкові ставки вхідного ПДВ складають 19% (стандартна ставка), яка була повернена за попередні місяці, та 7%, яку компанія сплатила за споживання води (знижена ставка), і ці операції також впливають на податкове навантаження.

Якщо фірма має намір зробити ремонт або провести поновлення, то більшість ремонтних робіт оподатковуються за ставкою 19%, яка може бути врахована при розрахунку податкового зобов'язання, на це необхідно також звернути увагу.

З авансової декларації для листопаду видно, що сума вхідного ПДВ не є дуже великою. Проте при аналізі розрахунків для річної податкової декларації з ПДВ (див. табл. 2.8) можна відзначити, що вхідний ПДВ може значно відрізнятися кожного місяця і мати суттєвий вплив на фінансовий стан підприємства, що в результаті може призвести до значної загальної суми. Крім того, важливо враховувати, що сплачений вхідний ПДВ може бути повернутий підприємству.

Таблиця 2.8 – Розрахунок для річної податкової декларації 2023 для підприємства Proland Immobilien Office AG

Місяць/ критерій	Дохід від оренди 19% нетто	ПДВ	Дохід від оренди 19% брутто	Неоподат, дохід з оренди	Вхідний ПДВ	Спеціальн ий авансовий внесок	Тягар платежу
Січень	23 739,17	4 510,44	28 249,61	232 945,00	58 364,90	16 498,00	-53 854,46
Лютий	28 168,33	5 351,98	33 520,31	254 726,00	243,22		5 108,76
Березень	79 962,24	15 192,83	95 155,07	234 521,00	35 114,88		-19 922,05
Квітень	31 684,86	6 020,12	37 704,98	236 390,00	325,63		5 694,49
Травень	28 840,49	5 479,69	34 320,18	236 395,00	433,64		5 046,05
Червень	25 094,91	4 768,03	29 862,94	236 315,00	17 740,68		-12 972,65
Липень	25 094,91	4 768,03	29 862,94	236 315,00	233,55		4 534,48
Серпень	25 094,91	4 768,03	29 862,94	239 551,00	130,93		4 637,10
Вересень	49 281,71	9 363,52	58 645,23	225 118,00	47 728,45		-38 364,93
Жовтень	24 880,91	4 727,37	29 608,28	288 387,00	- 304,95		5 032,32
Листопад	24 880,91	4 727,37	29 608,28	225 788,00	563,40		4 163,97
Грудень	24 880,91	4 727,37	29 608,28	231 254,72	41 730,69		-53 501,32
Сума	391 604,2	74 404,81	466 009,0	2 877 705,7	202 305,0	16 498,00	- 144 398,21

Джерело: документація підприємства

У січні 2023 року було відзначено, що сума вхідного ПДВ, сплачена компанією, перевищила її податкове зобов'язання на 53 854,46 євро. Це означає, що компанія перевищила свій ПДВ-зобов'язання і має право на повернення цієї суми. Для підприємства "Proland Immobilien Office AG" це є дуже значущою перевагою, оскільки це сприяє збереженню його фінансової стабільності. У січні 2023 року було здійснено сплату спеціального авансового внеску, який був зарахований на рахунок остаточного податкового зобов'язання з продажу в кінці року (як вже зазначалось в пункті 1.2).

Протягом усього 2023 року компанія "Proland Immobilien Office AG" накопичила податкове зобов'язання на суму 74 404,81 євро та податковий кредит на суму 202 305 євро. Податковий кредит був нарахований із податкового зобов'язання, і в кінцевому результаті податковий тягар за 2023 рік для підприємства "Proland Immobilien Office AG" становив -144 398,21 євро. Це означає, що податковий кредит перевищує податкове зобов'язання, і тому дана сума буде повернена податковою інспекцією компанії "Proland Immobilien Office AG". Це значить, що компанія отримає повернення сплачених зайвих сум ПДВ, що також позитивно вплине на її фінансовий стан та ліквідність.

Отже, ставки ПДВ та їх гнучке планування мають значний вплив на фінансову діяльність компаній, зокрема на Proland Immobilien Office AG та інших у контексті оренди нерухомості для різних потреб, таких як офісні приміщення, житло та парковочні місця.

2.3 Аналіз стратегій управління податковими зобов'язаннями для максимізації прибутковості підприємства "Proland Immobilien Office AG"

Управління податковими зобов'язаннями є критичним фактором фінансового стану та прибутковості компанії. Ефективна податкова стратегія може не тільки мінімізувати податковий тягар, але й покращити ліквідність і зменшити

ризик податкових санкцій. У цьому розділі детально розглядається аналіз стратегій управління податковим боргом для максимізації прибутковості компанії. Представлено різні підходи та техніки, які компанії можуть використовувати для ефективного управління своїми податковими зобов'язаннями, одночасно збільшуючи прибутковість. Основна увага зосереджена на виявленні найважливіших аспектів та оцінці їх впливу на збільшення фінансового результату.

Тим паче в секторі нерухомості податок з продажу може швидко стати елементом витрат. З огляду на те, що звільнення від податку на додану вартість (ПДВ) регулярно призводить до виключення права на відрахування вхідного податку, орендодавець може за певних умов відмовитися від звільнення від податку відповідно до § 4, пункту 12 Закону про ПДВ (UStG) (так звана опція за § 9 UStG).

Проте, така опція можлива лише у випадку, якщо послуга з оренди надається підприємцю для його підприємницької діяльності. Крім того, відмова від звільнення від податку при оренді або здачі в оренду земельних ділянок дозволяється лише в тому випадку, якщо одержувач послуги використовує або має намір використовувати земельну ділянку виключно для операцій, які не виключають право на відрахування вхідного податку. Під термін "земельна ділянка" підпадають не лише самі земельні ділянки, але й самостійно використовувані частини земельних ділянок, такі як квартири, комерційні площі, офісні та медичні приміщення.

Тому найважливішим аспектом при аналізі стратегій управління податковими зобов'язаннями для максимізації прибутковості підприємства є правильне визначення цільового використання приміщення та розподілу вхідних податків у разі змішаних продажів. Урахування цільового призначення нерухомості, яке може мати кілька типів, таких як торговельне, житлове та змішане, вимагає уважного розгляду кожного типу оподаткування ПДВ.

Щодо комерційного використання орендованої ділянки, важливо відзначити, що в такому випадку підприємець здійснює діяльність, що підпадає під оподаткування ПДВ відповідно до встановлених законодавством норм. Це означає, що підприємець має обов'язок сплачувати ПДВ та подавати відповідний

податковий звіт до податкової установи. У той же час, підприємець може мати право на повернення суми ПДВ, яку він сплатив при закупі товарів та послуг для своєї комерційної діяльності. Це відшкодування від податкової установи відоме як взаємне відшкодування ПДВ і, в деяких випадках, може становити значну суму коштів, яку підприємець може отримати назад, особливо у разі реконструкції або ремонту приміщення.

Змішане використання будівлі, як у випадку з підприємствами, створює цікаві ситуації з точки зору непрямого оподаткування. На перший погляд, це може здаватися простим, але в реальності вимагає ретельного аналізу і вибору оптимального податкового режиму.

Підприємцю необхідно розуміти, що існують два можливих шляхи оптимізації оподаткування в таких ситуаціях. По-перше, він може скористатися звільненням від оподаткування поставок та інших послуг згідно з параграфом 4 Закону про оборотний податок (Umsatzsteuergesetz - UstG). Це дозволяє уникнути сплати податку на додану вартість на певні послуги чи товари.

