

EXPERTENTIPP



Hans-Peter Rausch

SN: Wie und wo werden Einkünfte aus der grenzüberschreitenden Vermietung von Immobilien zwischen Österreich und Deutschland versteuert?

Zwischen Österreich und Deutschland gibt es ein sogenanntes Doppelbesteuerungsabkommen (DBA), das nur für natürliche und juristische Personen gilt, die entweder in Österreich oder in Deutschland ansässig sind.

Bei natürlichen Personen richtet sich die Ansässigkeit in erster Linie nach dem Wohnsitz. Bestehen in beiden Staaten Wohnsitze, dann ist die natürliche Person dort ansässig, wo sie den Mittelpunkt der Lebensinteressen hat.

Kann dieser Mittelpunkt nicht bestimmt werden, gilt sie in jenem Staat als ansässig, in dem sie den gewöhnlichen Aufenthalt hat. Hat die Person ihren gewöhnlichen Aufenthalt in beiden Vertragsstaaten, so ist die Staatsangehörigkeit ausschlaggebend. Besitzt die Person die Staatsangehörigkeit beider Staaten, ist schließlich die Ansässigkeit im Rahmen eines Verständigungsverfahrens zwischen den beiden Vertragsstaaten zu klären.

Eine juristische Person (AG, GmbH etc.) gilt in dem Vertragsstaat als ansässig, in dem sich der Ort der tatsächlichen Geschäftsleitung befindet.

Gemäß dem Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland dürfen Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen (also vor allem Vermietung und Verpachtung von Liegenschaftsvermögen) in dem Staat besteuert werden, in dem dieses Vermögen liegt (Belegungsstaat).

Um nun eine Doppelbesteuerung in den Vertragsstaaten zu vermeiden, gibt es im Rahmen der Vermietung und Verpachtung von Liegenschaftsvermögen die Befreiungsmethode mit Progressionsvorbehalt. Bei dieser Methode befreit der Ansässigkeitsstaat die im anderen Staat bezogenen Einkünfte von der Besteuerung. Der Ansässigkeitsstaat erhebt jedoch vom übrigen steuerpflichtigen Einkommen jenen Steuersatz, der anzuwenden wäre, wenn die betreffenden Einkünfte nicht von der Besteuerung ausgenommen wären (Progressionsvorbehalt).

Hans-Peter Rausch ist Steuerberater in Salzburg.



Wie wird man im Alter leben? Wo wird man im Alter leben? Die meisten Best Agers machen sich dazu kaum Gedanken.

BILD: SN/SB

Wohnen im Alter hat wenig Priorität

Die meisten Best Agers denken nicht an die Zeit im Alter.

Wichtig ist vor allem das Leben in den eigenen vier Wänden,

Betreutes Wohnen ist als interessante Alternative weitgehend bekannt.

Die Österreicher verschwenden wenig Gedanken an die Zeit der Pension. 67 Prozent der berufstätigen Best Agers (50 bis 65 Jahre) haben sich

bisher noch kaum Gedanken über die Zeit nach der Pensionierung gemacht. Das zeigt die Silver-Living-Studie „Die Bedürfniswelt der Best Agers“, durchgeführt von IMAS International.

Auch mit der Wohnsituation im Alter haben sich die österreichischen Best Agers noch vergleichsweise selten auseinandergesetzt: Erst ein Viertel der Befragten hat sich damit sehr oder einigermaßen intensiv beschäftigt, drei Viertel haben sich hingegen diesbezüglich noch kaum Gedanken gemacht, vor allem die 50- bis 54-Jährigen.

