



Newsletter Nr. 85 (DE)

**Deutsche Miet- und Zinseinkünfte  
beschränkt Steuerpflichtiger**

August 2011

Obwohl Lorenz & Partners große Sorgfalt darauf verwenden, die in diesen Newslettern bereitgestellten Informationen auf aktuellem Stand für Sie zur Verfügung zu stellen, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass diese eine individuelle Beratung nicht ersetzen können. Lorenz & Partners übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen Lorenz & Partners, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Lorenz & Partners kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

## I. Einleitung

Der nationale Steueranspruch gegen beschränkt Steuerpflichtige, geregelt in §§ 49 ff. EStG, wird zum einen durch die vielen von Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) begrenzt, zum anderen ergeben sich gegenüber den EU-Staaten weitere Schranken, abgeleitet aus den europarechtlichen Grundfreiheiten.<sup>1</sup> Bei Nichtvorliegen dieser Schranken gilt grundsätzlich das im Folgenden ausgeführte.

## II. Deutsche Mieteinkünfte bei beschränkter Steuerpflicht

### 1. Bestehen einer beschränkten Steuerpflicht

Inländische Einkünfte aus der Vermietung von unbeweglichem Vermögen (z.B. Häusern, Büros, Wohnungen) unterliegen gemäß §§ 49 Abs. 1 Nr. 6, 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 EStG (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) stets der deutschen Einkommensteuer, wenn das Mietobjekt in Deutschland liegt. Wegen § 21 Abs. 3 EStG sind allerdings Mieteinkünfte mit gewerblichem Charakter (die Vermietung übersteigt den Rahmen einer bloßen Vermögensverwaltung) als gewerbliche Einkünfte zu erfassen. Die Grenze zur Gewerblichkeit wird bei einer einem Beherbergungsbetrieb vergleichbaren Organisation überschritten, insbesondere wenn Sonderleistungen (z.B. Verpflegung, sonstiger hotelähnlicher Service) angeboten werden. Im Fall von gewerblichen Einkünften besteht eine beschränkte Steuerpflicht gem. § 49

Abs. 1 Nr. 2 a) EStG grundsätzlich nur dann, wenn die gewerbliche Vermietung einer deutschen Betriebsstätte oder einem ständigen Vertreter in Deutschland zugerechnet wird. Das Bestehen der Wohnung ist grundsätzlich nicht als Betriebsstätte in diesem Sinne zu verstehen. Es muss sich gem. § 12 AO vielmehr um eine feste Geschäftseinrichtung handeln, die der Tätigkeit des Unternehmens dient, z.B. ein (Vermietungs-) Büro. Werden jedoch alle Vermietungsaufträge vom Ausland aus abgewickelt, ohne dass in Deutschland ein Büro unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter (z.B. Makler) tätig ist, dann unterliegen diese Einkünfte nicht der Besteuerung in Deutschland.

### Exkurs: Immobilienverkauf und „Drei-Objekt-Grenze“

Wer mehr als drei Immobilienobjekte innerhalb von fünf Jahren nach Kauf bzw. Bau wieder verkauft, wird vom Finanzamt als Immobilienhändler eingestuft und muss die Gewinne als Einnahmen aus einem Gewerbebetrieb versteuern. Diese Grenze wird nicht nur dann überschritten, wenn in engem zeitlichen Zusammenhang mehr als drei Objekte angeschafft und wieder veräußert werden, sondern auch wenn die Summe der gehandelten, bebauten und erschlossenen Grundstücke drei übersteigt. Zusätzlich sind sogenanntes Durchhandeln, Erschließen und Bebauen insoweit wie ein Verkauf zu behandeln, da sie zum typischen Bild des gewerblichen Immobilienhandels gehören.

1) Ege: Beschränkte Steuerpflicht – Systematik und aktuelle Entwicklungen DStR 2010, 1205

## 2. Steuerabzug oder Veranlagung

In den meisten Fällen unterbleibt das Steuerabzugsverfahren (folglich unterbleibt hier der Einbehalt eines Teils der Vergütung und deren Abführung direkt an das Finanzamt), wie dies bspw. beim Arbeitslohn, beim Kapitalertrag, bei Bauleistungen und beim Personenkreis des § 50a EStG gefordert wird. Der Steuerabzug ist dabei jedoch etwa für die Vermietung von beweglichen Sachen in § 50 a Abs. 4 Nr. 3 EStG vorgesehen.

Konsequenz der Nichtanwendung des Steuerabzugsverfahrens ist, dass der beschränkt Steuerpflichtige zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet ist, § 25 Abs. 3 EStG. Dies gilt unabhängig von der Höhe des Einkommens, da das in § 56 EStDV erwähnte Grenzerklärungseinkommen nur unbeschränkt Steuerpflichtige erfasst.

Der Vorteil der Steuerklärungspflicht besteht jedoch darin, dass der beschränkt Steuerpflichtige gem. § 50 Abs. 1 S. 1 EStG alle Werbungskosten geltend machen kann, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit den deutschen Einkünften aus der Vermietung stehen, insbesondere Abschreibungsaufwand für Abnutzung, Grundsteuer, Erhaltungsaufwendungen etc.

Für das Einkommen aus Vermietung und Verpachtung (ggf. gewerbliche Einkünfte beim Bestehen einer deutschen Betriebsstätte/eines ständigen Vertreters) besteht für beschränkt Steuerpflichtige stets eine Erklärungsspflicht dieser Einkünfte.

