

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 08.09.2006

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Steuern sparen nach Verlusten bei Immobilien im Ausland

Urteil: Der Europäische Gerichtshof entscheidet, dass auch „negative Einkünfte“ berücksichtigt werden müssen

Der europäische Gerichtshof hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob Verluste aus ausländischen Immobilien bei Inländern in Deutschland sich steuermindernd auswirken. Im Urteilsfall bezog ein Lehrerehepaar im Jahr 1987 inländische Einkünfte und wohnte aber in einem eigenen Haus in Frankreich. Nach dem Doppelbesteuerungsabkommen war es jetzt so, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen aus dem Jahr 1987 die Einkünfte aus dieser ausländischen Wohnung in Deutschland steuerlich nur zu berücksichtigen waren, wenn diese positiv ausgefallen waren. Nach dem Doppelbesteuerungsabkommen ist es nämlich in der Regel so, dass die ausländischen Mieteinkünfte als solche im Inland wohl steuerfrei bleiben, aber dem sogenannten Progressionsvorbehalt unterliegen. Das heißt, dass für die Ermittlung des Steuersatzes in Deutschland die Mieteinkünfte aus dem Ausland hinzugerechnet werden. Andererseits war es aber so – wenn die ausländischen Mieteinkünfte negativ verlaufen – dass diese dann überhaupt nicht bei der inländischen deutschen Einkommensteuer berücksichtigt wurden. Hier kamen die Luxemburger Richter aber zu der Auffassung, dass gebietsfremde Arbeitnehmer durch diese Regelung ungünstiger behandelt werden als in Deutschland wohnende Angestellte und somit diese Behandlung gegen die Niederlassungsfreiheit verstoßen würde.

Europäischer Gerichtshof verlangt Steuervorteil

Dieses Urteil könnte von Vorteil sein für alle Besitzer von Mietimmobilien und Ferienwohnungen im Ausland. Auch Anleger von Auslandsimmobilienfonds können von der Sichtweise des europäischen Gerichtshofes profitieren. Denn gerade auch hierbei gibt es in den ersten Jahren anfangs Verluste, die bei der inländischen Steuererklärung bisher so lange nicht berücksichtigt wurden, bis aus derselben Einkunftsquelle des gleichen Staates entsprechende Gewinne anfallen. Es bleibt also abzuwarten, wie die deutsche Finanzverwaltung mit diesem günstigen Urteil der Luxemburger Richter umgehen wird.

(Europäischer Gerichtshof, 21.02.2006, C-152/03, Deutsches Steuerrecht 2006, Seite 362 und Der Betrieb 2006, Seite 479)

Stand September/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner