

# Unser Tipp im Juni

## Verkauf eines Hauses im Ausland

Wenn Sie Ihre vermietete Immobilie in der **Spekulationsfrist** von zehn Jahren verkaufen, sind etwaige **Veräußerungsgewinne** in Deutschland **steuerpflichtig**. Das gilt grundsätzlich auch für ausländischen Immobilienbesitz, z. B. beim vermieteten Ferienhaus. Dabei sollten auch die **steuerlichen Folgen in dem ausländischen Staat** beachtet werden. Hier besteht sehr häufig eine lokale Steuerpflicht für Miete und auch für einen Veräußerungsgewinn. Dennoch unterliegen sowohl ausländische Mieteinkünfte als auch Veräußerungsgewinne grundsätzlich auch der **deutschen Steuerpflicht**.

Für die deutsche Steuer kann aber nicht einfach die Berechnung für den ausländischen Fiskus übernommen werden. Zur Ermittlung des in Deutschland steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns werden die **Anschaffungskosten vom Verkaufspreis abgezogen**. **Umstritten** ist allerdings, ob die Abschreibungen für die Abnutzung des Gebäudes (AfA) die Anschaffungskosten mindern.

Bei **Inlandsimmobilien** ist dies unstrittig. Lange ungeklärt war diese Frage bei **Auslandsimmobilien**. Wenn die Mieterträge **früher** in Deutschland auf Grund der Doppelbesteuerungsabkommen nicht der Besteuerung unterlagen, haben sich die Abschreibungen somit in Deutschland nicht ausgewirkt. Die Finanzverwaltung ging bisher davon aus, dass diese „fiktiven“ Abschreibungen dennoch die Anschaffungskosten auch im Auslandsfall mindern.

Nun hat der **Bundesfinanzhof** in einem Urteil vom 14. Juli 2020 entschieden, dass bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns einer im Ausland gelegenen Immobilie die Anschaffungskosten **nicht um die deutsche AfA zu mindern** sind. **Voraussetzung** ist, dass die Mieterträge bis zum Zeitpunkt der Veräußerung auf Grund eines Doppelbesteuerungsabkommens nicht der Besteuerung in Deutschland unterlagen.

Wir wissen weiter.

