

# Schoellerbank Analysebrief

## Ausgabe Nr. 365, Mai 2019

### Presseinformation

Wien/Salzburg, 15. Mai 2019

Wir behandeln folgendes Thema:

### **Ferienimmobilien im Ausland: Geldanlage mit Tücken**

- **Viele Menschen träumen irgendwann in ihrem Leben vom eigenen Haus am Meer, einer Ferienwohnung oder einem Alterswohnsitz im Ausland. Die Balearen, die Adriaküste, Südfrankreich, eine griechische Insel etc. – viele Wunschdestinationen liegen auf den Immobilienplattformen im Internet ganz nahe**
- **Doch Immobilieninvestments im Ausland haben ihre Tücken: Nicht nur, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen von jenen in Österreich fast immer abweichen, stellt sich auch die steuerliche Situation im Ausland als große Unbekannte dar**
- **Beim Erwerb von Auslandsimmobilien sind nicht nur die klassischen Immobilienbewertungskriterien – wie Lage, Größe, Widmung, Bausubstanz etc. – heranzuziehen, sondern das Investment hängt maßgeblich von den landesspezifischen Rahmenbedingungen ab**
- **Die Rendite rückt bei der Anschaffung von Ferienimmobilien oftmals in den Hintergrund. Es ist dennoch jedenfalls empfehlenswert, die Investition vorab aus steuerlichen und rechtlich Überlegungen – unter den persönlichen Voraussetzungen – von Experten prüfen zu lassen**
- **Alternativ zum Kauf könnte in ein dividendenstarkes Wertpapierdepot – mit einer fixen Besteuerung von 27,5% – investiert und die jeweilige Wunschferienimmobilie gemietet werden**

Immobilien erweisen sich grundsätzlich als gute Ergänzung im persönlichen oder familiären Veranlagungsspektrum. Anleger wählen bei Immobilieninvestments deshalb mitunter gerne auch ausländische Märkte, insbesondere wenn es um eine Ferienimmobilie geht, die man selbst nutzen kann. Was jedoch bei Wertpapieren durchwegs Usus ist, sollte beim Erwerb einer Ferienimmobilie ebenfalls selbstverständlich sein, nämlich die genaue Prüfung des Investments, denn der Erfolg liegt wie immer im Detail. Im Fall von Immobilien im Ausland heißt das Detail Steuern, Gebühren und rechtliche Rahmenbedingungen. Das Investment, das man auch für die schönsten Wochen des Jahres selbst nutzen kann, hat somit seine Tücken.

### **So nah und doch so fern**

Beschäftigt man sich mit Ferienimmobilien aus Anlegersicht, sollte in inländischen Kategorien gedacht werden. Nicht nur, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen von jenen in Österreich fast immer abweichen, stellt sich auch die steuerliche Situation im Ausland als große Unbekannte dar. Dabei können sogar innerhalb eines Landes kommunale und regionale Vorgaben einen Unterschied machen. Die unterschiedlichen Vorgaben eines Immobilieninvestments im Ausland machen sich teilweise schon vor dem Erwerb des Objektes bemerkbar.

So dürfen Steuerausländer in einigen Staaten beispielsweise nur in gewidmeten Ferienregionen eine Immobilie erwerben. Betrachtet man diese Aspekte näher, birgt das Investment in eine Ferienimmobilie Risiken, die schwerer einschätzbar sind als jene in Österreich. Auch wenn rechtliche und steuerliche Gegebenheiten zum Kaufzeitpunkt erfasst wurden, können sich die Rahmenbedingungen im Nachhinein nachteilig für den Eigentümer einer Ferienimmobilie auswirken. Und das selbst dann, wenn sich die Ferienimmobilie in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union befindet.

### **Erweiterte Bewertungsmaßstäbe und versteckte Kosten**

Beim Erwerb einer Ferienimmobilie sind also nicht nur die klassischen Immobilienbewertungskriterien – wie die Lage des Ferienhauses oder der Ferienwohnung, die Größe, die Widmung, die Bausubstanz und die Klimafreundlichkeit (Energiewert), der Erhaltungszustand, der Reparaturaufwand, die Bonität des Bauträgers bei Neuerwerb etc. – heranzuziehen, sondern das Investment hängt maßgeblich von den landesspezifischen politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab. Damit sich das Investment in eine Ferienimmobilie dennoch lohnt, gilt es viele Faktoren im Vorfeld genau zu betrachten.