По-друге, він може відмовитися від податкових пільг, передбачених параграфом 9 UstG. Це може бути доцільним у випадках, коли відповідні пільги не є настільки значущими порівняно з оптимізацією оподаткування в інших аспектах.

Однак, вибір між цими варіантами не завжди очевидний і вимагає детального аналізу обставин конкретного випадку. Підприємець повинен мати чітке розуміння всіх відповідних правових норм і регуляцій, а також консультуватися з фахівцями з оподаткування, щоб забезпечити оптимальне використання податкових можливостей і уникнути непотрібних податкових ризиків.

Proland Immobilien Office AG орендує приміщення для компаній, які вирішили відмовитись від податкових пільг і сплачувати ПДВ, що є перевагою для нашого підприємства. Однак є також приміщення, які орендуються місту або для житлових цілей, і вони звільнені від сплати ПДВ.

Тому, якщо компанія планує провести ремонтні або оновлювальні роботи на своїй власності, більшість витрат, пов'язаних з такими заходами, підлягатимуть

оподаткуванню за ставкою ПДВ у розмірі 19%. Це означає, що вартість ремонтних послуг та матеріалів, а також витрати на ремонтне обладнання, будуть обкладені ПДВ за зазначеною ставкою. Проте важливо зауважити, що ці витрати можуть бути враховані при обчисленні податкового зобов'язання підприємства. Зокрема, сума ПДВ, сплачена при проведенні ремонтних робіт, може бути вирахована з загальної суми податкового зобов'язання, якщо ремонтні роботи виконуються у приміщеннях, що підлягають оподаткуванню ПДВ. Це допомагає знизити оподатковуваний дохід компанії. Таким чином, хоча витрати на ремонт оподатковуються, вони впливають на податкове зобов'язання підприємства, і можливість вирахування ПДВ може зменшити фінансове навантаження компанії, пов'язане з цими роботами.

Щодо переваг звільнення від сплати ПДВ за орендовані приміщення, у випадку житлової оренди нерухомості відсутність ПДВ робить пропозиції з оренди більш доступними для кінцевого споживача. Оскільки вартість оренди не включає в себе додатковий податок у розмірі 19%, це може сприяти зниженню цін на ринку оренди та підвищенню конкурентоспроможності орендодавців. Такий підхід може забезпечити орендодавцям більшу частку ринку, оскільки вони пропонують більш привабливі умови для орендарів. Це, в свою чергу, може збільшити попит на їхні об'єкти нерухомості.

Необхідно також враховувати перевірку правильного режиму оподаткування ПДВ: Орендодавці повинні переконатися, що вони використовують відповідний режим оподаткування ПДВ для своєї орендної діяльності. Залежно типу оренди можуть застосовуватися різні правила оподаткування, такі як стандартне оподаткування, так і спеціальні правила для певних типів нерухомості, таких як малі підприємства, будинки для людей похилого віку, лікарні та інші.

Ефективне управління вхідним податком у сфері оренди нерухомості передбачає цільове використання відрахувань на витрати, пов'язані з орендованим майном, такі як ремонт, технічне обслуговування, страхування та адміністративні витрати. Ретельне документування та відстеження сум вхідного податку дозволяє орендодавцю отримувати значні податкові переваги. Структуроване управління

вхідними податками допомагає зменшити навантаження ПДВ та підвищити фінансову ефективність. Щоб максимально скористатися потенційними податковими перевагами, важливо належним чином фіксувати всі відповідні витрати та правильно задокументувати суми вхідного податку.

Вирішальним критерієм для відрахування вхідного податку є прогноз підприємця на момент надання послуги. Якщо умови змінюються протягом прогнозованого п'яти- або десятирічного періоду, передбаченого у відповідності до розділу 15a, абзацу 1, речення 1 UStG, необхідна корекція відрахування вхідного податку. Підприємець має внести відповідні зміни відрахування відповідно до актуальних обставин. На нашому підприємстві наразі не було зафіксовано жодного коригування, але розглянемо приклад, щоб підкреслити важливість цього процесу. Кожен податківець у Німеччині повинен розуміти, наскільки важливо знати та користуватися параграфом 15a Закону про оборотний податок (Umsatzsteuergesetz).

Для здійснення коригування вхідного податку важливо розуміти, що розглядається як "зміна обставин". Це стосується, зокрема, зміни призначення об'єкта підприємцем. Важливо, щоб після такої зміни врахувати вхідний податок по-іншому, ніж до неї.

Між зміни обставин входять такі події:

1. Інший об'єкт додається до існуючого, що призводить до втрати його економічного характеру (особливо в разі будівельних робіт).
2. Виникають додаткові витрати на придбання або виготовлення активу, якому змінюються обставини.
3. Підприємець переходить між режимами оподаткування малого бізнесу за розділом 19 UStG [13, § 19] та стандартним оподаткуванням.
4. Актив продається або вилучається, і оцінка його повинна враховувати зміни, відмінні від тих, що були при придбанні.

При застосуванні розділу 15a UStG може бути виняткова ситуація, коли сума вхідного податку, пов'язаного з придбанням або виготовленням активу, не перевищує 1000 євро. Те ж саме стосується ситуації, коли зміна обставин у відповідному календарному році становить менше 10%. У разі продажу бізнесу в

цілому правонаступник продовжує періоди корекції, розпочаті попереднім власником [24].

Підприємець буде офісну будівлю для здачі в оренду у 2020 році з метою здати її в оренду з фінансового року 2024. У своїх розрахунках він передбачає вхідний податок у розмірі 190 000 євро. Починаючи з січня 2024 року і до кінця 2025 року, він здає в оренду офіси торговій компанії та здійснює відрахування вхідного податку, що дозволено законом, так як приміщення використовується для комерційних цілей. Проте наприкінці 2025 року будівлю здають в оренду лікарю, який надає послуги без оподаткування. Це змінює обставини, і відповідно до Розділу 15a UStG необхідно здійснити коригування вхідного податку. Підприємець повинен повернути 19 000 євро вхідного податку. Це коригування вхідного податку має продовжуватися в наступні роки (максимум до 2034 року), поки будівля буде здаватися в оренду лікарю. Якщо лікар виїде, підприємець може більше не сплачувати вхідний податок. [25]

Отже, зміна у використанні може спричинити необхідність в коригуванні вхідного податку відповідно до розділу 15a UStG, а також поверненні податковій інспекції вже відрахованого вхідного податку. Це особливо стосується нерухомості, де такі коригування можуть застосовуватися протягом 10 років (для інших активів - 5 років).

Кожен підприємець повинен знати частоту та кінцеві терміни подання податкової декларації з ПДВ. Періодичність подання може бути щомісячною, щоквартальною або щорічною, залежно від обсягу продажів та вимог держави. Кінцеві терміни можуть відрізнятися залежно від держави, але зазвичай припадають на кінець місяця або кварталу, наступного за звітним періодом. Для досліджуваного підприємства Proland Immobilien Office AG це щомісячні попередні податкові декларації. Дуже важливо вести календар із частотою та кінцевими термінами подання для кожного штату, а також вчасно подавати та сплачувати податкові декларації, щоб уникнути штрафів та відсотків, які можуть негативно вплинути на прибуток.

