

ÜBERBLICK: WOHN- UND FERIENIMMOBILIEN - STEUERN & RECHT

Stand: 5/2024

	Bulgarien	Deutschland	Frankreich	Italien	Kroatien	Niederlande	Österreich	Polen
Kann jede natürliche oder juristische Person aus dem Ausland eine Immobilie erwerben?	grds. ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Wird man durch den Erwerb zwangsläufig unbeschränkt steuerpflichtig/ steuerlich ansässig?	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Wird man durch den Erwerb einer Immobilie beschränkt steuerpflichtig?	ggf. ja	ggf. ja	ggf. ja	ja	ja	ja	ggf. ja	ja
Wie hoch sind ca. die Anschaffungsnebenkosten ohne USt (z.B. sonstige Steuern, Notare, Register, Kataster etc.)?	5%	6-12%	7%	10%	3%	4%-15%	ca. 10%	10%-20%
Kann die Immobilie (neben einer Eigennutzung) auch vermietet werden?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Kann aus der Vermietung eine gewerbliche Aktivität resultieren?	ja	ja	ja	ja	ja	ggf. ja	ja	ggf. ja
Ist die Eigennutzung einkommensteuerpflichtig?	nein	ggf. ja	i.d.R. nein	ggf. ja	ja	ja	nein	nein
Ist die Vermietung einkommensteuerpflichtig?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Kann es durch den Immobilienbesitz natürlicher Personen zu Vermögensteuer kommen?	nein	nein	ggf. ja	ja	nein	nein	nein	nein
Ist es steuerlicher Sicht ratsam eine Immobilie über eine Gesellschaft zu kaufen bzw. zu halten?	ggf. ja	i.d.R. nein	i.d.R. nein	nein	nein	ggf. ja	grds. nein	i.d.R. nein
Sollten vor dem Kauf die erbschaftssteuerlichen Regelungen geprüft werden?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Gibt es bzgl. der Erbschaftsteuer ein Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland?	nein	-	ja	ja	nein	ggf. nein	nein	nein
Sollte man beim Kauf auch bereits die Folgen einer steuerlichen Ansässigkeit prüfen lassen?	ja	ja	ggf. ja	ja	ja	ja	ja	ja
Fällt im Falle des Verkaufs eine Gewinnbesteuerung an bzw. gibt es Steuerbefreiungen?	ggf. ja, ggf. ja	ggf. ja, ggf. ja	grds. ja, ggf. ja	ja	ja	ggf. nein	ja	ja, ggf. ja
Gibt es steuerliche Besonderheiten?	ja	ja	nein	ja	ja	nein	ja	nein

ÜBERBLICK: WOHN- UND FERIENIMMOBILIEN - STEUERN & RECHT

Stand: 5/2024

	Portugal	Saudi Arabien	Schweiz	Serbien	Spanien	Tschechien	UK	Vereinigte Arabische Emirate
Kann jede natürliche oder juristische Person aus dem Ausland eine Immobilie erwerben?	ja	ja	ja	ja, wenn es Gegenseitigkeit gibt	ja	ja	ja	personen ja / jur. Pers. nur VAE Firmen
Wird man durch den Erwerb zwangsläufig unbeschränkt steuerpflichtig/ steuerlich ansässig?	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Wird man durch den Erwerb einer Immobilie beschränkt steuerpflichtig?	ja	ggf. ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein privat / ja gewerblich
Wie hoch sind ca. die Anschaffungsnebenkosten ohne USt (z.B. sonstige Steuern, Notare, Register, Kataster etc.)?	7-8%	ca. 5%	3%-5%	ca. 5%	10%-15%	5%-10%	3%-15%	ca. 7%
Kann die Immobilie (neben einer Eigennutzung) auch vermietet werden?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Kann aus der Vermietung eine gewerbliche Aktivität resultieren?	ggf. ja	ja	ja	ja	ggf. ja	ja	nein	ja
Ist die Eigennutzung einkommensteuerpflichtig?	nein	nein	ja	nein, außer Grundsteuer	ja	nein	ggf. ja (jur.Pers.)	nein
Ist die Vermietung einkommensteuerpflichtig?	ja	grds. ja	ja	ja	ja	ja	ja	nein privat / ja gewerblich
Kann es durch den Immobilienbesitz natürlicher Personen zu Vermögensteuer kommen?	nein	grds. ja	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Ist es steuerlicher Sicht ratsam eine Immobilie über eine Gesellschaft zu kaufen bzw. zu halten?	ggf. ja	ja	i.d.R. nein	ggf. ja	i.d.R. nein	ggf. ja	nein	ja
Sollten vor dem Kauf die erbschaftssteuerlichen Regelungen geprüft werden?	nein	ja	i.d.R. nein	ja	ja	ja	ja	nein
Gibt es bzgl. der Erbschaftsteuer ein Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland?	nein	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein
Sollte man beim Kauf auch bereits die Folgen einer steuerlichen Ansässigkeit prüfen lassen?	nein	ja	nein	ja	ggf. ja	ja	ja	nein
Fällt im Falle des Verkaufs eine Gewinnbesteuerung an bzw. gibt es Steuerbefreiungen?	ja, ja	ja	nein, nein	ggf. ja	ja, i.d.R. nein	ggf. ja, ggf. ja	ja	nein privat / ja gewerblich
Gibt es steuerliche Besonderheiten?	ja	ja	ja	nein	ja	nein	nein	ja