Der Analyse eines Immobilieninvestments im Ausland kommt daher die gleiche Bedeutung zu, wie jener beim Erwerb einer ausländischen Aktie, eines ausländischen Fonds oder einer Staatsanleihe. Anders als bei Wertpapierinvestments, kann der Kauf einer Ferienimmobilie mitunter eine Reihe versteckter Kosten hervorbringen – insbesondere in steuerlicher Form.

### **Eine entscheidende Frage**

Die wichtigste Frage, die es bei Immobilientransaktionen im Ausland zu klären gilt, ist jene nach der Person des Erwerbers, Besitzers oder Verkäufers. Wird der Eigentümer der Ferienimmobilie vor Ort als Steuerausländer (also „Tax-Non-Resident“) eingestuft, d. h. es wird tatsächlich nur ein kurzer Zeitraum pro Jahr in der Ferienimmobilie verbracht, liegt der gewöhnliche Aufenthalt und damit die Steuerpflicht des Welteinkommens weiterhin in Österreich. Dann fallen erfahrungsgemäß nur jene Steuern an, die die Immobilientransaktion bzw. der Immobilienbesitz vor Ort mit sich bringt. Anders stellt sich die Situation dar, wenn die Aufenthaltsdauer – aus welchen Gründen auch immer – in der Ferienimmobilie so intensiv wird, dass der Eigentümer plötzlich als Steuerinländer der unbeschränkten Steuerpflicht vor Ort („Tax-Residency“) unterliegt. Geht der Immobilienbesitzer sorglos mit diesem Thema um, kann es passieren, dass der Staat, in der sich die Ferienimmobilie befindet, ebenfalls das Welteinkommen, also auch jenes in Österreich, zur Besteuerung heranzieht.

Daher empfiehlt es sich, das aktuell gültige Doppelbesteuerungsabkommen zwischen dem jeweiligen Staat und Österreich sowie dessen Auswirkungen auf die eigene Steuersituation von internationalen Steuerexperten oder Steuerberatern überprüfen zu lassen.

### **Steuern und Gebühren im Zuge des Erwerbs**

Die Grunderwerbsteuer, die in Österreich 3,5% beträgt, existiert in manchen Ländern nur in Form eines Äquivalents. In Kroatien, Italien und Spanien sind dafür zwischen 5% und 6%, auf den Balearen sind, ab 1 Mio. Euro Kaufpreis, sogar 11% zu entrichten. Selbst die Maklergebühren weichen von den österreichischen Standards ab und es kann vorkommen, dass Provisionssätze von 7% (beispielsweise in manchen Bundesländern Deutschlands) und mehr fällig werden.

Rechtsanwaltskosten und Notargebühren können in manchen Ländern (beispielsweise in Italien oder Spanien) laut standeseigener Gebührenordnung auf den ersten Blick sogar geringer als in Österreich erscheinen. Andererseits wird in Spanien verlangt, dass ein Steuerausländer einen Vertreter vor Ort, d. h. einen Steuerberater, nominiert, der für die Bezahlung der laufenden Grundsteuern und Ortstaxen sorgt, was wiederum die laufenden Kosten der Ferienimmobilie erhöht. Zudem benötigt man in Ländern mit unterschiedlicher Landessprache unter Umständen beglaubigte Übersetzungen der diversen Schriftstücke und Dokumente. Die Faustregel, dass ca. 10% bis 15% Nebenkosten beim Erwerb einer ausländischen Ferienimmobilie anfallen, wirkt unter diesen Aspekten etwas knapp kalkuliert.