Отже, розуміючи складність законодавства щодо ПДВ, варто розглянути можливість звернутися до фахівця з податків, який може допомогти оптимізувати регулювання ПДВ у компанії. Поради податкових експертів або консультантів можуть виявитися важливими, оскільки вони розуміють нюанси податкового законодавства. Співпраця з професіоналами дозволяє орендодавцю ефективно оптимізувати свою стратегію оподаткування ПДВ, мінімізувати потенційні ризики та забезпечити відповідність усім вимогам законодавства.

У цьому розділі детально розглядається аналіз стратегій управління податковим боргом з метою максимізації прибутковості компанії. Представлено різноманітні підходи та техніки, які компанії можуть використовувати для ефективного управління своїми податковими зобов'язаннями, що дозволяє збільшувати прибутковість. У секторі нерухомості особливо важливо ретельно вивчити всі відповідні правила та регуляції, щоб забезпечити ефективне управління податковими зобов'язаннями та максимізувати прибутковість компанії.

Тому, оптимізація податкового навантаження є ключовим аспектом для будь-якого підприємства, особливо в контексті оренди нерухомості, де існує безліч винятків. Під час підготовки податкової звітності важливо враховувати ці винятки, оскільки правильні стратегії з ПДВ допомагають компанії ефективно мінімізувати витрати.

РОЗДІЛ 3

ТЕНДЕНЦІЇ СУЧАСНОГО НЕПРЯМОГО ОПОДАТКУВАННЯ В НІМЕЧЧИНІ: ШЛЯХИ ОПТИМІЗАЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

3.1 Сучасні тенденції розвитку непрямого оподаткування в Німеччині

Правила і норми, що стосуються непрямих податків, зазнають змін щорічно. Річні оновлення, особливо з огляду на екологічні аспекти, призводять до введення багатьох нових податків.

У 2024 році в Німеччині відбудеться низка змін у сфері ПДВ та інших непрямих податків і зборів. Нижче наведено огляд різноманітних законодавчих змін та ініціатив, які вже були прийняті та плануються.

В першу чергу варто відзначити введення податку на пластик, що було вже відзначено як реакція на екологічні проблеми. В Німеччині наразі не існує пластикового податку у справжньому розумінні цього терміну, проте здійснюється внесок в Європейський Союз (ЄС) зі зведених бюджетних коштів. Однак, у зв'язку з останнім рішенням Федерального Конституційного Суду, у федерального уряду на 2024 рік зменшилися бюджетні асигнування, ніж планувалося у федеральному бюджеті. Тому федеральний уряд має намір перекласти внесок в ЄС на компанії та споживачів шляхом введення пластикового податку. Згідно з оголошенням німецького уряду, цей податок на пластик буде запроваджено з 2025 року. Крім того, крім звільнення бюджету, федеральний уряд також має на меті зменшити загальне використання пластику та захистити довкілля.

Однак у Німеччині діє Закон про упаковку з 1 січня 2019 року, а з 1 січня 2024 року також почав діяти Закон про фонд одноразового використання пластику. Згідно з цим законом, виробники пластикових одноразових виробів повинні обліковувати кількість виробів, які підлягають звітуванню, та обсяги, які вони виводять на ринок. Це стане базою для їх першого щорічного звіту у травні 2025

року. Закон передбачає обов'язок звітування не лише для виробників, але й для виробників наповнювачів, продавців та імпортерів, які вперше пропонують одноразові пластикові вироби на німецькому ринку. Щодо податку на пластик, точна структура його поки не визначена, і проект закону ще не був представлений. Можливо, уряд Німеччини розгляне можливість адаптації існуючих законів - Закону про упаковку та Закону про фонд одноразових пластикових виробів.

Іншим цікавим податком, на який звернули увагу німці в ресторанах, є ставка ПДВ на послуги ресторанів та кейтерингу, яка знову становить 19%.

Починаючи з 1 січня 2024 року, ставка ПДВ у розмірі 19% буде знову застосовуватися до послуг ресторанів та громадського харчування в Німеччині. Однак перед Новим роком Федеральне міністерство фінансів (BMF) видало постанову про заборону застосування цього збільшення, тому податкові органи дозволили використовувати знижену ставку податку 7% перед святкуванням Нового року. Проте ця знижка не поширювалася на постачання напоїв.

Ставка податку на послуги ресторанів та громадського харчування була знижена до 7% з 1 липня 2020 року як тимчасовий кризовий захід у зв'язку з пандемією COVID-19. Проте ця знижка стосувалася лише постачання їжі, але не напоїв. Ця знижка була продовжена двічі і діяла до 31 грудня 2023 року.

Ще один з податків, який стосується екологічних проблем, - податок на викиди CO₂ за використання бензину, мазуту та газу. Одним з результатів переговорів щодо бюджету, які відбулися в середині грудня, є підвищення ціни на CO₂ для бензину, мазуту та газу до 45 євро за тонну з 1 січня 2024 року. Спочатку планувалося підвищення лише до 40 євро за тонну. Ці зміни регулюються відповідно до Закону про торгівлю викидами палива (BEHG), який є частиною Закону про бюджетне фінансування, прийнятого Бундестагом і Бундесратом.

Додаткові кошти, зібрані в результаті підвищення ціни до 45 євро, будуть спрямовані до Фонду клімату та трансформації для економічного розвитку та захисту довкілля в Німеччині. Крім того, у 2024 та 2025 роках ставка податку на електроенергію буде знижена до мінімальної ставки Європейського Союзу, яка складає 0,05 євро за кіловат-годину. Наразі ставка податку на електроенергію

становить 0,02 євро за кіловат-годину.. Метою цього зниження є зменшення навантаження на особливо енергоємні компанії, такі як малі та середні підприємства та обробна промисловість.

Стосовно ПДВ, для постачання газу через мережу газопроводів та теплової енергії застосовується знижена ставка податку 7%. Вона діє протягом обмеженого періоду з 1 жовтня 2022 року до 31 березня 2024 року. Хоча спочатку планувалося повернутися до звичайної ставки ПДВ у розмірі 19% 31 грудня 2023 року, але це питання ще обговорюється в законодавчому процесі [26].

Згідно зі статтею 24 пункту 1 речення 1 № 3 та речення 3 Закону про податок на додану вартість (UStG), середня ставка податку для сільськогосподарських та лісogосподарських виробників, яка протягом останніх років постійно знижувалася, знову буде знижена з 1 січня 2024 року, цього разу до 8,4%. Однак, оскільки відповідне положення викликало суперечки через основні дані та його прийняття у 2023 році є малоймовірним, зниження середньої ставки податку на 2024 рік ймовірно не буде здійснено. Також з початку 2022 року фермери та лісівники можуть користуватися оподаткуванням за середньою ставкою згідно зі статтею 24 UStG, якщо їхня загальна виручка за попередній календарний рік не перевищує 600 000 євро [27].

Узагальнюючи, можна зазначити, що у 2024 році Німеччина впровадить низку змін у ПДВ та непрямих податках для подолання дефіциту бюджету та сприяння сталому розвитку. Федеральний уряд планує запровадити податок на пластик, повернути ставку ПДВ на послуги ресторанів і кейтерингу до 19%, скоригувати ціни на квоти на викиди CO₂ та податки на електроенергію, а також запровадити знижену ставку ПДВ для сільськогосподарських та лісogосподарських виробників. Ці заходи покликані забезпечити додаткові надходження до бюджету, зменшити вплив на довкілля та підтримати сектори економіки, які стикаються з високими цінами на енергоносії. Загалом, ці зміни відображають стратегічний підхід до збалансування фіскальних потреб з екологічними та економічними пріоритетами.

3.2 Нова ера E-invoicing – швидка та ефективна обробка рахунків-фактур

Рахунок-фактура - це документ у сфері комерції, який зафіксує та деталізує транзакцію між покупцем і продавцем, із відміткою про час проведення операції. Первісно інвойси були у паперовому форматі, але з часом вони еволюціонували, переходячи до електронного варіанта (Додаток А, рис.А.3), що дозволяє миттєво отримувати їх через програми чи електронну пошту.

Впровадження електронних рахунків в Німеччині - це ключовий крок у сфері цифрової трансформації бізнес-процесів та сучасної обробки фінансових операцій. Ця ініціатива спрямована на полегшення та прискорення обробки рахунків-фактур, підвищення точності та зменшення адміністративних витрат. У сучасному світі, де технологічний прогрес надзвичайно швидкий, Німеччина визнала важливість заміни традиційних паперових рахунків-фактур на ефективні електронні аналоги. В майбутньому електронні рахунки-фактури стануть обов'язковими для сектору B2B. Однак, юридичні вимоги створюють певні виклики для компаній: 27 березня 2024 року стало очевидно, що електронне виставлення рахунків буде впроваджено в Німеччині з 1 січня 2025 року. Планується, що в рамках ініціативи "ПДВ у цифрову епоху" (VIDA) на рівні ЄС, електронне виставлення рахунків стане стандартом з 2028 року.

Електронне виставлення рахунків у Німеччині приносить значні переваги відправникам рахунків, оскільки вони економлять значні кошти на друк, відправлення поштою, обробку та матеріали. Як приємний бонус, електронні рахунки сприяють зменшенню викидів CO₂, тим самим захищаючи навколишнє середовище. Інтеграція в ERP-системи дозволяє одержувачам рахунків безперебійно обробляти їх, забезпечуючи 100% якість даних у будь-який час.

Звичайно, переваги електронних рахунків-фактур розповсюджуються і на їх одержувачів. Це дозволяє їм також заощадити час і кошти, оскільки процес обробки та інтеграції рахунків-фактур у власну систему відбувається автоматично, без

помилки. Це призводить до зменшення ризику втрати рахунків-фактур. Електронні рахунки-фактури дозволяють уникнути помилок, які можуть виникнути при ручному введенні даних, завдяки обов'язковим полям, які необхідно заповнити перед надсиланням. Це призводить до меншої кількості неправильних рахунків-фактур, що потрапляють до одержувача. Крім того, витрати на персонал та архівування значно зменшуються. Інтеграція електронних рахунків-фактур у процес "від купівлі до оплати" сприяє подальшому прискоренню і вдосконаленню цього процесу [28].

Зобов'язання виставляти рахунки відповідно до пункту 2 розділу 14 UStG залишається незмінним те, що підприємець у будь-якому випадку має право виставляти рахунок за допомогою «рахунку-фактури», якщо він надає послуги. Реструктуризуються випадки, в яких підприємець зобов'язаний виставляти рахунок. Зобов'язання виставити рахунок протягом 6 місяців після надання послуги також залишається незмінним, якщо є обов'язок виставити рахунок [27].

Запровадження електронних рахунків також вплине значно на компанії та споживачів. Компанії повинні адаптувати свої облікові процеси відповідно до вимог електронного виставлення рахунків.

Ми вже побачили, які переваги мають електронні рахунки для відправників і отримувачів. Компанії, особливо ті, що співпрацюють з публічними клієнтами, повинні дотримуватися нормативних вимог щодо електронних рахунків-фактур. Дотримання таких вимог є ключовим для життєздатності бізнесу. Конкретно це означає, що електронні рахунки-фактури повинні відповідати певним технічним стандартам, щоб відповідати правовим вимогам. Це включає використання певних форматів файлів, таких як XRechnung (файли XML) і ZUGFeRD, який поєднує чіткість PDF-файлів з ефективністю XML-даних, що сприяє поліпшенню операційних процедур і відповідає цифровим вимогам ЄС. Ці технічні вимоги можуть відрізнятися в залежності від правових норм і потреб компанії.

Стандартизація з використанням електронних рахунків-фактур є важливим засобом підвищення точності податкової звітності щодо фінансових операцій. Це

дозволяє компаніям та податківцям отримувати більш точну та прозору інформацію про фінансові транзакції.

Впровадження електронних рахунків може вплинути на спосіб оплати податків споживачами. Зручність та ефективність електронних методів оплати може впливати на їхню платіжну поведінку, що в свою чергу впливає на збір податків та звітність [29].

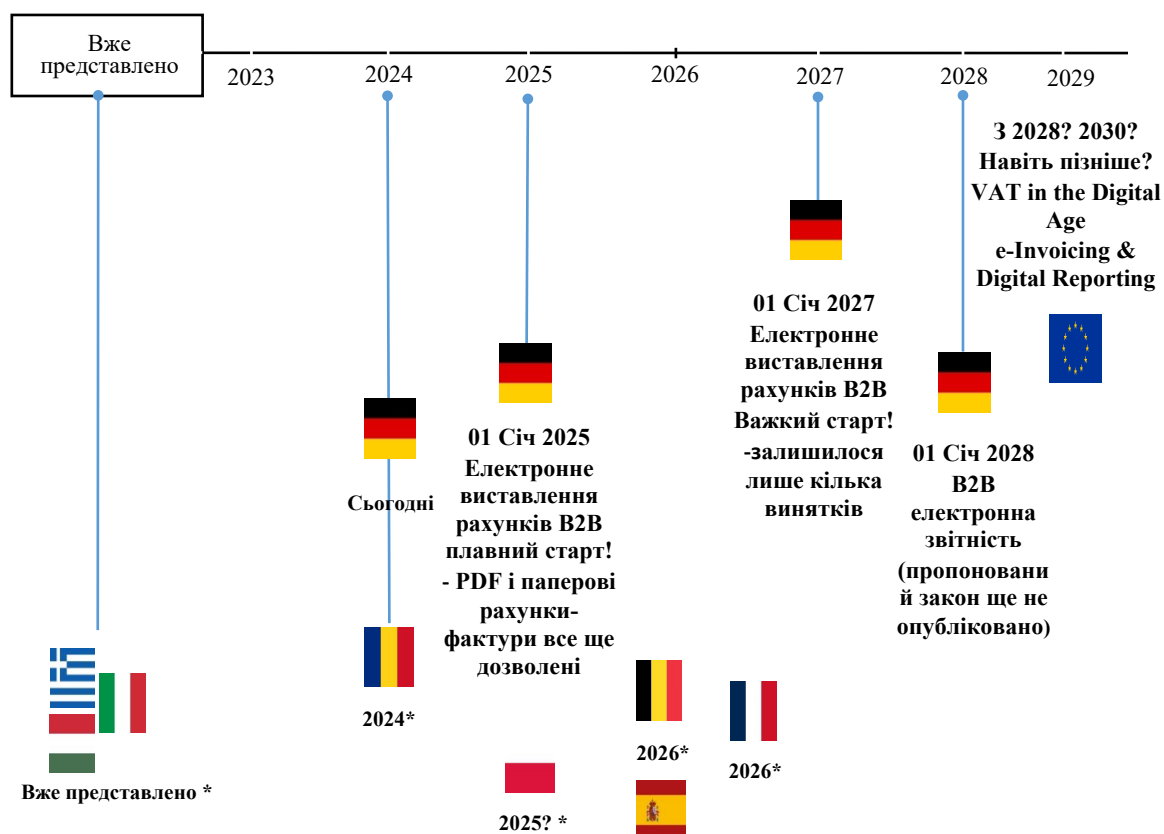
Впровадження стандартів безпеки та захисту даних у контексті електронних рахунків може мати позитивний вплив на роботу податкових органів. Застосування безпечних технологій дозволяє ефективно захищати особисту та фінансову інформацію споживачів, забезпечуючи високий рівень конфіденційності та захисту даних у процесі податкового обліку. Оскільки в Німеччині є декілька можливих шляхів, варто розглянути досвід сусідніх країн ЄС, які вже запровадили систему електронних рахунків. Електронні рахунки вже успішно використовуються в Греції, Італії та Угорщині. У 2024 році розпочинається їхнє впровадження в Німеччині та Румунії. На початку 2025 року допускається використання як електронних, так і паперових рахунків, проте всі компанії поступово переходять до виключно електронних варіантів. Також в Польщі вже відбулося впровадження в 2025 році. У 2026 році планується обов'язкове впровадження електронних рахунків в Іспанії, Франції та Бельгії. А вже у 2028 році передбачається дозвіл лише на електронну звітність в Німеччині (рис. 3.1).

