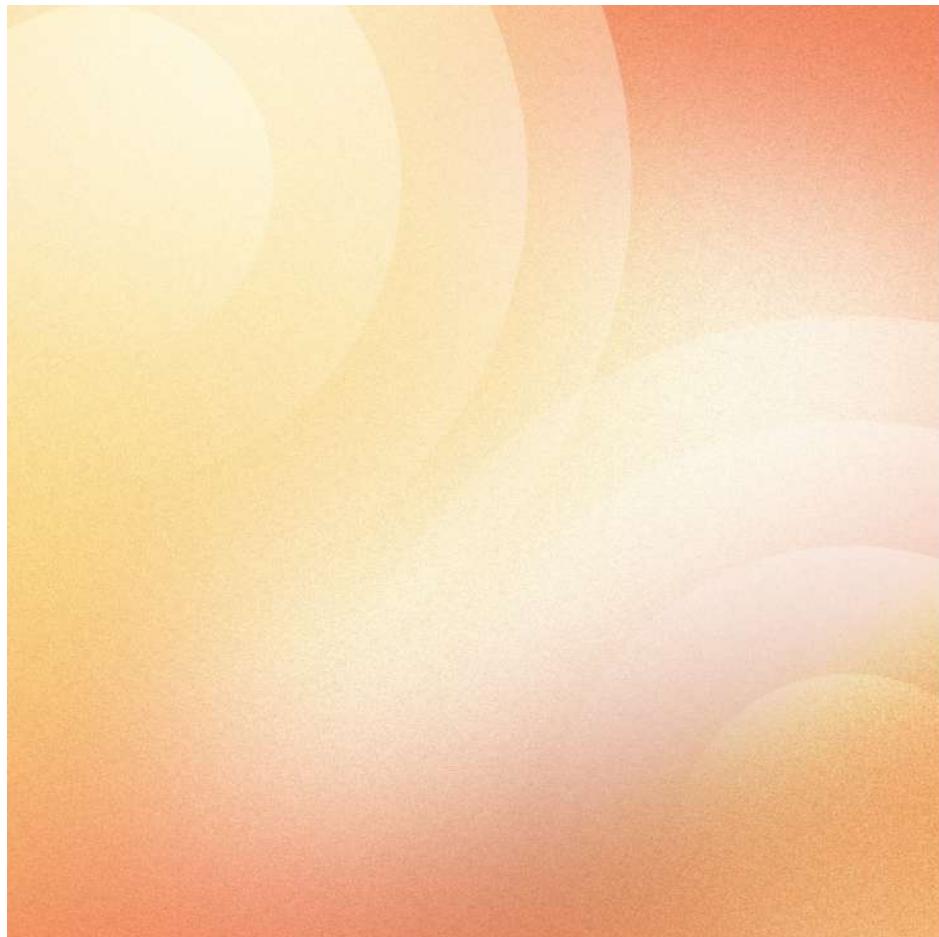


# Steuerfragen für deutsche Investoren in den VAE

Expat Knowledge



## 1 Sind Instandhaltungsarbeiten absetzbar für ausländische Immobilien in Dubai für deutsche Vermieter?

Ein deutscher Staatsbürger mit Wohnsitz in Deutschland ist unbeschränkt Einkommenssteuerpflichtig und muss sein gesamtes Einkommen (Welteinkommen) in Deutschland versteuern. Das heißt auch die Vermietungs- und Verpachtungseinnahmen, die aus einer im Ausland belegenen Vermietungseimmobilie stammen.

Diese Einnahmen werden in der deutschen ESt-Erklärung angegeben, als ob sich die Immobilie in Deutschland befinden würde. Dabei können auch Werbungskosten (z. B. Instandhaltungsarbeiten) geltend gemacht werden, um die Vermietungseinnahmen und somit die Steuerlast zu mindern. Größere Instandhaltungsarbeiten können über 3-5 Jahre verteilt werden.

Wenn umfangreiche Arbeiten wie Erweiterungen anfallen, handelt es sich um Herstellungskosten, die nur über die Restnutzungsdauer verteilt abgeschrieben werden können.

## 2 Warum wird meine in Dubai belegene Immobilie in Deutschland besteuert? Immobilien im europäischen Ausland, muss ich nicht in Deutschland versteuern?

