

# Ferienimmobilien in Österreich aus steuerlicher Sicht – Chance oder Risiko?

Veranstaltung bei Merck Finck & Co.  
am 31. Oktober 2006

**Dr. Bernhard Arlt**  
**Steuerberater**

Merck Finck & Co.  
Privatbankiers  
Pacellistraße 16  
80333 München  
Tel.: 089/21 04 -0  
[www.merckfinck.de](http://www.merckfinck.de)

Weidinger & Kollegen  
Wirtschaftsprüfer Steuerberater  
Theatinerstr. 8 (Fünf Höfe)  
80333 München  
Tel.: 089/21 11 47 -0  
[www.weidinger-collegen.de](http://www.weidinger-collegen.de)

Engel & Völkers  
Niederlassung München  
Ismaninger Str. 78  
81675 München  
Tel: 089/998 99 60  
[www.engelvoelkers.de](http://www.engelvoelkers.de)



# Gliederung

---

## I. Ausgangssituation

## II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

## III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

1. Einkommensteuerrechtliche Grundlagen
2. Einkünfte aus österreichischem Kapitalvermögen
3. Bankgeheimnis in Österreich

## IV. Vererbung/Schenkung

1. Grundzüge des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts
2. Vermeidung der Doppelbesteuerung

## V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten  
vorausschauend  
betreuen

„In der Gegenwart  
aus der  
Vergangenheit für  
die Zukunft  
gestalten“



# I. Ausgangssituation

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

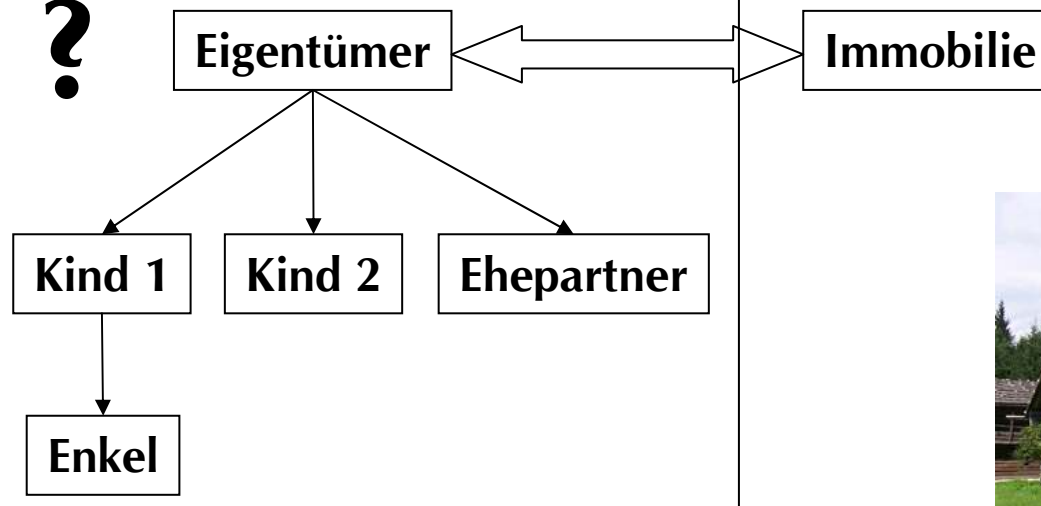
Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

- Natürliche Personen
- Wohnsitz in Deutschland
- Eigentümer einer selbst genutzten Ferienimmobilie in Kitzbühel
- (Wert: 1 Mio. €)



?



## II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

➤ Erwerb von **Immobilien** in Österreich für EU/EWR-Bürger **uneingeschränkt zulässig**



➤ Problem: **Nutzung** von Immobilien als „**Freizeitwohnsitz**“

**„Freizeitwohnsitze sind Gebäude und Wohnungen ..., die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.“**



- Erwerb eines **Baugrundstücks** zur Schaffung eines Freizeitwohnsitzes ist **grundsätzlich verboten** (**Ausnahme:** Zulässigkeit lt. Flächenwidmungsplan Gemeinde)
- **Bestehendes Objekt** darf nur als Freizeitwohnsitz erworben werden, wenn es **bereits als Freizeitwohnsitz anerkannt** ist.

**➔ Erklärungspflicht des Erwerbers beim Kauf, dass kein Freizeitwohnsitz geschaffen wird!**

## II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

➤ **Neue Freizeitwohnsitze** nur bei einer entsprechenden Festlegung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde möglich



➔ Grundsätzlich **unzulässig**, wenn der Anteil der Freizeitwohnsitze **8%** der gesamten Wohnungen **übersteigt**

➔ **z.B. in der Gemeinde Kitzbühel bereits jetzt schon mehr als 50%**

➤ **Ausnahmebewilligung** des Bürgermeisters für einen Freizeitwohnsitz:

- Auf Antrag der gesetzlichen Erben, **oder**
- wenn dem Verfügungsberechtigten die Nutzung als Hauptwohnsitz aufgrund geänderter Lebensumstände nicht mehr zumutbar ist

## II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

- Bei **rechtswidriger Nutzung** eines Objekts als Freizeitwohnsitz:
  - ➔ Strafen bis zu 40.000€
  - ➔ Untersagung der weiteren Benutzung des Objekts
  - ➔ Zwangsversteigerung möglich

- **Feststellungsbescheid** des Bürgermeisters über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz erforderlich

- **Sonstiges:**
  - **Polizeiliche Meldung** auch bei Freizeitwohnsitz erforderlich!
  - **Freizeitwohnsitzpauschale**
  - **Grundsteuer**

The image shows a 'Meldezettel' (Registration Form) for Austria. The form is titled 'Meldezettel' and includes the following fields:

- Zuhelfendes bitte ankreuzen (Indicate with a checkmark):
- FAMILIENNAME (in Blockschrift, AKAD. GRAD abgekürzt) (Family name in block letters, academic titles abbreviated)
- VORNAME II. Geburtskunde (bei Fremden laut Reisepass) (First name of the person of birth, for foreigners according to passport)
- Familienname vor der ersten Eheschließung (Family name before first marriage)
- GEBURTSORTLIM (Birthplace) | GESCHLECHT (Gender: männlich / weiblich) | RELIGIONSBKENNTNIS (Religion)
- GEBURTSORT II. Resedokument (bei österr. Staatsbürgern auch II. Geburtskunde), Bundesland (inland) und Staat (Ausland) (Birthplace of the residence document (for Austrian citizens also II. Birth certificate), Federal State (inland) and State (foreign))
- FAMILIENSTAND (Marital status: ledig / verheiratet / geschieden / verwitwet)
- STAATSANGEHÖRIGKEIT (Citizenship: Österreich / anderer Staat / Name des Staates)
- Angabe der ZMR-Zahl (soweit bekannt) (Specify the ZMR number (where known))
- REISEDOKUMENT bei Fremden (Art. = II. Reisepass, Personalausweis, Nummer, Ausstellungdatum) (Residence document for foreigners (Type = II. Passport, Identity card, Number, Issue date))
- ANMELDUNG des Fremden in ... (Registration of the foreigner in ...): Straße (Platz) bzw. Ort ohne Straßennamen, Haus Nr., Stiege, Tür Nr., Postleitzahl, Ortsgemeinde, Bundesland
- ist diese Unterkunft Hauptwohnsitz? (Is this accommodation the main residence?)
- Wenn nein, Hauptwohnsitz: Straße (Platz) bzw. Ort ohne Straßennamen, Haus Nr., Stiege, Tür Nr., Postleitzahl, Ortsgemeinde, Bundesland
- Zugang aus dem Ausland? (Access from abroad?)
- ABMELDUNG der Unterkunft in ... (Registration of the accommodation in ...): Straße (Platz) bzw. Ort ohne Straßennamen, Haus Nr., Stiege, Tür Nr., Postleitzahl, Ortsgemeinde, Bundesland
- Sie verzeihen ein Ausmaß? (Do you excuse an extent?)
- im Falle einer Anmeldung: Unterturfgäbter (Name in Blockschrift, Datum und Unterschrift) (In the case of a registration: Subtenant (Name in block letters, Date and Signature))
- Datum und Unterschrift des Meldepflichtigen (Bestätigung des Zu-England des Anstellers) (Date and Signature of the person liable for registration (Confirmation of the registration of the employer))