Слід зазначити, що існують значні різниці в системах електронного виставлення рахунків між різними країнами:

У Італії, наприклад, система FatturaPA є обов'язковою для взаємодії з державними та приватними секторами. Електронні рахунки-фактури у форматі XML подаються до податкового органу через центральний інтерфейс, який перевіряє їх та надсилає адресовані одержувачам рахунки.

У Польщі, з кінця 2021 року, доступна платформа для добровільного електронного виставлення рахунків, але планується введення обов'язкової системи електронних рахунків до 2025 року.

Рисунок 3.1 – Хронологія запровадження електронних рахунків-фактур і цифрової звітності в ЄС та окремих країнах



Джерело: презентація KPMG

Сербія також впровадила обов'язкову систему електронних рахунків у травні 2022 року, де рахунки надсилаються через державний портал.

У Франції, електронна система звітності стане обов'язковою до 2025 року, і компанії B2B повинні будуть надсилати свої рахунки в електронному вигляді.

У Фінляндії, рахунки надсилаються через електронну систему виставлення рахунків, але без участі податкових органів [28].

Отже, електронне виставлення рахунків стало ключовим рішенням для бізнес-транзакцій, що спрощує процеси виставлення рахунків та змінює підхід до обміну рахунками між компаніями. З орієнтацією на ефективність, точність та прозорість, електронне виставлення рахунків має численні переваги, які отримали визнання в Європі та поза її межами. Тому ми крок за кроком рухаємося вперед у

цифрову еру технологій та інвойсів, постійно вдосконалюючи технології податкової системи та спрощуючи для компаній усі процеси, пов'язані з декларуванням та продажами.

Що стосується Німеччини, уряд вже встановив чіткі дедлайни для впровадження електронних інвойсів. Зараз багато аудиторських фірм організовують нетворкінгові заходи для компаній, щоб надати їм всю необхідну інформацію про нові закони та зобов'язання.

3.3 Можливості використання податкових інструментів для оптимізації фінансових результатів підприємств в Німеччині

Податки є важливою частиною бізнес-операцій і можуть мати значний вплив на фінансові показники компанії. Ефективне податкове планування дозволяє оптимізувати податкові зобов'язання, зберігаючи фінансові ресурси компанії.

Податки як невід'ємна частина бізнес-операцій: податки є одними з найбільших витрат для бізнесу та можуть мати значний вплив на норму прибутку. Ефективне податкове планування дозволяє мінімізувати ваші податкові зобов'язання і, отже, мати більше фінансових ресурсів для інших видів діяльності.

Потрібно оптимізувати податки для забезпечення фінансового здоров'я бізнесу: неефективне податкове планування може призвести до надмірного податкового тягаря та поставити під загрозу фінансовий стан вашого бізнесу. Оптимізувавши свою податкову стратегію, ви можете переконатися, що ваш бізнес залишається фінансово стабільним і зможе скористатися можливостями зростання (ми вже побачили з 2 розділу).

Дотримання законодавства про непрямі податки завжди вимагало гострого ока на деталі в поєднанні з глибоким розумінням загальної картини. Це включає не

лише врахування важливих зовнішніх факторів, таких як мінливий глобальний ландшафт ПДВ, але й визнання того, як непрямі податки переплітаються з багатьма функціями в організації, включаючи податкову, фінансову, технологічну та юридичну.

Непрямі податки завжди були складною проблемою для компаній, які їм необхідно було керувати та дотримуватися. І чим ширша організація – з довгим ланцюжком поставок і великою кількістю транзакцій – тим складнішою стає загальна картина.

Компанія EY та KPMG радять під час оптимізації планування непрямих податків слід враховувати п'ять ключових сфер:

1. Забезпечення прозорості всієї операції має вирішальне значення для відповідності та уникнення суперечок.

Аарон Бромлі, керівник відділу дотримання законодавства про непряме оподаткування та звітності в Азіатсько-Тихоокеанському регіоні EY, Ernst & Young Tax Consultants Sdn Bhd, пояснює: «Головним пріоритетом будь-якої багатонаціональної організації є забезпечення того, щоб вона точно знала, що відбувається в усіх країнах, у яких вона працює, трапляється, і що вона залишається в курсі будь-яких змін, коли вони відбуваються».

2. Розуміння, як локальні операції впливають на загальну картину

Прозорість міжнародних ділових операцій має вирішальне значення; однак не слід забувати про важливість дотримання вимог непрямого оподаткування на місцевому рівні. Обидві сфери мають міцний симбіотичний зв'язок, і те, як інформація надходить у основну функцію непрямого оподаткування, має вирішальне значення.

Компанії мають бути організовані таким чином, щоб місцева фінансова служба або постачальник послуг могли передавати інформацію нагору. Центральний запис забезпечує належну прозорість. Моніторинг і відстеження змін дозволяють компаніям швидко реагувати.

У цьому відношенні важливі відносини з національними податковими органами. Якщо юрисдикція зобов'язує законодавчо внести конкретні зміни, і вони

швидко впроваджуються, компанія повинна оновити свою електронну систему подання документів, навчити своїх бухгалтерів та повідомити своїх клієнтів. Ці процеси потребують часу. Тому вкрай важливо розуміти, які законодавчі зміни нас чекають.

3. Як потрібно активно керувати ПДВ

Ефективне податкове планування має вирішальне значення для бізнес-лідерів, щоб забезпечити фінансовий стан свого бізнесу та отримати конкурентну перевагу. Різні стратегії, які керівники компаній можуть використовувати для оптимізації свого податкового тягаря.

Вибір правильної бізнес-структури є важливим першим кроком у податковому плануванні для директорів. Є кілька варіантів на вибір, зокрема приватні підприємці, товариства та корпорації [30].

Одноосібне володіння: приватне володіння є найпростішою формою бізнес-структури. Керуючий директор є єдиним власником і несе особисту відповідальність за боргами компанії. З точки зору оподаткування, дохід компанії розподіляється безпосередньо до керуючого директора та обкладається податком на прибуток.

Партнерства: такі партнерства, як GbR або OHG, дозволяють кільком людям керувати компанією разом. Прибутки та збитки розподіляються між партнерами та обкладаються податком на прибуток. Відповідальність партнерів може відрізнятися залежно від типу товариства.

Корпорації: такі корпорації, як GmbH або AG, є незалежними юридичними особами. Прибуток компанії підлягає оподаткуванню корпоративним податком, тоді як розподіл акціонерам оподатковується податком на прибуток. Відповідальність акціонерів зазвичай обмежується їхніми внесками. Вибираючи правильну корпоративну структуру, директори повинні ретельно зважити податкові наслідки та ризики відповідальності.

Не менш важливим аспектом сучасності є крок у ногу з технологіями, зокрема - дигіталізація податкових інструментів. Автоматизація податкових процесів включає в себе різноманітні інструменти, такі як програмне забезпечення,

додатки та інші сервіси, які полегшують виконання вимог ПДВ. Це можуть бути засоби для розрахунку ставок, перевірки свідоцтв, подання декларацій та керування перевітками. Важливо ретельно оцінити доступні варіанти та обрати ті, що найкраще відповідають вашим потребам і бюджету.

Таким чином, ефективне управління непрямими податками на підприємстві полягає не лише у врахуванні ключових зовнішніх факторів, але й у розумінні їх впливу на податкову, фінансову, технологічну та юридичну функції всередині організації.

Аудиторські компанії при оптимізації планування непрямих податків рекомендують враховувати такі аспекти: забезпечення прозорості всіх операцій, вибір оптимальної бізнес-структури, розуміння впливу місцевих операцій та постійне оновлення відповідно до сучасних технологій та змін у законодавстві.

ВИСНОВКИ

Згідно з результатами, проведених в кваліфікаційній бакалаврській роботи досліджень щодо впливу непрямого оподаткування на результати діяльності корпоративних підприємств у Німеччині, автор зробила такі висновки:

1. Податки відіграють ключову роль у функціонуванні державної фінансової системи, забезпечуючи значний дохід для уряду та впливаючи на споживчу поведінку і ринкову динаміку. Непрямі податки розподіляються на три групи: податок на додану вартість, акцизи та податки за діяльністю. Назва цих податків може змінюватися в різних країнах, але їх сутність залишається незмінною. Ставки непрямих податків варіюються від країни до країни.

2. Один із найсуттєвіших податків з фінансової перспективи для підприємств - це податок на додану вартість (ПДВ). Згідно зі статистичними даними за 2022 рік, найбільший обсяг сплачених податків в Німеччині припадає на ПДВ. Згідно з проведеним дослідженням, головним законом про податок на додану вартість в Німеччині є UstG, що містить повну інформацію щодо оподаткування товарів і послуг, включаючи встановлення чотирьох видів ставок ПДВ, відрахування ПДВ, подання податкових декларацій та їхні терміни, винятки та всі важливі аспекти щодо оподаткування товарів та послуг.

3. У сфері нерухомості оподаткування оренди може бути суб'єктивною дією, яка залежить від кількох факторів. Зокрема, це стосується цілей оренди приміщення, статусу орендодавця та можливих винятків щодо оподаткування для підприємств, що орендують приміщення. Крім того, існує можливість звільнення від оподаткування ПДВ для деяких категорій підприємств. Варіант звільнення від оподаткування може бути не вигідним для орендодавців, оскільки вони не мають права на вирахування ПДВ, сплаченого за ремонтні роботи. Однак існує можливість вибору звільнення від неоподаткованого доходу та оподаткування прибутку у податковій службі, що може бути вигідним для підприємств. Це дає їм

можливість вираховувати вхідний ПДВ, який вже був сплачений за придбані матеріали для оподаткованої нерухомості.

4. На основі результатів фінансово-господарського аналізу корпорації «Proland Immobilien Office AG», яка є дочірнім фондом Proland Immobilien з офісом у Швейцарії, можна зробити висновок, що цей фонд спеціалізується на придбанні нерухомості для подальшої здачі в оренду. Отже, тема оподаткування доходів від оренди є актуальною для нього. З аналізу підприємства видно, що воно ефективно функціонує та має потенціал для генерації прибутку для своїх інвесторів.

5. Як було виявлено, це підприємство орендує будівлю "Amerikanhaus" для різних цілей, включаючи житлові та комерційні. Таким чином, у цьому контексті виникали ситуації як звільнення від оподаткування оренди, так і оподатковувана орендна діяльність. Завдяки правильному розрахунку та сплаті ПДВ компанія змогла у 2023 році отримати повернення сплаченого ПДВ у розмірі 53 854,46 євро, оскільки ця сума перевищила її ПДВ-зобов'язання. З погляду "Proland Immobilien Office AG" це має велике значення, оскільки це сприяє збереженню його фінансової стабільності. Дослідження впливу ставок ПДВ на корпорації «Proland Immobilien Office AG» за 2022 рік, показало, що протягом аналізованого періоду підприємство розумно керувалось нарахуванням вхідного ПДВ і змогло зменшити податкове навантаження

6. У сфері нерухомості оподаткування від продажу може швидко стати вагомим фактором витрат, оскільки відмова від ПДВ часто призводить до втрати права на відрахування вхідного ПДВ, що змушує орендодавця відмовитися від звільнення від оподаткування відповідно до закону про ПДВ. Зазначений аналіз підкреслює, що ключовим аспектом у стратегіях управління податковими зобов'язаннями є належне визначення призначення приміщення та розподіл вхідного ПДВ у випадку комбінованих продажів. Ефективне складання податкової декларації, врахування всіх видів доходів та відповідних податків, виявляється найважливішим інструментом для оптимізації податкового навантаження підприємства.

7. Останнім часом непряме оподаткування стрімко розширюється, вносячи зміни в законодавство або додавання нових правил. Наприклад, варто відзначити велику кількість нових законів про непряме оподаткування, що були впроваджені в Німеччині за останні два роки: введення податку на пластик, збільшення ставки ПДВ на послуги ресторанів та громадського харчування, а також введення податку на викиди CO₂ за використання бензину, мазуту та газу.

8. Цікавим та значущим нововведенням стає електронне подання інвойсів. Це відкриває нові перспективи та спрощує процес обміну документами. Ключовими моментами електронного інвойсу: запровадження електронних рахунків-фактур для сектору B2B з 1 січня 2025 року; дворічний перехідний період, протягом якого паперові рахунки-фактури та інші електронні рахунки-фактури (наприклад, у форматі PDF) залишаються допустимими; обов'язкове встановлення електронних рахунків-фактур з 1 січня 2027 року у сфері B2B; формат інвойсу: EN16931 (європейський стандарт CEN для сектору B2G), тобто формати XRechnung та ZUGFeRD. Але немає зобов'язань щодо електронного виставлення рахунків-фактур для рахунків-фактур на невелику суму, що не перевищує 250 євро; рахунків за проїзні квитки, безподаткові операції без права вирахування вхідного податку та B2C-транзакцій.

