

# MARION JAKUS **STEUERBERATERIN**

## **IMMOBILIEN**

### **Besteuerung natürlicher Personen mit Wohnsitz in Österreich bei Erwerb und Besitz einer Immobilie in Deutschland**

#### **ALLGEMEINES**

Natürliche Personen, die in Deutschland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, unterliegen nach § 1 Abs. 4 EStG der beschränkten Einkommensteuerpflicht. »Beschränkt steuerpflichtig« heißt, dass sich die Steuerpflicht nur auf die inländischen Einkünfte i. S. des § 49 EStG erstreckt (hier: Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung in Deutschland), nicht aber auf die ausländischen Einkünfte.

Mit der Beurkundung eines notariellen Vertrages über den Erwerb einer Immobilie und der Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch ergeht eine Meldung an das zuständige Finanzamt, in dessen Verwaltungsbezirk sich die erworbene Immobilie befindet.

Sofern der Erwerber Einkünfte mit dieser Immobilie erzielt, ist er verpflichtet, sich beim zuständigen Finanzamt zur steuerlichen Erfassung zu registrieren.

Daraus ergibt sich die Pflicht zur Erklärung der Einkünfte in Bezug auf die folgenden Steuerarten.

## UMSATZSTEUER

Die Vermietung von Immobilien an Mieter zu reinen Wohnzwecken ist in Deutschland grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12a UStG). Bei der Vermietung an Gewerbetreibende, kann der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen zur Umsatzsteuerpflicht optieren (§ 9 UStG).

Wenn umsatzsteuerpflichtige Mieteinnahmen vereinbart werden, ist zunächst für das Jahr des Erwerbs der Immobilie und des Folgejahres dem Finanzamt monatlich eine Umsatzsteuer-Voranmeldung sowie abschließend eine Umsatzsteuer-Jahreserklärung einzureichen.

## EINKOMMENSTEUER

Für den Erwerber, sofern die Immobilie nicht selbst genutzt wird, besteht die Pflicht zur Abgabe einer jährlichen Einkommensteuererklärung. Für Veranlagungszeiträume ab dem Jahr 2018 ist diese jeweils bis zum 31. Juli des auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Bei Erstellung der Steuererklärung durch einen steuerlichen Berater verlängert sich die Frist auf den letzten Tag des Monats Februar des zweiten auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres (für 2018 bis zum 29. Februar 2020).

Im Rahmen der Einkommensteuer werden die zu versteuernden Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien ermittelt. Dazu werden von den erzielten Mieteinnahmen (inkl. der Nebenkosten) die Ausgaben, die mit diesen Einnahmen im Zusammenhang stehen, abgesetzt. Dazu gehören insbesondere die Abschreibungsbeträge, Zins-/Finanzierungsaufwendungen, die

Grundsteuer, Gebäudeversicherungen sowie die Aufwendungen für Heizung, Strom- und Wasserlieferungen, aber auch die Verwaltungs- und ggfs. Steuerberatungskosten.

Darüber hinaus werden weitere Abzüge wie z.B. Freibeträge für Kinder nicht berücksichtigt.

Der Eingangsteuersatz liegt in Deutschland bei ca. 14% und steigt zunächst progressiv bis auf 42%. Ab einem zu versteuernden Einkommen von 251.533 Euro beträgt der Steuersatz für beschränkt Steuerpflichtige 45%. Hierbei handelt es sich um sogenannte Grenzsteuersätze, d. h. die tatsächliche durchschnittliche Steuerbelastung liegt deutlich darunter.

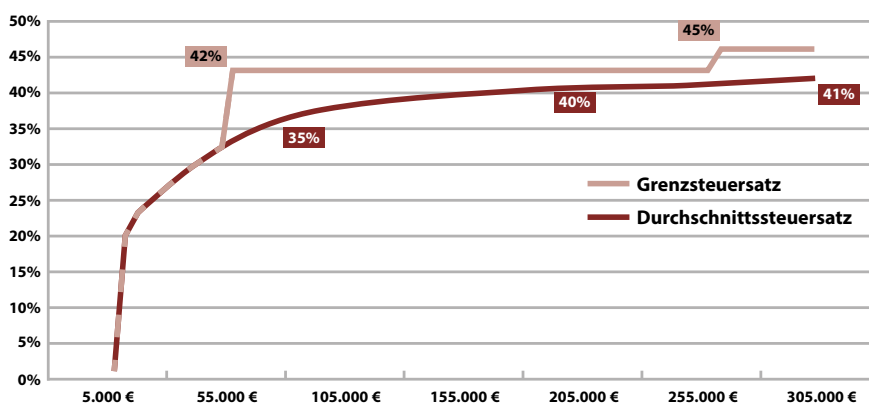
Die in Deutschland der deutschen Einkommensteuer unterworfenen Einkünfte nimmt die Republik Österreich von der Besteuerung aus (DBA Art. 23 Abs. 2). Österreich ist jedoch berechtigt, diese Einkünfte bei der Ermittlung des Steuersatzes auf die übrigen Einkünfte zu berücksichtigen (Progressionsvorbehalt).

## BESTEuerung BEI VERÄUßERUNG EINER IMMOBILIE IN DEUTSCHLAND

Die Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien in Privatbesitz werden in Deutschland nicht besteuert, falls die Immobilie mehr als zehn Jahre im Besitz gehalten wurde. Bei einer Haltedauer von weniger als zehn Jahren, muss der Veräußerungsgewinn als Einkommen versteuert werden.