### **Laufende Steuern und Kosten**

Der Besitz von Ferienimmobilien bringt auch viele lokale und regionale Besonderheiten mit sich. Manche Kommunen heben eigene Zweitwohnsitzgebühren ein und in manchen autonomen Regionen Spaniens zahlen Ferienimmobilienbesitzer höhere Steuersätze. Beispielsweise werden auf den Balearen vom Immobilienwert abhängige laufende Steuern fällig. Bei einem Immobilienwert von 2 Mio. Euro fallen 15.000 Euro an, bei einem Wert von 3 Mio. Euro werden gleich 30.000 Euro fällig – und das pro Jahr. Werte, bei denen die österreichische Grundsteuer moderat erscheint. Es kann auch vorkommen, dass eine jährliche Vermögensteuer zu entrichten ist, die sämtliche in diesem Land befindlichen Vermögenswerte (inkl. Bankguthaben etc.) betrifft. Meistens wird dann 1%, manchmal auch mehr, des Vermögenswertes fällig. Zu den bisher genannten Kosten, Steuern und Gebühren sind die üblichen Betriebskosten (Strom, Wasser, Müllgebühr etc.) natürlich noch zu addieren.

### **Steuern im Falle einer Veräußerung**

Soll die Auslandsimmobilie doch wieder verkauft werden, so ist zu bedenken, dass in den meisten Ländern auch eine Steuer auf den Veräußerungsgewinn anfällt – unabhängig davon, ob man nach wie vor in Österreich oder im Ausland steuerlich ansässig ist. Diesbezüglich ist die Situation in Deutschland positiv zu nennen, denn dort ist der Verkauf einer Immobilie nach zehnjähriger Behaltefrist steuerfrei. Diese Steuerfreiheit führt zudem – aufgrund des mit Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens – auch für in Österreich ansässige Steuerpflichtige zu keiner weiteren Besteuerung. Es ist jedoch nicht sicher, dass diese Voraussetzungen auch noch in zehn Jahren gegeben sind. Bei Immobilienbesitz in anderen Ländern kann sich, je nach Doppelbesteuerungsabkommen, die gewinnbringende Veräußerung mit einer Erhöhung der inländischen Steuerlast auswirken. Allerdings bestehen in manchen Ländern Freibeträge, sodass die Veräußerungsbesteuerung tatsächlich nur bei Luxusimmobilien greift.

### **Alterswohnsitz und mögliche Probleme für die Erben**

Falls sich die Ferienimmobilie in einem Land befindet, in dem eine Erbschaftsteuer eingehoben wird, wird diese im Verlassenschaftsfall auch für Steuerausländer fällig. Das kann beispielsweise bei Erbschaften in Frankreich, Großbritannien oder den USA zu hohen Belastungen führen. Stuft die ausländische Steuerbehörde den Erblasser als Steuerinländer ein, dann kann es vorkommen, dass im Verlassenschaftsfall nicht nur das lokale Vermögen, sondern gleich das gesamte Weltvermögen zur Besteuerung herangezogen wird. Und das, obwohl in Österreich derzeit keine Erbschaftsteuer eingehoben wird. Daher ist zu klären, ob es für den Erbschaftsfall ein gültiges Doppelbesteuerungsabkommen gibt.

Im Fall des eigenen Ablebens haben unter Umständen die Erben das Nachsehen, denn im Ausland wird nicht nur für das Weltvermögen Erbschaftsteuer fällig, sondern es kann auch die Erbquote von der nach österrei-

chischem Recht ermittelten Größenordnung abweichen – es sei denn, der Auslandsinvestor, der seine Auslandsimmobilie längerfristig nutzt, hat nach der EU-Erbrechtsverordnung bei Gericht seinen ausdrücklichen Willen hinterlegt, dass seine Verlassenschaft nach österreichischem Erbrecht abgehandelt werden soll.

### **Mieten statt kaufen?**

Natürlich sind Investments in Ferienimmobilien nicht immer rein rational zu ergründen. Steuerliche und rechtliche Konsequenzen können unter Umständen in den Hintergrund treten, wenn die Wunschimmobilie in Regionen mit großzügig bemessenen Freibeträgen liegt oder Renditeüberlegungen keine Rolle spielen, weil mit dem Ferienaufenthalt im Ausland andere Annehmlichkeiten verbunden werden. Für Erben von Auslandsimmobilien gelten ohnehin zumeist andere, persönliche Bewertungsmaßstäbe.