9. В результаті аналізу ефективного використання податкових інструментів виявлено, що при вдосконаленні стратегій планування непрямих податків, експерти в області аудиту рекомендують враховувати такі аспекти: забезпечення прозорості у всіх операціях, вибір оптимальної бізнес-структури, дотримання законодавства, розуміння впливу місцевих дій та постійне оновлення відповідно до сучасних технологій та змін у законодавстві.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. What exactly is indirect tax. Tax & Accounting Blog Posts by Thomson Reuters. URL: <https://tax.thomsonreuters.com/blog/what-is-indirect-tax/> (Date of access: 04.06.2024).
2. Indirect tax: features, types, advantages & disadvantages - geeksforgeeks. GeeksforGeeks. URL: <https://www.geeksforgeeks.org/indirect-tax-features-types-advantages-disadvantages/> (Date of access: 04.06.2024).
3. VAT tax by country 2024. World Population by Country 2024. URL: <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/vat-tax-by-country> (Date of access: 04.06.2024).
4. Environmental taxes. World Bank. URL: <https://www.worldbank.org/en/programs/the-global-tax-program/environmental-taxes> (Date of access: 04.06.2024).
5. Financial transaction taxes in Europe. Tax Foundation. URL: <https://taxfoundation.org/data/all/eu/financial-transaction-taxes-europe-2021/> (Date of access: 04.06.2024).
6. Indirekte Steuern Steuerlexikon. Steuermachen. Think tax - Lass jetzt deine Steuer machen. URL: <https://steuermachen.de/steuerlexikon/indirekte-steuern/> (Date of access: 04.06.2024).
7. Alkoholsteuergesetz : of 21.06.2013 : as of 24 October 2022. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/alkstg/BJNR165100013.html> (Date of access: 04.06.2024).
8. Biersteuergesetz : of 15.07.2009 : as of 16 December 2022. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bierstg_2009/BJNR190800009.html (Date of access: 04.06.2024).
9. International indirect tax guide. Grant Thornton International Ltd. Home. URL: <https://www.grantthornton.global/en/insights/indirect-tax-guide/international-indirect-tax-guide/> (Date of access: 04.06.2024).

10. Indirect taxes: implications and examples. SuperMoney.
URL: <https://www.supermoney.com/encyclopedia/indirect-tax> (Date of access: 04.06.2024).
11. Professor Dr. Oliver Zugmaier. Einführung in das Umsatzsteuerrecht. München. KMLZ Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, 2022. P. 6-9.
12. Praktikerhandbuch Umsatzsteuer. Dipl.Finanzwirt Ralf Walkenhorst. Berlin. 2022. P.11-15.
13. Umsatzsteuergesetz : of 26.11.1979 : as of 27 March 2024.
URL: https://www.gesetze-im-internet.de/ustg_1980/BJNR119530979.html (Date of access: 04.06.2024).
14. 12 UStG: Regeln zum Steuersatz einfach erklärt. Software von Lexware.
URL: <https://www.lexware.de/wissen/unternehmerlexikon/paragraph-12-ustg/> (Date of access: 04.06.2024).
15. Vorsteuer: Wann ist sie abzugsfähig und wann nicht. Software von Lexware.
URL: <https://www.lexware.de/wissen/buchhaltung-finanzen/vorsteuer/> (Date of access: 04.06.2024).
16. Vorsteuerabzug einfach erklärt. Voraussetzungen, Beispiele. Buchhaltung einfach sicher erklärt - alles, was du wissen musst. URL: <https://www.buchhaltung-einfach-sicher.de/buchhaltung/vorsteuerabzug> (Date of access: 04.06.2024).
17. Rechnung nach §§ 14 und 14a UStG: Das muss enthalten sein. JUHN Partner.URL: <https://www.juhn.com/fachwissen/unternehmensbesteuerung/rechnung-nach-14-ustg/> (Date of access: 04.06.2024).
18. Pflichtangaben auf Rechnungen: Tabelle, Muster & Checkliste. Wirtschaftswissen.de.URL: <https://www.wirtschaftswissen.de/finanzen-steuern/rechnungsstellung/kennen-sie-die-10-bestandteile-einer-rechnung/> (Date of access: 04.06.2024).
19. Umsatzsteuervoranmeldung: Regeln & Tipps. Lexware.
URL: <https://www.lexware.de/wissen/buchhaltung-finanzen/umsatzsteuervoranmeldung/> (Date of access: 04.06.2024).

20. Umsatzsteuervoranmeldung: Regeln & Tipps. Lexware.
URL: <https://www.lexware.de/wissen/buchhaltung-finanzen/umsatzsteuervoranmeldung/> (Date of access: 04.06.2024).
21. Umsatzsteuerjahreserklärung. Sage Advice Deutschland.
URL: <https://www.sage.com/de-de/blog/lexikon/umsatzsteuerjahreserklaerung/> (Date of access: 04.06.2024).
22. Umsatzsteuer im Mietvertrag: Alles, was Sie wissen müssen. Herfurtner Rechtsanwälte.
URL: <https://kanzlei-herfurtner.de/umsatzsteuer-mietvertrag/#:~:text=Grundsätzlich%20fällt%20die%20Vermietung%20von%20Grundsätzen> (Date of access: 04.06.2024).
23. Dipl. Finanzwirt Ralf Sikorski. Immobilien im Umsatzsteuerrecht. Dipl. Finanzwirt Ralf Sikorski. Reinbreitbach. 2018. P. 127-129.
24. Vorsteuerkorrektur: Was regelt § 15a UStG. JUHN Partner.
URL: <https://www.juhn.com/fachwissen/unternehmensbesteuerung/vorsteuerkorrektur-was-regelt-§-15a-ustg/> (Date of access: 04.06.2024).
25. Vorsteuerberichtigung (§ 15a UStG). Steuern - Welt der BWL. Welt der BWL. Betriebswirtschaft: Finanzierung, Kennzahlen, Kostenrechnung, Rechnungswesen. URL: <https://welt-der-bwl.de/Vorsteuerberichtigung> (Date of access: 04.06.2024).
26. Global Tax Alert: VAT and other indirect taxes – Changes in Germany in 2024. DLA Piper. Global Law Firm. DLA Piper. URL: <https://www.dlapiper.com/en-eu/insights/publications/2024/01/global-tax-alert-vat-and-other-indirect-taxes-changes-in-germany-in-2024> (Date of access: 04.06.2024).
27. Radeisen P. R.-R. Umsatzsteuer 2024: Wichtige Änderungen im Überblick. Steuern. Haufe.de News und Fachwissen.
URL: https://www.haufe.de/steuern/steuerwissen-tipps/umsatzsteuer-2024-wichtige-aenderungen-im-ueberblick_170_610394.html (Date of access: 04.06.2024).
28. E-Invoicing in Deutschland. Das steht im Koalitionsvertrag. SEEBURGER Blog.
URL: <https://blog.seeburger.com/de/koalitionsvertrag-der-regierung-verpflichtendes-e-invoicing-system-in-deutschland/> (Date of access: 04.06.2024).

29. Pflicht zur E-Rechnung in Deutschland ab 2026. SEEBURGER Blog. URL: <https://blog.seeburger.com/de/die-elektronische-rechnung-wird-pflicht-die-wichtigsten-fragen-zur-elektronischen-rechnungsstellung-in-deutschland/>. (Date of access: 04.06.2024).

30. Global E. Fünf Wege zur Gestaltungsoptimierung indirekter Steuern durch Besinnung auf die Grundlagen. EY Deutschland - Home | Building a better working world. URL: https://www.ey.com/de_de/tax/five-ways-going-back-to-basics-can-optimize-indirect-tax-operations (Date of access: 04.06.2024).

ДОДАТКИ

Додаток А

Рисунок А.1 – Рахунок-фактура - необхідної інформації [18]

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

Mustermann GmbH, Musterstraße 1, 0123 Musterstadt

Firma
Muster Branche GmbH
Max Mustermann
Musterstraße 34
4567 Musterdorf

Rechnungsdatum: ...
Liefer- bzw. Leistungsdatum: ...
Ust-IdNr.: ...

Rechnung Nr. ...

Sehr geehrter Herr Mustermann,

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen in unsere Produkte. Wir erlauben uns folgende Beträge in Rechnung zu stellen und freuen uns, wenn wir auch in Zukunft für Sie tätig werden dürfen.

