



Steuertipp 02/2017 Auslandsimmobilie – Vorsicht Doppel- besteuerung

Eine Million Bundesbürger hat eine Immobilie im Ausland, doch nicht jeder kennt den für ihn geltenden nationalen und internationalen Rechtsrahmen.

Aus steuerlicher Sicht gilt es, bereits beim Erwerb einer Immobilie etwaige Konsequenzen aus den steuerlichen Regelungen des Belegenheitsstaats der Immobilie zu überprüfen und einer vergleichenden Beurteilung zu unterziehen.

Auch Freibeträge oder spezifische Maßnahmen, um die Steuerbelastung zu mindern, sollten in Bezug auf das Land geprüft werden, in dem sich Ihre Immobilie befinden soll.

Wichtig ist es ebenfalls, die steuerliche Behandlung des Erbfalls im Ausland zu klären. Denn in vielen Staaten unterliegen Immobilien der Erbschaftsteuer des Landes (Belegenheitsstaat), in dem sie sich befinden, während gleichzeitig der deutsche Fiskus zugreift, so dass es nicht selten dazu kommt, dass sowohl Deutschland als auch der ausländische Belegenheitsstaat die Erbschaftsteuer für ein und dieselbe Immobilie einfordern.

Nur mit Dänemark, Frankreich, Griechenland, Schweden, der Schweiz und den USA bestehen Doppelbesteuerungsabkommen, die eine solche Situation vermeiden sollen.

In Bezug auf Erbe und Schenkung können sich aber auch Probleme ergeben, die nicht steuerlicher Natur sind. Wenn hierzulande ein gemeinschaftliches Testament existiert, kann es zum Beispiel sein, dass dieses im Ausland nicht anerkannt wird. Daher ist auch eine sorgfältige Erbrechtsplanung bei einer Immobilie im Ausland angebracht, um später Probleme zu vermeiden.

Laut EU-Erbrechtsverordnung gelten die Regeln des Staates, in dem der Verstorbene den letzten gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Es gibt einen Kriterienkatalog, nach dem der gewöhnliche Aufenthaltsort wie folgt definiert ist: der gewöhnliche Aufenthaltsort liegt dort, wo der Verstorbene seinen Lebensmittelpunkt hatte, Konten führte, Freunde und Familie lebten. Dies prüfen die Behörden entsprechend. Auf der sicheren Seite sind nur Immobilieneigentümer, die im Rahmen eines notariellen Testaments festlegen, welches Recht gelten soll. Im Fachjargon heißt das „Rechtswahl“. Der letzte Wille kann etwa den Passus „Ich wähle deutsches Recht“ enthalten.

Wir empfehlen, das notarielle Testament mithilfe erfahrener Experten wasserdicht zu machen. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass das Testament übersetzt und die Echtheit mit einer Apostille bestätigt werden muss. Dies wird regelmäßig von ausländischen Behörden angefordert, was Verwaltungsaufwand und damit zusätzliche Kosten bedeutet – ganz abgesehen von der Frage, ob es letztendlich anerkannt wird sowie der Zeitdauer, die bis zur Klärung dieser Frage vergehen kann.

Zudem benötigen Sie eine internationale Sterbeurkunde, den Kaufvertrag sowie diverse Bank- und Steuerbescheinigungen.

Lassen Sie sich vom Experten beraten, bevor sie sich eine Immobilie im Ausland anschaffen, damit nicht hohe und eventuelle doppelte Steuerforderungen entstehen.

Wer sich den Traum einer Auslandsimmobilie erfüllen möchte, sollte bereits mit dem Erwerb wasserdichte erb- und steuerrechtliche Regelungen treffen.

Dr. Andreas Reiter, Dipl. Sozw. Mareike Holst
E-Mail: reiter@commerz-kontor.de, 21. Februar 2017