## III. Deutsche Zinseinkünfte bei beschränkter Steuerpflicht

Nur bestimmte inländische Zinseinkünfte sind bei beschränkter Steuerpflicht gemäß §§ 49 Abs. 1 Nr. 5 lit. c), 20 Abs. 1 Nr. 7, 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 EStG in Deutschland steuerpflichtig (Einkünfte aus Kapitalvermögen). Wegen § 20 Abs. 1 EStG können Zinseinkünfte mit gewerblichem Charakter aber auch Einkünfte aus Gewerbebetrieb darstellen (bspw. Zinsen, die ein gewerbliches Unternehmen für die Überlassung von Betriebskapital erhält). In dem Fall der gewerblichen Einkünfte besteht beschränkte Steuerpflicht – wie bereits oben ausgeführt – nur dann, wenn in Deutschland eine Betriebsstätte besteht oder ein ständiger Vertreter beauftragt wurde.

Abgesehen von diesem Sonderfall der gewerblichen Einkünfte ist in § 49 Abs. 1 Nr. 5 lit. c) EStG abschließend aufgezählt, welche Zinseinkünfte als inländische zu behandeln sind. Es wird hier ein zusätzlicher Inlandsbezug verlangt. Dieser besteht u.a. nur dann, wenn im Inland

- eine dingliche Sicherung (Grundbuch oder Schiffsregister) besteht, oder
- das Kapitalvermögen aus Genussrechten besteht, die nicht in § 20 (1) Nr. 1 EStG aufgeführt sind (d.h. insbesondere keine Dividenden), oder
- es sich um Anleihen oder Forderungen handelt, die in ein öffentliches Schuldbuch oder in ein ausländisches Register eingetragen sind.

### Exkurs: Erklärungspflicht bei unbeschränkter Steuerpflicht

Die Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung ergibt sich aus §§ 25 Abs. 3 EStG, 56, 60 EStDV. Danach haben Alleinstehende (Ehegatten) insbesondere dann eine Erklärung abzugeben, wenn der Gesamtbetrag der Einkünfte (d.h. vor Abzug von Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen) die Grenze von EUR 8.004 (EUR 16.008 – bei zusammen veranlagten Ehegatten) übersteigt und in diesem Gesamtbetrag der Einkünfte keine Arbeitnehmereinkünfte enthalten sind.

Unabhängig davon, ist eine Erklärung aber auch immer dann abzugeben, wenn das Finanzamt hierzu auffordert, § 149 Abs. 1 S. 2 AO.

#### Ergebnis:

Für unbeschränkt Steuerpflichtige besteht nur eingeschränkt eine Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung.

D.h. die gewöhnlichen Guthabenzinsen aus Bankguthaben unterliegen beim beschränkt Steuerpflichtigen mangels Inlandsbezug nicht der deutschen Besteuerung, da diese nicht dinglich gesichert sind.

Da es sich also um nicht steuerbare Einkünfte handelt, ist gemäß § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 EStG ein Steuerabzug nicht erforderlich. Die sog. Abgeltungssteuer ist somit nur bei unbeschränkt Steuerpflichtigen oder in Ausnahmefällen (s. oben, insbesondere dingliche Sicherung) bei beschränkt Steuerpflichtigen einzubehalten.

Die in Deutschland seit dem 01 Januar 2009 geltende Abgeltungssteuer wird – im Gegensatz zur vorher geltenden Zinsabschlagssteuer – mit einem feststehenden – vom tatsächlichen Einkommenssteuersatz unabhängigen – Steuersatz berechnet und direkt an der Quelle einbehalten, womit die auf die Kapitalerträge entfallende Einkommensteuer grundsätzlich als abgegolten gilt. Die Besteuerung wird nicht mehr im Rahmen der Veranlagung mit anderen Einkünften vorgenommen, sondern durch Steuerabzug in Höhe von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer), mit dem die Steuerpflicht abgegolten ist.

Es wird jedoch ein Sparer-Pauschbetrag gem. § 20 Abs. 9 S. 1, 2 n.F. EStG in Höhe von 801 Euro bzw. 1.602 Euro (bei gemeinsamen veranlagten Ehegatten) gewährt. Der Abzug von Werbungskosten im Zusammenhang mit den Zinseinkünften ist ausge-

schlossen. Verluste können nicht mehr mit Einkünften aus anderen Einkunftsquellen ausgeglichen werden. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehört auch unabhängig von der Haltedauer (Spekulationsfristen für Einkünfte aus Kapitalvermögen werden abgeschafft) der Gewinn aus der Veräußerung der Einkunftsquelle, d.h. Veräußerung von Zinsscheinen oder Anteilen/Aktien.

Darüber hinaus hat der Steuerpflichtige aber das Wahlrecht, ob er diese Einkünfte zusammen mit anderen Einkünften veranlagern und mit seinem individuellen Steuersatz besteuern lässt.

Aufgrund der Nichtsteuerbarkeit der Zinseinkünfte ist deswegen rechtzeitig dem Kreditinstitut, bei dem das Guthabenkonto geführt wird, mitzuteilen, dass keine Kapitalertragsteuer einzubehalten ist. In der Regel muss eine Residenzbescheinigung vorgelegt werden, die von den ausländischen Finanzbehörden des Wohnsitzstaates ausgestellt wird.

#### IV. Ergebnis:

Da Bankguthaben nicht unter die vorgenannten Kapitalforderungen fallen, unterliegen sie nicht der beschränkten Steuerpflicht. Zinsen aus Sparguthaben sind somit nicht steuerbar. Ein Steuerabzug ist nicht geboten bzw. muss unterbleiben.

*Wir hoffen, dass wir Ihnen mit den vorliegenden Informationen behilflich sein konnten.*

*Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an:*

**LORENZ & PARTNERS Co., Ltd.**

27<sup>th</sup> Floor Bangkok City Tower

179 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand

Tel.: +66 (0) 2-287 1882

E-Mail: [info@lorenz-partners.com](mailto:info@lorenz-partners.com)