Beschreibung	Menge	Preis	Netto
...	...	€ ...	€ ...
Zahlungskonditionen			
Zahlungsziel:			
		8 Summe netto	9
		+0,00% Ust*	
		10 Gesamt brutto	

*Umsatzsteuerfrei aufgrund der Kleinunternehmerregelung

Wir hoffen, den Auftrag zu Ihrer Zufriedenheit ausgeführt zu haben und verbleiben mit freundlichen Grüßen
everbill

Mustermann GmbH
Musterstraße 1
0123 Musterstadt

Tel: 01234/987654
Fax: 01234/987655
Email: mail@everbill.de
Web: www.everbill.com

Musterbank Musterstadt
BLZ: 43250
IBAN: AT611904300234573201
BIC: RZQOAT33000

Примітки: 1.Відправник рахунку-фактури; 2.Отримувач рахунку-фактури; 3.Дата рахунку-фактури; 4.Період, коли були здійсненні послуги або доставлені товари; 5.Податковий номер; 6.Номер рахунку-фактури; 7.Опис товарів або послуг; 8.Сума нетто сплачених товарів або послуг; 9.Відсоткова ставка ПДВ; 10.Сума сплачених товарів з включених ПДВ.

Рисунок А.2 – Нерухомість Proland Immobilien Office AG “Amerikanhaus”



Джерело: документація підприємства “Proland Immobilien Office AG”

[illegible]

Джерело: презентація KPMG

Таблиця Б.1 - Неплатники ПДВ з числа орендарів БЦ „Amerikanhaus” за 2023 рік

№	ID об'єкта	Місто	Вулиця	Тип використання	Площа поверхні	Кількість одиниць	Ім'я орендаря	Орендна плата з комунальними послугами	Платник ПДВ	ПДВ
1	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	02 - Офіс	1304 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 12,047	Ні	€ 0
2	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	02 - Офіс	2910 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 26,883	Ні	€ 0
3	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	02 - Офіс	2483 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 28,278	Ні	€ 0
4	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	12 - Інші сфери	243 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 0	Ні	€ 0
5	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	12 - Інші сфери	336 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 0	Ні	€ 0
6	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	12 - Інші сфери	4567 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 43,756	Ні	€ 0
7	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	12 - Інші сфери	171 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 0	Ні	€ 0
8	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	16 - Відкрита автостоянка		55 шт	Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 2,032	Ні	€ 0
9	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	13 - Інші підрозділи		1 шт	Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 3,492	Ні	€ 0
10	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	10 - Архів / Склад	406 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 3,749	Ні	€ 0
11	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	10 - Архів / Склад	1444 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 13,336	Ні	€ 0
12	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	10 - Архів / Склад	1403 м2		Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 12,957	Ні	€ 0

Продовження таблиці Б.1

13	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	02 - Офіс	1153 м2		Місто Біелефелд,	€ 10,652	Ні	€ 0
14	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	13 - Інші підрозділи		1 шт	Місто Біелефелд, Тімур Рієгер	€ 245	Ні	€ 0
15	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	609 м2		Приватний орендар	€ 394	Ні	€ 0
16	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	637 м2		Приватний орендар	€ 560	Ні	€ 0
17	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	649 м2		Приватний орендар	€ 562	Ні	€ 0
18	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	649 м2		Приватний орендар	€ 529	Ні	€ 0
19	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	649 м2		Приватний орендар	€ 562	Ні	€ 0
20	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	649 м2		Приватний орендар	€ 562	Ні	€ 0
21	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	618 м2		Приватний орендар	€ 504	Ні	€ 0
22	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	779 м2		Приватний орендар	€ 686	Ні	€ 0
23	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	779 м2		Приватний орендар	€ 465	Ні	€ 0
24	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	618 м2		Приватний орендар	€ 442	Ні	€ 0
25	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	555 м2		Приватний орендар	€ 401	Ні	€ 0
26	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	904 м2		Приватний орендар	€ 783	Ні	€ 0
27	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	638 м2		Приватний орендар	€ 521	Ні	€ 0
28	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	638 м2		Приватний орендар	€ 507	Ні	€ 0

Продовження таблиці Б.1

29	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	743 м2		Приватний орендар	€ 606	Ні	€ 0
30	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	743 м2		Приват. орендар	€ 591	Ні	€ 0
31	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	649 м2		Приватний орендар	€ 520	Ні	€ 0
32	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	657 м2		Приватний орендар	€ 577	Ні	€ 0
33	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	609 м2		Приватний орендар	€ 535	Ні	€ 0
34	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	63 4 м2		Приватний орендар	€ 517	Ні	€ 0
35	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	64 9 м2		Приватний орендар	€ 516	Ні	€ 0
36	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	64 9 м2		Приватний орендар	€ 516	Ні	€ 0
37	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	64 9 м2		Приватний орендар	€ 538	Ні	€ 0
38	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	64 9 м2		Приватний орендар	€ 538	Ні	€ 0
39	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	96 9 м2		Приватний орендар	€ 630	Ні	€ 0
40	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	78 м2		Приватний орендар	€ 630	Ні	€ 0
41	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	62 3 м2		Приватний орендар	€ 415	Ні	€ 0
42	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	62 3 м2		Приватний орендар	€ 350	Ні	€ 0
43	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	78 4 м2		Приватний орендар	€ 623	Ні	€ 0
44	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	78 4 м2		Приватний орендар	€ 481	Ні	€ 0

Продовження таблиці Б.1

45	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	62 3 м2		Приватний орендар	€ 332	Ні	€ 0
46	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	55 5 м2		Приватний орендар	€ 441	Ні	€ 0
47	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	90 9 м2		Приватний орендар	€ 723	Ні	€ 0
48	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	64 6 м2		Приватний орендар	€ 536	Ні	€ 0
49	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	64 6 м2		Приватний орендар	€ 568	Ні	€ 0
50	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	74 8 м2		Приватний орендар	€ 460	Ні	€ 0
51	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	74 8 м2		Приватний орендар	€ 414	Ні	€ 0
52	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	64 9 м2		Приватний орендар	€ 405	Ні	€ 0
53	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	64 3 м2		Приватний орендар	€ 345	Ні	€ 0
54	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	48 6 м2		Приватний орендар	€ 390	Ні	€ 0
55	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	48 6 м2		Приватний орендар	€ 430	Ні	€ 0
56	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	48 6 м2		Приватний орендар	€ 396	Ні	€ 0
57	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	48 6 м2		Приватний орендар	€ 437	Ні	€ 0
58	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	48 6 м2		Приватний орендар	€ 436	Ні	€ 0
59	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	49 м2		Приватний орендар	€ 353	Ні	€ 0
60	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	73 5 м2		Приват.орендар	€ 470	Ні	€ 0

Продовження таблиці Б.1

61	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	43 9 м2		Приватний орендар	€ 380	Ні	€ 0
62	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	43 9 м2		Приватний орендар	€ 367	Ні	€ 0
63	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	43 9 м2		Приватний орендар	€ 349	Ні	€ 0
64	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	43 9 м2		Приватний орендар	€ 380	Ні	€ 0
65	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	43 9 м2		Приватний орендар	€ 316	Ні	€ 0
66	605	Біелефелд	Паулюсштрассе 8	01 - Житло	77 5 м2		Приватний орендар	€ 616	Ні	€ 0

Джерело: документація підприємства "Proland Immobilien Office AG"