Aus Investorensicht könnte es sich jedoch lohnen, das Thema rational zu betrachten. Im Zweifel stellt sich ein Wertpapierdepot mit einer fixen 27,5%igen Besteuerung der Ausschüttung sowie des Veräußerungsgewinnes als attraktiv dar. Hinzu kommt die Absenz von Erbschafts- und Vermögenssteuern. Vor diesem Hintergrund erscheint es aus Renditeüberlegungen reizvoll, die endbesteuerte Ausschüttung zur Miete der Wunschferienimmobilie zu verwenden. Hinzu kommt in diesem Fall die Möglichkeit, die Urlaubsdestination laufend wählen zu können.

### **Fazit:**

Der Kauf einer Immobilie im Ausland ist aufgrund der steuerlichen und rechtlichen Situation vor Ort oft ein renditearmes Investment. Auf jeden Fall ist dies mit Experten, die die örtlichen Gegebenheiten kennen, abzuklären, damit dem Anleger keine teuren Überraschungen erwarten. Das Risiko von eventuell nachteiligen gesetzlichen Änderungen kann jedoch nie gänzlich vermieden werden. Natürlich rückt die Rendite bei der Anschaffung von Ferienimmobilien oftmals in den Hintergrund. Alternativ könnte jedoch ein Investment in ein dividendenstarkes Wertpapierdepot, mit einer fixen Besteuerung von 27,5%, erfolgen und damit die jeweilige Wunschferienimmobilie gemietet werden. Es ist daher empfehlenswert, die Investition in eine Ferienimmobilie aus steuerlichen und rechtlichen Überlegungen – unter den persönlichen Voraussetzungen – von Experten prüfen zu lassen.

Autor:

Dr. Maria Turba-Dworak  
Wealth Advisory  
Schoellerbank AG  
Tel. +43/662/86 84-1594

Rückfragen bitte auch an:

Marcus Hirschvogel, BA  
Pressesprecher  
Schoellerbank AG  
Tel. +43/1/534 71-2950  
1010 Wien, Renngasse 3  
[marcus.hirschvogel@schoellerbank.at](mailto:marcus.hirschvogel@schoellerbank.at)

Die Schoellerbank, gegründet 1833, ist eine der führenden Privatbanken Österreichs, die als Spezialist für anspruchsvolle Vermögensanlage gilt. Sie konzentriert sich auf die Kernkompetenzen Vermögensanlageberatung, Vermögensverwaltung und Vorsorgemanagement. Ihre Anlagephilosophie definiert sich über das Motto „Investieren statt Spekulieren“. Die Schoellerbank ist mit 10 Standorten und 370 Mitarbeitern die einzige österreichweit vertretene Privatbank. Sie verwaltet für private und institutionelle Anleger ein Vermögen von rund 12 Milliarden Euro. Die Schoellerbank ist eine 100%ige Tochter der UniCredit Bank Austria.

Mehr Informationen unter: [www.schoellerbank.at](http://www.schoellerbank.at)

Diesen Text sowie weitere Presseinformationen finden Sie im Internet auf unserer [Presseseite](#)

**Hinweis:**

Diese Information ist eine **Marketingmitteilung**, keine Finanzanalyse, keine Anlageempfehlung und keine Anlageberatung. Sie enthalten weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung, noch eine Aufforderung, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung abzugeben. Diese Marketingmitteilung wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt auch nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Marketingmitteilungen können eine Anlageberatung nicht ersetzen. Ausschließlich bei Anlageberatungen kann die Schoellerbank die persönlichen Verhältnisse des Kunden (Anlageziele, Erfahrungen und Kenntnisse, Risikoneigung und finanzielle Verhältnisse) berücksichtigen, sowie eine umfassende und kundenspezifische Eignungsprüfung durchführen.

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Jede Kapitalveranlagung ist mit einem Risiko verbunden. Unter Umständen kann es bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Interessentin bzw. der Interessent sollte sich hinsichtlich der konkreten steuerlichen Auswirkungen des Investments von einem Steuerberater beraten lassen.

**Haftungsbeschränkung:**

Alle Informationen beruhen auf verlässlichen Quellen und sorgfältigen Analysen, die jederzeit einer Änderung unterliegen können. Die Schoellerbank ist zu einer Aktualisierung dieser Informationen nicht verpflichtet.

**Die Haftung der Schoellerbank für leichte Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit der Quellenrecherche und Analyse und den darauf beruhenden Informationen wird ausgeschlossen.**