Als Veräußerungsgewinn gilt hier der Betrag, um den der Veräußerungspreis (abzüglich möglicher Veräußerungskosten) die Anschaffungskosten (abzüglich der in Anspruch genommenen Abschreibung) der Immobilie übersteigt.

Grenz- und Durchschnittssteuersatz in Deutschland  
(für beschränkt Steuerpflichtige)



## BEISPIEL

Annahmen: Ein Portfolio von drei vermieteten Eigentumswohnungen wird zu einem Kaufpreis von 300.000 EUR erworben. Der Kaufpreis inkl. der Nebenkosten des Erwerbes werden zu 50,0% aus Eigenmitteln und zu 50,0% mit Fremdkapital finanziert. Das Fremdkapital ist mit 2,0% p.a. zu verzinsen. Die monatlichen Nettomieteinnahmen betragen in Beispiel A 875 EUR (3,5% vom Kaufpreis i.H.v. 300.000 EUR) und im Beispiel B 1.250 EUR (5,0% vom Kaufpreis). Die Nebenkosten des Erwerbs (Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Grundbuchkosten etc.) werden pauschal mit 10% berücksichtigt. Zur Ermittlung der Abschreibung (AfA) wird angenommen, dass 75% der Anschaffungskosten auf das Gebäude entfallen und 25% auf Grund und Boden.

### Beispielrechnung zur Ermittlung der deutschen Einkommensteuer (ESt)

Kaufpreis der Immobilie laut Notarvertrag	300.000 €
Nebenkosten des Erwerbs (10%)	30.000 €
<b>Summe Anschaffungskosten</b>	<b>330.000 €</b>
davon entfällt auf	
Grund und Boden (25%)	82.500 €
den Gebäudeanteil (75%)	247.500 €

### Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

	Beispiel A	Beispiel B
jährliche Nettomiete	10.500 €	15.000 €
abzüglich		
AfA auf den Gebäudeanteil (2% von 247.500 €) <sup>1</sup>	4.950 €	4.950 €
Finanzierungskosten (2% p.a.)	3.300 €	3.300 €
Steuerberatungskosten für die Ermittlung der Einkünfte	540 €	540 €
<b>Steuerpflichtige Einkünfte</b>	<b>1.710 €</b>	<b>6.210 €</b>
<b>ESt inkl. Solidaritätszuschlag</b>	<b>283 €</b>	<b>1.310 €</b>
dies entspricht einem Durchschnittsteuersatz von	16,5%	21,1%
Steuerberatungskosten für die Erstellung der ESt-Erklärung	125 €	125 €
<b>Gewinn nach Steuer</b>	<b>1.302 €</b>	<b>4.775 €</b>

<sup>1</sup> Die gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung für Gebäude, die nach dem 31.12.1924 erbaut wurden, beträgt in Deutschland 2,0% p.a., für ältere Gebäude beträgt die Abschreibung 2,5% p.a.

## HINWEIS ZUR STEUERLICHEN OPTIMIERUNG

Mangels Anwendung des Splittingtarifs (besonderer Steuertarif für Ehegatten) bei der beschränkten Steuerpflicht, ließe sich die Steuerbelastung reduzieren, wenn die Immobilie gemeinsam mit einem Ehegatten (oder einer anderen Person) erworben wird. Die Einkünfte würden dann jeweils anteilig jedem Ehegatten zugerechnet, mit der Folge, dass ein geringerer Steuersatz Anwendung findet. Teilt man die steuerpflichtigen Einkünfte aus Beispiel B von 6.210 EUR auf zwei Personen zu je 3.105 EUR auf, ergibt sich mit 2 x 559 EUR = 1.118 EUR eine um 192 EUR geringere jährliche Steuerbelastung (Durchschnittsteuersatz: 18%).

## UNSERE LEISTUNGEN

<b>Steuerliche An-/Abmeldung</b>	<b>150</b>	<b>EUR / Stunde</b>
<b>Ermittlung der zu versteuernden Einkünfte</b>	<b>180</b>	<b>EUR / Objekt</b>
<b>Erstellung der Einkommensteuererklärung</b>	<b>125</b>	<b>EUR / Jahr</b>
<b>Erstellung der Umsatzsteuererklärung</b>	<b>40</b>	<b>EUR / Jahr</b>
<b>Prüfung der Steuerbescheide</b>	<b>inklusive</b>	
<b>Anträge und Meldungen</b>		
<b>Vertretung im Einspruchs- und</b>		
<b>Vollstreckungsverfahren</b>	<b>150</b>	<b>EUR / Stunde</b>
<b>Steuerliche Beratung</b>		

Falls es gewünscht wird, können wir Ihnen auch ein entsprechendes Angebot für die Erledigung der Finanzbuchhaltung und Umsatzsteuer-Voranmeldung unterbreiten. In diesem Falle kontaktieren Sie uns bitte direkt.



### **MARION JAKUS**

Steuerberaterin

Taumentzenstraße 4

D-10789 Berlin

Telefon: +49 30 2290887 60

Telefax: +49 30 2290887 69

marion.jakus@jakus-stb.de

www.jakus-stb.de