Ausländische Vermietungseinkünfte aus EU/EWR-Staaten müssen grundsätzlich nicht in der deutschen Einkommensteuererklärung angegeben werden. Hier gilt das Belegenehprinzip, das besagt, dass das Land, in dem sich die Immobilie befindet, das Besteuerungsrecht hat. Bei Einkünften aus Dubai (nicht EU-/EWR-Staaten) unterliegen die Mieteinnahmen jedoch der deutschen Besteuerung. Hier gilt das Welteinkommensprinzip, d. h., sämtliche Einkünfte eines in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Staatsbürgers (§ 1 Abs. 1 Satz 1 EStG) weltweit werden in Deutschland besteuert.

Zudem besteht seit dem 31.12.2021 kein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mehr zwischen den VAE und Deutschland.

## 3 Wo sind die Mieteinnahmen der Dubai-Immobilie zu versteuern?

Auch wenn sich die Immobilie nicht in Deutschland befindet, unterliegt der deutsche Steuerpflichtige als Eigentümer der Immobilie in Dubai der deutschen Besteuerung für die ausländischen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Mieteinnahmen gelten als Einkünfte i. S. v. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, 21 EStG (Welteinkommensprinzip).

## 4 Kann ich Werbungskosten für meine Immobilie im Ausland steuermindernd geltend machen?

Werbungskosten gemäß § 9 EStG sind Aufwendungen, die durch den Erwerb (Vermietung) veranlasst sind, wie z. B.:

- Bewirtschaftungskosten (Heizung, Wassergeld, Versicherung)
- Gebühren für Hausverwaltung (Property Management)
- Finanzierungskosten (Geldbeschaffungskosten und Schuldzinsen)
- Instandhaltungskosten
- Reisekosten
- Überweisungsgebühren
- Absetzung für Abnutzung (AfA)

Sie sind gem. dem Abflussprinzip (§ 11 Abs.2 EStG) in dem Jahr vom Steuerpflichtigen geltend zu machen, wenn sie ihm tatsächlich angefallen.

## 5 Was bedeutet AfA?

AfA steht für „Absetzung für Abnutzung“.

Darunter versteht man die Verteilung der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten des abnutzbaren Anlagevermögens auf die Jahre der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Immobilie. Anlagevermögen sind Vermögensgegenstände, die dem dauernden Gebrauch dienen und über einen längeren Zeitraum im Vermögen verbleiben sollen.

---

Die Gebäudeabschreibung spiegelt die Substanzverringerung und den Wertverzehr der Immobilie nach ihrer möglichen Nutzungsdauer wider. Dieser Wertverzehr wird im Steuerrecht als Absetzung für Abnutzung, kurz AfA, bezeichnet.

Als Bemessungsgrundlage für das Finanzamt dienen die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, die der Eigentümer für die abzuschreibende Immobilie getragen hat. Demzufolge ist der auf das Gebäude entfallende Anteil des Kaufpreises inklusive der Kaufpreisnebenkosten ausschlaggebend.

Dieser konkrete Anteil des Kaufpreises kann aufgrund der Abnutzung des Gebäudes jedes Jahr steuermindernd angesetzt werden, sofern das Gebäude zur Erzielung von Einkünften (wie Vermietungs- und Verpachtungseinkünften) genutzt wird.

Für Vermögensgegenstände, die nicht der Abnutzung unterliegen (z.B. Grund und Boden, Beteiligungen, Wertpapiere, Forderungen) oder für Umlaufvermögen, ist keine AfA möglich, weshalb sie steuerlich irrelevant sind.

---

## 6 Wie wird die AfA ermittelt?

Zur Ermittlung von Abschreibungen bei Gebäuden gibt es die lineare Abschreibungsmethode. Dabei werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gleichmäßig auf die Nutzungsdauer verteilt (gemäß § 7 Abs. 1 EStG).

Da die konkrete Nutzungsdauer von Gebäuden schwer vorherzusagen ist, werden gleiche Jahresraten angewendet, die einem bestimmten Prozentsatz der Anschaffungskosten entsprechen.

Der anzuwendende Prozentsatz hängt von der Art des Gebäudes und dem Zeitpunkt der Anschaffung bzw. Herstellung des betreffenden Objekts ab (gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG):

- Für Gebäude, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden, beträgt der jährliche Prozentsatz 2,0%. Dies entspricht einer gesetzlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren.
- Für Gebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt wurden, beträgt der jährliche Prozentsatz 3,0%. Dies entspricht einer gesetzlichen Nutzungsdauer von 33 Jahren.