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 1. Einkommensteuerrechtliche Grundlagen



### ➤ **Unbeschränkte** Einkommensteuerpflicht:

- **Natürliche Person**, die in Österreich einen **Wohnsitz** oder den **gewöhnlichen Aufenthalt** hat

**Wohnsitz** = Unterhalt einer Wohnung unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass die Wohnung dauerhaft **beibehalten** und **benutzt** wird

➔ Besteuerung des **gesamten Welteinkommens** durch die **österreichische Einkommensteuer**

### ➤ **Ausnahmeregelung: Beschränkte** Einkommensteuerpflicht für **Inhaber einer Ferienimmobilie in Österreich**, wenn

- **Mittelpunkt der Lebensinteressen** außerhalb Österreichs liegt
- Ferienimmobilie **nicht mehr als 70 Tage p.a.** genutzt wird
- **Verzeichnis über die Wohnungsnutzung** geführt wird

➔ Bestimmte **österreichische Einkünfte** unterliegen der **österreichischen Einkommensteuer**

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 1. Einkommensteuerrechtliche Grundlagen

- Aufgrund des (**Haupt-) Wohnsitzes** in **Deutschland** unterliegt das **gesamte Welteinkommen** (auch) der deutschen Einkommensteuer:

➔ **Doppelbesteuerung!**

- **Beschränkung** der deutschen und österreichischen Besteuerungsansprüche durch das **Doppelbesteuerungsabkommen („DBA“)**.
  - Sowohl bei **unbeschränkter** als auch bei **beschränkter** Steuerpflicht in Österreich
  - **Österreich** besteuert **laufende Einkünfte** und **Veräußerungsgewinne** aus **österreichischen Immobilien**, sowie Einkünfte einer österreichischen „**Betriebstätte**“ bzw. „**festen Einrichtung**“ (**Freistellung** in Deutschland unter **Progressionsvorbehalt**)
  - **Besteuerung aller anderen Einkünfte in Deutschland** (**Anrechnung** der österreichischen (Quellen-)Steuer auf die deutsche Steuer)

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 1. Einkommensteuerrechtliche Grundlagen

### ➤ Allgemeiner Einkommensteuertarif



ab 50.871€	50%	(Spitzensteuersatz)
------------	-----	---------------------

- Im Vergleich dazu Deutschland:



ab 52.152€	42%	(Spitzensteuersatz)
darauf 5,5%	44,3%	(incl. Solidaritätszuschlag)
ab 250.000€	47,3%	(incl. Reichensteuer)

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 1. Einkommensteuerrechtliche Grundlagen

### ➤ Vorteilhaftigkeit von Österreich für dort unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen durch „Endbesteuerung“

- Kapitalertragsteuer in Höhe von **25% mit Abgeltungswirkung** auf die Erträge aus österreichischen oder in Österreich ausbezahlten Kapitalerträgen, d.h. insbes.
  - Zinsen
  - Gewinnanteile und sonstige Bezüge aus Aktien und GmbH-Anteilen
  - Erträge aus bestimmten Investmentfonds
- Endbesteuertes Vermögen unterliegt in Österreich **nicht der Erbschaftsteuer** („Abgeltungswirkung“)
- Sondersteuer bei ausländischen Kapitalerträgen, die im Ausland bezogen werden: „Sondereinkommensteuer“ 25% mit der auch (meistens) die Erbschaftsteuer abgegolten ist



I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 2. Einkünfte aus österreichischem Kapitalvermögen

➤ Steuerliche Behandlung der **Einkünfte aus österreichischem Kapitalvermögen** beim Besitzer einer **Ferienimmobilie**:

- **Keine „Endbesteuerung“** in Österreich
- **Steuerpflichtig in Deutschland**
- **Halbeinkünfteverfahren** ggfs. anwendbar
- Beschränkte Steuerpflicht in Österreich, österreichische **Quellensteuer** wird ggfs. auf die deutsche Steuer **angerechnet**
- Innerhalb der **einjährigen „Spekulationsfrist“** erzielte **Veräußerungsgewinne** werden in **Deutschland** besteuert
- **Werbungskosten** bzw. **Verluste** können (u.U. beschränkt) in Deutschland angesetzt werden



I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 2. Einkünfte aus österreichischem Kapitalvermögen



### ➤ EU-Einheitliche Zinsbesteuerung und Meldepflichten

- EU-Mitgliedsstaaten sind verpflichtet, für Besteuerung relevante **Informationen** an den Wohnsitzstaat **weiterzuleiten**
- Betroffene **Personen**
  - Natürliche Personen ohne steuerlichen Wohnsitz in Österreich
  - Keine juristischen Personen und Personengesellschaften
- **Zinseinkünfte**
  - Zinserträge (Kontoguthaben, Sparbücher, Festgelder, Anleihen (incl. Stückzinsen))
  - Einkünfte aus Investmentfonds, wenn
    - o Zinsanteil der Erträge mehr als 15% oder
    - o mehr als 40% des Fondsvermögens aus festverzinslichen Wertpapieren besteht

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 2. Einkünfte aus österreichischem Kapitalvermögen



### ➤ Nicht der EU-Richtlinie unterliegenden Kapitalerträge

- Dividenden
- Zinserträge aus Altanleihen
- Einkünfte aus Investmentfonds, wenn
  - o Zinsanteil der Erträge weniger als 15% beträgt oder
  - o weniger als 40% des Fondsvermögens aus festverzinslichen Wertpapieren besteht
- Erträge aus Immobilienfonds
- Erträge aus Versicherungsprodukten
- Bestimmte Zertifikate
- Zuwendungen aus Privatstiftungen

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 2. Einkünfte aus österreichischem Kapitalvermögen



➤ **Sonderregelung für Österreich**

➤ **Kein Informationsaustausch, aber:**

➔ **Einbehalt der EU-Quellensteuer in Österreich**

- **15%** (bis 31.12.2007), **20%** (bis 31.12.2010), **35%** (ab 1.1.2011)
- Steuerpflicht in Deutschland, Anrechnung der Quellensteuer
- **Kein Quellensteuereinbehalt bei Freistellungsbescheinigung**

Steuern auf Kapitalerträge	Ferienimmobilie in Österreich	
	< 70 Tage pro Jahr	> 70 Tage pro Jahr
Kapitalertragsteuer	0%	25%
EU-Quellensteuer	15%	0%

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 2. Einkünfte aus österreichischem Kapitalvermögen



### ➤ Keine wesentlichen steuerlichen Vorteile in Österreich

- Besteuerungsniveau ähnlich wie in Deutschland
- **Endbesteuerung** kann bei Ferienimmobilie **nicht genutzt** werden

### Sonstige Vorteile ?

### ➤ Keine Verpflichtung zur Erstellung von Jahressteuerbescheinigungen

### ➤ Kein automatisierter Abruf von Kontoinformationen in Österreich

- In Deutschland ist seit 1.4.2005 Abruf von Konten- und Depotstammdaten bei Banken durch **Finanz-** und **Sozialbehörden** möglich
- Kunde und Bank müssen **nicht informiert** werden

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

## 3. Bankgeheimnis in Österreich



### ➤ Bankgeheimnis hat in Österreich „verfassungsähnlichen“ Rang

- Durchbrechung nur nach Einleitung eines **gerichtlichen Strafverfahrens** in Deutschland möglich
- ➔ **Bei Steuerhinterziehung leistet Österreich Rechtshilfe!**
- Rechtshilfe in der Vergangenheit nur, wenn Konten den deutschen Strafverfolgungsbehörden **bereits bekannt** waren
- **„Ausforschungsaufträge“** bisher nicht möglich

