

AUSLÄNDISCHE VERMIETUNGSEINKÜNFTE IN ÖSTERREICH



Wird eine im Ausland befindliche Wohnung von einem in Österreich unbeschränkt Steuerpflichtigen vermietet, sind die **Mieteinnahmen** sowohl im Ausland als auch in Österreich zu berücksichtigen. Um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden, wurden **Doppelbesteuerungsabkommen** abgeschlossen.

Ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) regelt, welcher der beiden Staaten sein innerstaatliches Steuerrecht auf Einkünfte anwenden darf, also diese besteuern darf, und welcher Staat ganz oder teilweise auf seine Besteuerung verzichten muss. Ziel ist eine effektive Einmalbesteuerung. DBA sehen unterschiedliche Methoden zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung vor. Bei diesen Methoden zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung wird zwischen der Anrechnungsmethode und der Befreiungsmethode mit Progressionsvorbehalt unterschieden.

Die **Anrechnungsmethode** sieht vor, dass in beiden Staaten besteuert wird und die im Quellenstaat (= Staat, in dem die Tätigkeit ausgeübt wird) erhobene Steuer auf die Steuer im Ansässigkeitsstaat (= Wohnsitzstaat) angerechnet wird (bis zum Anrechnungshöchstbetrag). Bei der **Befreiungsmethode** mit Progressionsvorbehalt befreit der Ansässigkeitsstaat die im Quellenstaat versteuerten Einkünfte, bezieht diese Einkünfte jedoch für die Berechnung des (progressiven) Steuersatzes mit ein.

Vermietung einer Wohnung in Deutschland durch einen unbeschränkt Steuerpflichtigen in Österreich

Die unbeschränkte Steuerpflicht erstreckt sich auf alle in- und ausländischen Einkünfte. Demzufolge unterliegen die Einkünfte einer in Österreich ansässigen, unbeschränkt steuerpflichtigen Person aus der Vermietung von einer in Deutschland gelegenen Wohnung der österreichischen Einkommensteuerpflicht. Nach dem DBA Österreich – Deutschland dürfen Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen (Wohnung) aber in dem Staat besteuert werden, in dem dieses Vermögen (Wohnung) liegt. Österreich hat solche Einkünfte von der Besteuerung auszunehmen, darf jedoch diese Einkünfte bei der Festsetzung der Steuer für das übrige Einkommen einbeziehen (Befreiungsmethode mit Progressionsvorbehalt).

Beispiel

Herr Mayer lebt mit seiner Familie in Österreich und bezieht Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die in Österreich steuerpflichtig sind, in Höhe von insgesamt EUR 23.000,00. Zusätzlich vermietet er eine Wohnung in Deutschland. Er verdient durch die Vermietung EUR 11.000,00.

Laut DBA Deutschland-Österreich sind die Einkünfte aus der Vermietung in Deutschland steuerpflichtig. Österreich darf die in Deutschland versteuerten Einkünfte nicht nochmals besteuern, allerdings den Progres-

sionsvorbehalt anwenden. Die Gesamteinkünfte aus Gewerbebetrieb und Vermietung betragen für Herrn Mayer EUR 34.000,00. Die folgende Berechnung soll vereinfacht die Befreiungsmethode mit Progressionsvorbehalt darstellen. Es wurden keine Absetzbeträge uä berücksichtigt.

Steuer für Gesamteinkünfte von EUR 34.000,00 = EUR 6.160,00

Durchschnittssteuersatz: $(\text{EUR } 6.160,00 / \text{EUR } 34.000,00) = 18,12 \%$

Dieser Prozentsatz wird nun nur für die Einkünfte aus Gewerbebetrieb angewendet.

Steuer in Österreich: $\text{EUR } 23.000,00 \times 18,12 \% = \text{EUR } 4.168,00$.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).
Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1