Als Informationsquelle für Möglichkeiten des Wohnens im Alter wurde hauptsächlich auf Gespräche mit Freunden oder Familie gesetzt und weniger auf konkrete Anlaufstellen wie Hilfsorganisationen oder Anbieter derartiger Wohnformen. Dementsprechend wurden von der großen Mehrheit auch keine konkreten Angebote eingeholt. Befragte, die die Wohn-

situation im Alter gedanklich ausgeblendet haben, nennen hierfür vor allem drei Gründe: das Vorhaben, den Lebensabend in der aktuellen Wohnsituation verbringen zu wollen, sich diesbezüglich noch keine Gedanken machen zu wollen oder sich dafür noch zu jung zu fühlen. Auch wird mehrheitlich der Aussage zugestimmt, dass man so etwas nicht wirklich planen kann. In den Augen der Best Agers sind zwei Aspekte im Leben von älteren Menschen besonders wichtig: einerseits, dass man im Alter finanziell abgesichert ist (73 Prozent) und andererseits, dass man auch den Lebensabend in den eigenen vier Wänden verbringen kann (61 Prozent).

Danach folgen der Wunsch nach menschlichem Kontakt, also jemanden in der Nähe zu haben, mit dem man täglich reden kann (54 Prozent) und jemanden zu haben, der einen pflegt (53 Prozent). Eines scheint für die Best Agers hingegen von geringerer Bedeutung: als älterer Mensch die Möglichkeit zu haben, bei Kindern oder Verwandten zu wohnen. Für Frauen, Angehörige höherer sozialer Schichten, Berufstätige sowie Bewohner des ländlichen Raums ist es überdurchschnittlich essenziell, den Lebensabend in den eigenen vier Wänden verbringen zu können.

Der Begriff des **Betreuten Wohnens**

ist in der Gruppe der Best Agers daher großteils bekannt: Zwei Drittel der Befragten (69 Prozent) wissen, was unter dem Begriff zu verstehen ist, ein Viertel (25 Prozent) hat hingegen keine konkrete Vorstellung davon. Frauen, Personen zwischen 60 und 65 Jahren und Angehörige höherer sozialer Schichten zeichnen sich durch einen überdurchschnittlich hohen Kenntnisstand aus.

Als Hauptinformationsquelle für das Thema Betreutes Wohnen dienen in erster Linie Gespräche mit Freunden bzw. Bekannten, gefolgt von klassischen Medien wie Tageszeitungen und TV sowie Gesprächen mit der Familie. Im Bewusstsein der Best Agers wird Betreutes Wohnen vor allem mit drei Aspekten in Verbindung gebracht: Betreuung bzw. Versorgung allgemein (21 Prozent), Gemeinschaft und Geselligkeit (20 Prozent) und eigenständiges Leben bzw. Betreuung nach Bedarf (19 Prozent).

Diese Kombination aus Eigenständigkeit und Betreuung wird auch auf einer weiteren Ebene sichtbar, wo „Pflegedienste“, „Unterstützung“ und die „eigenen vier Wände“ genannt werden. Anschließend werden noch unterschiedliche konkrete Leistungen des Betreuten Wohnens genannt, wie die medizinische Versorgung, Unterstützung im Alltag oder die

mobile Heimhilfe. Insgesamt scheint somit ein äußerst positives Bild vom Betreuten Wohnen im Bewusstsein der Best Agers verankert zu sein, es werden kaum negative Assoziationen gemacht.

Rund ein Viertel der Befragten (27 Prozent) wäre grundsätzlich daran interessiert, später selbst einmal in einer Anlage für Betreutes Wohnen zu leben. Dies ist ein vergleichsweise hoher Wert, wenn man bedenkt, dass sich drei Viertel der Best Agers noch keine Gedanken über ihre Wohnsituation im Alter gemacht haben und sie ihr Interesse am Betreuten Wohnen dementsprechend noch weniger konkret äußern können. 18 Prozent der Befragten geben hingegen zu Protokoll, dass diese Wohnform für sie selbst nicht infrage käme. Hierbei ist natürlich zu berücksichtigen, dass es sich bei der Frage der Wohnsituation um eine multifaktorielle Entscheidung handelt, die also von unterschiedlichsten Faktoren wie dem späteren Gesundheitszustand, der Verfügbarkeit der Angebote in der Nähe, der Betreuung durch die Familie usw. abhängt. Frauen, Personen zwischen 60 und 65 Jahren, Bewohner des urbanen Raums sowie Menschen, die allein im Haushalt leben, bekunden überdurchschnittlich hohes Interesse an Betreutem Wohnen.