Welcher Prozentsatz beansprucht wird, hängt von der Gebäudeart und vom Anschaffungs- bzw. Herstellungszeitpunkt des betreffenden Objekts ab (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

- bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden jährlich 2,0%, das heißt es wird gesetzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt.
- bei Gebäuden, die nach dem 31.12.2022 fertig gestellt wurden jährlich 3,0%, das heißt es wird gesetzlich eine Nutzungsdauer von 33 Jahren unterstellt.

Die Abschreibung erfolgt monatsanteilig, sowohl im Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung als auch bei einem Verkauf im Laufe eines Jahres.

Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG hat der Steuerpflichtige ein Wahlrecht. Er kann entscheiden, ob der typisierte AfA-Satz nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG der voraussichtlichen Nutzungsdauer seines Objekts entspricht oder ob er eine kürzere Nutzungsdauer geltend machen möchte. Dies kann insbesondere für Objekte mit dem Standort in Dubai sinnvoll sein, da die Gebäude dort aufgrund der extremen Wetterbedingungen einer stärkeren Abnutzung unterliegen.

## 7 Was ist die 3-Objekte Grenze?

Die Drei-Objekt-Grenze bezieht sich auf die Abgrenzung von steuerfreien Erträgen der privaten Vermögensverwaltung und steuerpflichtigen Einkünften aus gewerblichem Grundstückshandel (gemäß § 15 EStG) und wurde von der deutschen Rechtsprechung entwickelt.

Gemäß dieser Grenze wird davon ausgegangen, dass ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, anstelle einer bloßen privaten Vermögensverwaltung, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

1. Ein Grundstückseigentümer
2. Veräußert mehr als 3 "Objekte"
3. In einem engen zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Kauf (bzw. der Errichtung) und dem Verkauf des Objekts (normalerweise innerhalb von 5 Jahren).

Wenn diese Kriterien erfüllt sind, führen die Gewinne aus dem Verkauf zu gewerblichen Einkünften. Je nach Höhe des Gewinns wird demnach nicht nur Einkommensteuer, sondern auch Gewerbesteuer fällig.

## 8 Wie gebe ich Mieteinnahmen in AED an, wenn das deutsche Finanzamt EUR-Werte erwartet?

Für die deutsche Besteuerung ist aufgrund des amtlichen Durchschnittskurses pro Monat (oder auch kalendertäglich bei Einnahme) der entsprechende Umrechnungskurs festzustellen.

Die deutsche Steuererklärung erwartet ausschließlich EURO-Werte.

Tipp:

Eröffne ein Devisenkonto bei Revolut oder Wise. Es besteht zudem die Möglichkeit ein zusätzliches (Sparkassen-)konto nur für Erträge in AED oder Dollar anzulegen.

## 9 Ist der Verkauf für den deutschen Steuerpflichtigen steuerfrei, wenn sich die ausländische Immobilie in drei aufeinanderfolgende Kalenderjahre im Vermögen befindet?

Bei Vermietung:

Nein. Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG ist der Verkauf nur steuerfrei, wenn er mehr als 10 Jahre nach dem notariellen Kaufvertrag erfolgt. Ein Verkauf innerhalb von weniger als 10 Jahren wird als privates Veräußerungsgeschäft betrachtet und unterliegt somit der Steuerpflicht.

Bei einer Behaltezeit von drei Jahren ergibt sich die Differenz zwischen den Anschaffungskosten (einschließlich Anschaffungsnebenkosten) und dem Verkaufspreis, welche als zu versteuernder Gewinn oder Verlust betrachtet wird.

Bei Eigennutzung:

Ja, gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 EStG. Wenn die Immobilie als Eigenwohnheim genutzt wird, handelt es sich nicht um ein privates Veräußerungsgeschäft, selbst wenn die Haltedauer weniger als 10 Jahre beträgt.

Voraussetzung bei Eigennutzung: Der Eigentümer muss entweder zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung (Alternative 1) die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben oder er muss die Immobilie im Verkaufsjahr und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben (Alternative 2). Was heißt zu eigenen Wohnzwecken genutzt?