### ➤ Seit 2.2.2006 EU-einheitliche Regelung:

- **Auskunftersuchen nach Bankkonten** auf Antrag der deutschen Strafverfolgungsbehörden, **ohne dass eine bestimmte Bank genannt wird**, „soweit dies möglich ist“
- **Auskunftersuchen** nach einzelnen **Bankgeschäften**
- **Überwachungersuchen**

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

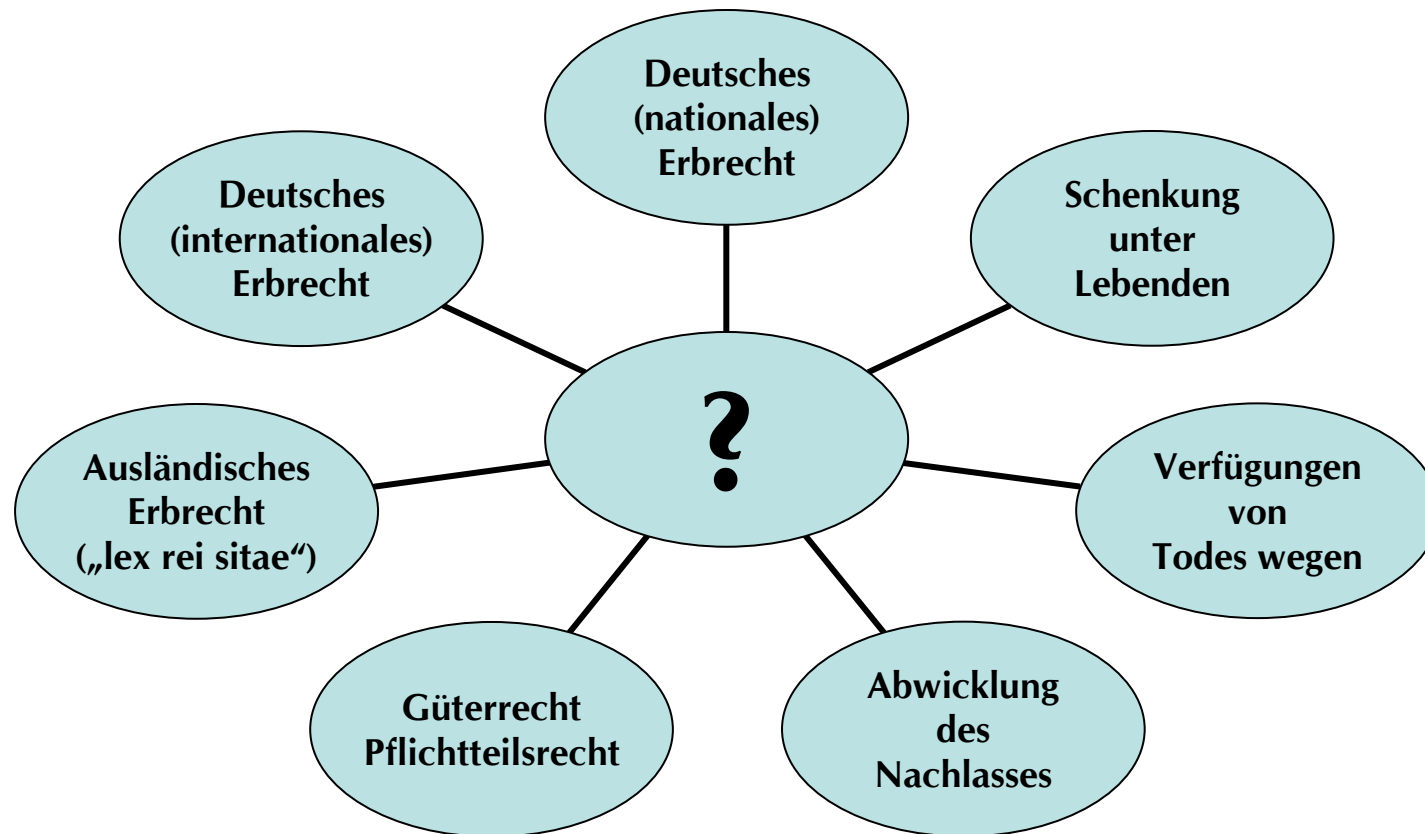
V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Vererbung/Schenkung

