



Wegzug nach Österreich – Vermietungsobjekte in Deutschland und Steuererklärungspflichten für Ehepaare

Wenn Sie als deutscher Steuerpflichtiger nach Österreich (oder in ein anderes Ausland) auswandern, jedoch weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus in Deutschland belegenen Immobilien erzielen, bleiben diese Einkünfte regelmäßig in Deutschland steuerpflichtig.

Hintergrund:

Nach den Regelungen der Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) steht das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus Immobilien grundsätzlich dem Staat zu, in dem sich die Immobilie befindet. Somit müssen Mieteinnahmen aus deutschen Objekten weiterhin in Deutschland erklärt werden.

Besonderheit bei Ehepaaren:

Verlegen beide Ehepartner ihren Wohnsitz ins Ausland, liegt in Deutschland häufig eine beschränkte Steuerpflicht vor. In diesen Fällen werden regelmäßig zwei getrennte beschränkte Einkommensteuererklärungen erforderlich, da eine Zusammenveranlagung bei beschränkter Steuerpflicht grundsätzlich nicht möglich ist.



Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Ihre Steuer in guten Händen!
Nicola & Stefan Penka,
Ihre Steuerberater

Gestaltungs-Hinweis: Antrag auf unbeschränkte Steuerpflicht (§ 1 Abs. 3 EStG)

Im Einzelfall kann es sinnvoll sein zu prüfen, ob ein Antrag auf Behandlung als unbeschränkt steuerpflichtig gestellt werden kann.

Dies ist insbesondere dann möglich, wenn:

- mindestens 90 % der Einkünfte der deutschen Einkommensteuer unterliegen, oder
- die nicht in Deutschland steuerpflichtigen Auslandseinkünfte nur gering sind (häufig unter dem jeweiligen Grundfreibetrag)

Wird der Antrag anerkannt, kann dies steuerlich vorteilhaft sein, da häufig wieder eine Zusammenveranlagung / das Ehegattensplitting möglich wird und persönliche Freibeträge bzw. Abzugsmöglichkeiten besser genutzt werden können.

Fazit:

Auch bei Wegzug bleibt die Vermietung deutscher Immobilien in der Regel in Deutschland erklärungspflichtig. Ehepaare sollten zusätzlich prüfen lassen, ob zwei getrennte Erklärungen erforderlich sind oder ob durch einen Antrag nach § 1 Abs. 3 EStG wieder eine gemeinsame Veranlagung möglich wird.

Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen steuerlichen Gestaltung.



Steuerberatung . Unternehmensberatung . Rechnungswesen . Internationales Steuerrecht
Stefan Penka Steuerberatungsgesellschaft mbH
Cranachweg 3 . 93051 Regensburg . Tel.: 0941 - 595 40.0 . info@penka-stb.de
www.penka-stb.com