Der Begriff "zu eigenen Wohnzwecken genutzt" bedeutet, dass die Immobilie vom Steuerpflichtigen selbst als Hauptwohnsitz oder als Zweitwohnsitz für private Wohnzwecke genutzt wird. Dabei ist es erforderlich, dass der Steuerpflichtige entweder selbst in der Immobilie lebt oder sie von Familienangehörigen wie Ehepartner, Kindern oder Eltern bewohnt wird

Darüber hinaus ist das „Führen eines eigenständigen Haushalts“, also ein gewisses Eingerichtetsein, sowie auch eine gewisse Dauer des Aufenthalts erforderlich. Das bloße Vorhalten einer Wohnung ohne tatsächliche Nutzung zählt nicht. Dies muss anhand einer Meldebestätigung belegt werden können.

## Bei Nutzung als Ferien/Zweitwohnsitzimmobilie?

Auch hier gelten die oben beschriebenen Grundsätze. Vorausgesetzt die Immobilie steht dem Steuerpflichtigen jederzeit zur Verfügung, ist also nicht zur Vermietung an Fremde freigegeben. Er muss jederzeit Zugang zu der Immobilie haben.

10

## Ab wann gilt die 10-jährige Spekulationsfrist für einen steuerfreien Immobilienverkauf für meine Immobilie in Dubai?

Bei der Spekulationsfrist liegen Beginn und Ende genau zehn Jahre und einen Tag auseinander (§ 23 EStG).

z.B wird die Wohnung am 25. Oktober 2022 gekauft, dann darf man die Wohnung am 26. Oktober 2032 weiterverkaufen, ohne darauf Steuer zahlen zu müssen.

Die Spekulationsfrist beginnt bei einem Neubau mit dem Tag der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags. Dabei spielt es keine Rolle, ob zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses das jeweilige Grundstück bebaut oder unbebaut war.

---

In Dubai wird die Spekulationsfrist für Off-Plan-Immobilien ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zwischen dem Käufer und dem Entwickler der Immobilie berechnet (Unterschrift SPA).

Es ist wichtig, den genauen Vertragsabschluss und die damit verbundene rechtliche Dokumentation zu prüfen, um den Beginn der Spekulationsfrist für eine Off-Plan-Immobilie zu bestimmen. Oftmals wird das Datum des Vertragsabschlusses oder des ersten Zahlungseingangs als Ausgangspunkt für die Berechnung der Spekulationsfrist verwendet.

---

11

## **Kann ich mit meiner deutschen Gesellschaft in Dubai eine Immobilie kaufen?**

Ausländische Gesellschaften können keine Immobilie in den VAE direkt erwerben, nur in den VAE ansässige Unternehmen (hier ist Vorsicht geboten, nicht alle Freezones aus allen Emiraten können Eigentum in Dubai erwerben!). Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Tochtergesellschaft in den VAE zu gründen.

---

12

## **Kann ich meine gekaufte Immobilie in eine Gesellschaft in den VAE einbringen?**

Ja dies ist grundsätzlich möglich. Der günstigste Zeitpunkt hierfür ist nach Übergabe aber vor Vermietung der fertiggestellten Immobilie.

Vorteile sind hier, dass keine Unterhaltungskosten der Gesellschaft (iFv Lizenzgebühren) und nur 0,125% statt 4% Grunderwerbsteuer (Dubai Land Department Charge) zu entrichten sind.

Es muss immer auf Einzelfallbasis geprüft werden ob sich sowohl die Gründung einer Tochtergesellschaft durch eine in Deutschland ansässige Gesellschaft, sowie die Gründung einer immobilienverwaltenden Gesellschaft durch Einzelpersonen gestalten lässt bzw. sich steuerlich auswirken wird, gerade im Rahmen des Außensteuergesetzes und einer potentiellen Hinzurechnungsbesteuerung.

---

Buche direkt deinen kostenlosen  
Beratungstermin unter folgendem link:

[dgma-legal.com/terminbuchung](http://dgma-legal.com/terminbuchung) ↗

Oder melde dich direkt per E-Mail:

[mariem@dgma-legal.com](mailto:mariem@dgma-legal.com) ↗



DGMA Legal Consultancy FZ-LLC  
Office 201, Ubora Tower  
Dubai, Vereinigte Arabische Emirate

[www.dgma-legal.com](http://www.dgma-legal.com)