- Nachfolgeplanung ist nur unter Beachtung der **zivilrechtlich** relevanten Vorschriften zweckmäßig



I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# IV. Vererbung/Schenkung

## 1. Grundzüge des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts



### ➤ Unbeschränkte Steuerpflicht (§ 2 Abs.1 Nr.1 ErbStG):

- **Übertragender oder Begünstigter** ist **Inländer**, d.h. im Inland besteht ein **Wohnsitz** oder der **gewöhnliche Aufenthalt**

**Wohnsitz** = Innehaben einer Wohnung unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass die Wohnung **beibehalten** und **benutzt** wird

**oder**

- **Übertragender oder Begünstigter** ist **deutscher Staatsangehöriger**, der keinen inländischen Wohnsitz hat, sich aber **noch nicht länger als 5 Jahre im Ausland** aufhält

➤ für den „**gesamten Vermögensanfall**“, d.h. weltweites Vermögen

➤ Bewertung der Ferienimmobilie in Österreich mit **Verkehrswert**

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# IV. Vererbung/Schenkung

## 1. Grundzüge des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts



- **Unbeschränkte** Steuerpflicht u.a. für
  - **Ausländer, die in Österreich** einen **Wohnsitz** oder den **gewöhnlichen Aufenthalt** haben
  - für den „**gesamten Vermögensanfall**“, d.h. weltweites Vermögen
- **Beschränkte** Steuerpflicht,
  - wenn in Österreich **weder** ein **Wohnsitz**, **noch** ein **gewöhnlicher Aufenthalt** besteht
  - **Begrenzt** auf die Übertragung von österreichischem **Inlandsvermögen (Immobilien, z.B. keine Bankguthaben)**
- **Bewertung** von **Immobilien** in Österreich mit **Einheitswert**
  - Ausgangsbasis 1973 (um 35% erhöht): **Niedrige Bewertung!**

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# IV. Vererbung/Schenkung

## 1. Grundzüge des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich



III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

Höchstsatz bei Übertragungen		
auf Ehepartner	30%	15% u.U. Zuschlag in Höhe von 2%-3,5%
auf Kinder	30%	15% u.U. Zuschlag in Höhe von 2%-3,5%
Auf sonstige Erwerber	50%	60% u.U. Zuschlag in Höhe von 2%-3,5%

## IV. Vererbung/Schenkung

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

➔ **Doppelbesteuerung bei der Übertragung einer Ferienimmobilie!**

# IV. Vererbung/Schenkung

## 2. Vermeidung der Doppelbesteuerung



I. Ausgangssituation

➤ **Doppelbesteuerungsabkommen** vom 4. Oktober 1954

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

- **Nur für Erbfälle und nicht für Schenkungen**

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

### Bei Schenkungen:

IV. Vererbung / Schenkung

➤ **Anrechnung der österreichischen Erbschaft-/Schenkungssteuer** auf die deutsche Steuer:

V. Gestaltungsmöglichkeiten

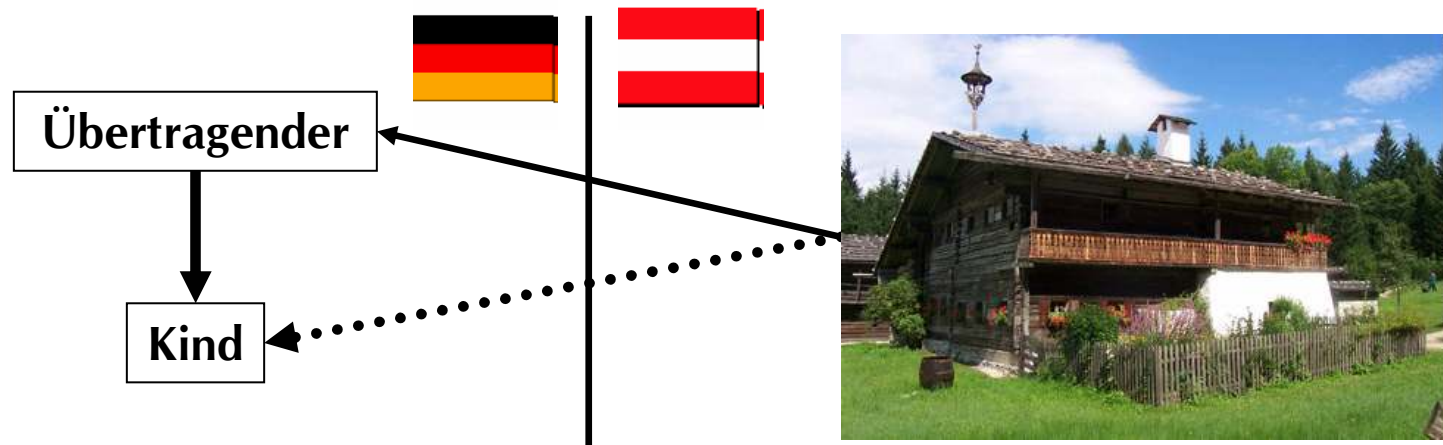
- Auf Antrag wird eine im Ausland gezahlte, der deutschen Erbschaftsteuer **entsprechende** Steuer **insoweit** auf die deutsche Erbschaftsteuer **angerechnet**, als das Auslandsvermögen auch der deutschen Besteuerung unterliegt.

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## V. Gestaltungsmöglichkeiten

- **Problem:** Vererbung/Schenkung der österreichischen Immobilie?



- **Doppelbesteuerungsabkommen nicht auf Schenkungen** anwendbar
- Art. 3 Abs. 1 ErbSt-DBA-Österreich:
- „**Unbewegliches** Nachlassvermögen ..., das in einem der Vertragsstaaten liegt, wird **nur in diesem Staat** besteuert“
  - **Freistellung** von der **deutschen Besteuerung** bei Übertragungen **von Todes wegen** (unter **Progressionsvorbehalt**)

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten



Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## V. Gestaltungsmöglichkeiten

➤ **Problem:** Vererbung/Schenkung der österreichischen Immobilie?

- **Schenkung**

				
Steuerpfl. Erwerb		400.000		1.000.000
./. Pers. Freibetrag		./. 2.200		./. 205.000
		397.800		795.000
Steuer	12,5%	<b>49.725</b>	19%	<b>151.050</b>
Anrechenbare Steuer				./. 49.725
				<b>101.325</b>
<b>Gesamtbelastung</b>				<b>151.050</b>

- **Anrechnung** der österreichischen Steuer auf die deutsche Steuer
- **Annahme: Bewertung der Immobilie in Österreich mit Einheitswert = 40% des tatsächlichen Werts**

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten



Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## V. Gestaltungsmöglichkeiten

➤ **Problem:** Vererbung/Schenkung der österreichischen Immobilie?

- **Übertragung von Todes wegen**

			
Steuerpfl. Erwerb		400.000	-
./. Pers. Freibetrag		./. 2.200	
		397.800	
Steuer	12,5%	<b>49.725</b>	-
<b>Gesamtbelastung</b>		<b>49.725</b>	

**Ersparnis:  
101.325  
= 67%**

➤ **Progressionsvorbehalt** in Deutschland

➤ **Annahme: Bewertung der Immobilie in Österreich mit Einheitswert = 40% des tatsächlichen Werts**

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## V. Gestaltungsmöglichkeiten

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

### ➤ Exkurs: Wohnsitzverlegung nach Österreich - Endbesteuerung

- Verlegung des Wohnsitzes des **Erblassers** nach **Österreich**:
  - Nachlass unterliegt **nur** der österreichischen Erbschaftsteuer
  - **Keine 5-jährige Mindestdauer** des Wohnsitzwechsels
  - Ausnahme: Immobilien u. Betriebsvermögen in Deutschland
- **Wohnsitz des Erben ohne Bedeutung**

### Nutzung der österreichischen Endbesteuerung für best. Kapitalerträge!!

- Für in **Österreich ansässige** Personen:
  - Bestimmte **österreichische** und **in Österreich bezogene** Kapitalerträge unterliegen einer **pauschalen Abgeltungssteuer** in Höhe von **25%** („Endbesteuerung“)
  - **Abgeltungswirkung gilt auch für die Erbschaftsteuer (nicht für Schenkungen)!!**

# V. Gestaltungsmöglichkeiten

## ➤ Exkurs: Wohnsitzverlegung nach Österreich - Endbesteuerung

- Ausgangssituation **ohne Wohnsitzverlegung**



### Annahme:

- 1 Mio. Kapitalvermögen



Steuerpfl. Erwerb		1.000.000
./. Pers. Freibetrag		./. 205.000
		795.000
Steuer	19%	<b>151.050</b>
<b>Gesamtbelastung</b>		<b>151.050</b>

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

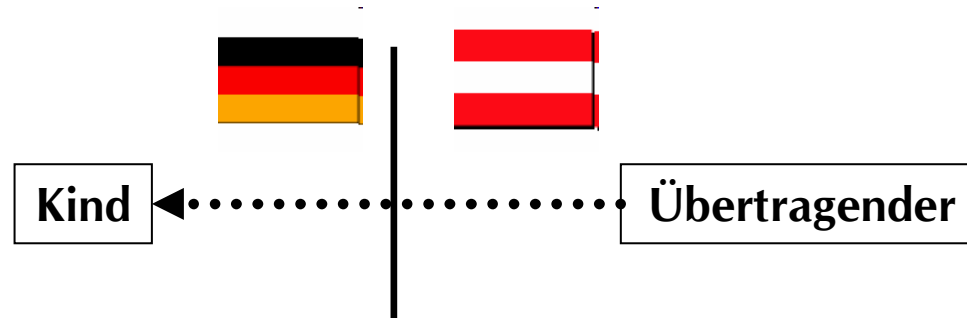
Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# V. Gestaltungsmöglichkeiten

## ➤ Exkurs: Wohnsitzverlegung nach Österreich - Endbesteuerung

- Wohnsitzverlegung nach Österreich



Annahme:

- 1 Mio. Kapitalvermögen wird **umgewandelt** in Kapitalvermögen, das **in Österreich der Endbesteuerung unterliegt**



	Deutschland	Österreich
Steuerpfl. Erwerb	0	0
Steuer	0	0
<b>Gesamtbelastung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Ersparnis:  
151.050  
= 100%**

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## V. Gestaltungsmöglichkeiten

### ➤ Exkurs: Wohnsitzverlegung nach Österreich - Endbesteuerung

- Wohnsitzverlegung nach Österreich

➔ Ein deutscher Staatsbürger mit steuerlichem Wohnsitz in Österreich kann sein endbesteuertes Kapitalvermögen erbschaftsteuerfrei an seine in Deutschland ansässigen Erben übertragen

I. Ausgangssituation

II. Erwerb einer Ferienimmobilie in Österreich

III. Besteuerung von österreichischen Einkünften

IV. Vererbung / Schenkung

V. Gestaltungsmöglichkeiten

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“



## Kontakt:

**Weidinger & Collegen**  
**Steuerberater - Wirtschaftsprüfer**

Theatinerstr. 8 (Fünf Höfe)

80333 München

Tel: 089/21 11 47-0

Fax: 089/21 11 47-44

E-mail: [info@weidinger-collegen.de](mailto:info@weidinger-collegen.de)

Homepage: [www.weidinger-collegen.de](http://www.weidinger-collegen.de)

Bei den angesprochenen Themen handelt es sich um allgemeine Gestaltungsempfehlungen, die keine Einzelberatung durch einen Steuerberater ersetzen können.

Haftungsausschluss:

Diese Unterlagen wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch kann keine Haftung für die Richtigkeit übernommen werden.

Rechtsstand Oktober 2006.

© Weidinger & Collegen  
Wirtschaftsprüfer Steuerberater

**Den Mandanten  
vorausschauend  
betreuen**

„In der Gegenwart  
aus der  
Vergangenheit für  
die Zukunft  
gestalten“