

6

WOHNUNG IN DEUTSCHLAND, WOHNSITZ IN DEN USA

Zwei Länder besteuern dieselbe Miete, und rechnen sie unterschiedlich aus. Die vier Mechanismen.

- 01 Kernaussage** Zwei Länder haben einen Anspruch auf deine Mieteinnahmen: Deutschland, weil die Wohnung dort steht, die USA, weil du dort steuerpflichtig bist. Doppelt zahlst du nicht, du zahlst den höheren der beiden Beträge. Der Satz, an dem alles hängt: Ein Doppelbesteuerungsabkommen verhindert Doppelbesteuerung. Es verhindert keine doppelten Regeln.

02 Die Zahlen

GRUNDFREIBETRAG 2026, DEIN NACHBAR	12.348 €
GRUNDFREIBETRAG, BESCHRÄNKT STEUERPFLICHTIG	0 €
ABSCHREIBUNG DEUTSCHLAND	2 % / 50 Jahre
ABSCHREIBUNG USA, ADS, AB 2018	30 Jahre
ABSCHREIBUNG USA, ADS, DAVOR	40 Jahre
ANRECHNUNGSÜBERHANG, RÜCKTRAG	1 Jahr
ANRECHNUNGSÜBERHANG, VORTRAG	10 Jahre
KIRCHENSTEUER OHNE DEUTSCHEN WOHNSTZ	keine

03 Vier Mechanismen

- 1** ZWEI ANSPRÜCHE, EINE ANRECHNUNG **können**
 Art. 6 sagt, die Einkünfte können im Belegenheitsstaat besteuert werden. Können, nicht nur. Beide Staaten behalten ihr Recht, Art. 23 rechnet an.
- 2** DEUTSCHLAND BEHANDELT DICH ALS FREMDEN **Tausch**
 Beschränkt steuerpflichtig heisst: kein Grundfreibetrag, aber auch kein Progressionsvorbehalt. Die Miete wird besteuert, als wäre sie dein einziges Einkommen auf der Welt.
- 3** DIE ANRECHNUNG LANDET FALSCH **passive**
 Mieteinnahmen sind passive income, Gehalt ist general category. Zwischen beiden kannst du nicht verschieben. Ein Überhang verfällt nach zehn Jahren.
- 4** ZWEI LÄNDER, ZWEI RECHENWEGE **ADS**
 Das Abkommen regelt, wer besteuern darf, nicht wie gerechnet wird. Deutschland 50 Jahre, Amerika 30. Andere Zahl, anderer Gewinn, andere Steuer, dieselbe Wohnung.

● **Zwei Länder. Zwei Regelwerke. Zwei verschiedene Zahlen.**

04

DIESELBEN
5.000 €

DEUTSCHE EINKOMMENSTEUER BELASTUNG

NACHBAR IN BREMEN, OHNE
 WEITERES EINKOMMEN

0 €, die 5.000 € liegen
 unter dem
 Grundfreibetrag.

0 %

DU IN CHARLOTTE

928 €, der Tarif greift ab
 dem ersten Euro.

18,6 %

NACHBAR IN BREMEN, MIT
 60.000 € GEHALT

1.972 €, die Miete kommt
 oben auf sein Gehalt.

39,4 %

Beispielwohnung: 900 € Kaltmiete im Monat, 10.800 € im Jahr, minus 4.000 € Abschreibung und 1.800 € laufende Kosten, bleiben 5.000 € Gewinn. Der fehlende Grundfreibetrag kostet einen festen Betrag, der fehlende Progressionsvorbehalt spart einen Betrag, der mit dem übrigen Einkommen wächst. Nachgerechnet am BMF-Steuerrechner für 2026, alleinstehend.

- 05** **DER WOHSITZ
ENTSCHEIDET**
- Kein Wohnsitz heisst: keine Wohnung, die dir zur Verfügung steht.
 - Die vermietete Wohnung zählt nicht, dort wohnt dein Mieter.
 - Die leerstehende Wohnung, in der du bei Besuchen schläfst, kann zählen. Ein Zimmer bei den Eltern kann zählen. Dann bist du unter Umständen weiter unbeschränkt steuerpflichtig, und alles Weitere gilt nicht.
- 06** **WAS DAS
ABKOMMEN TUT**
- Art. 6: Die Einkünfte können dort besteuert werden, wo die Immobilie liegt. Wo das Abkommen ausschliesslich meint, schreibt es das auch, bei Immobilien tut es das bewusst nicht.
 - Art. 23: Die USA rechnen die deutsche Steuer an. Du zahlst nicht doppelt, du zahlst den höheren der beiden Beträge.
 - Was es nicht tut: festlegen, wie gerechnet wird. Abschreibungsdauer, Startzeitpunkt und Bemessungsgrundlage sind in beiden Ländern anders.
- 07** **DER KERNSATZ**
- Ein Doppelbesteuerungsabkommen verhindert Doppelbesteuerung. Es verhindert keine doppelten Regeln.
- 08** **DIE FALSCH
TASCHE**
- Die US-Anrechnung ist kein frei verfügbares Guthaben. Mieteinnahmen landen in der Kategorie passive income, dein Gehalt in general category.
 - Ein Überhang aus zu viel deutscher Steuer lässt sich nicht gegen die Steuer auf dein Gehalt rechnen. Er liegt in der falschen Tasche.
 - Ein Jahr Rücktrag, zehn Jahre Vortrag. Wer in diesen zehn Jahren keine weiteren passiven Auslandseinkünfte hat, bei dem verfällt er.
- 09** **CHECKLISTE**
- ☐ Kaufvertrag mit allen Nebenkosten
 - ☐ Datum, an dem die US-Ansässigkeit begann, und Nutzung der Wohnung an dem Tag
 - ☐ Belege über Renovierungen
 - ☐ Mietunterlagen, Jahr für Jahr

- ☐ Zwei getrennte Abschreibungspläne, einen deutschen und einen amerikanischen
- ☐ Steuerbescheide aus beiden Ländern

10 FRAGEN AN DEN BERATER

Zum Ausdrucken und Mitnehmen. Antworten daneben notieren.

- 1 Über welchen Zeitraum wird meine Immobilie in den USA abgeschrieben?

- 2 Auf welcher Grundlage wird abgeschrieben?

- 3 In welcher Kategorie landet meine Anrechnung?

- 4 Was macht mein Bundesstaat mit ausländischen Steuern?

11 WER WEITERHILFT

Kanzlei mit Zulassung in beiden Ländern

Wer auf die vier Fragen oben klare Antworten hat, ist der Richtige.
Nicht billig, aber billiger als der Fehler.

Finanzamt in Deutschland

Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.
Bei beschränkter Steuerpflicht: Anlage V zur Einkommensteuererklärung.

IRS, in den USA

Telefon: 1-800-829-1040

Schedule E für Mieteinkünfte, Form 1116 für die Anrechnung

12

FORMULARE

Anlage V
Schedule E
Form 1116
Form 4562

Einkünfte aus Vermietung, Deutschland
Supplemental Income and Loss, USA
Foreign Tax Credit, Kategorie passive
Depreciation and Amortization, USA

13

QUELLEN

§ 1 Abs. 3 und 4 EStG, § 8 AO, Wohnsitz und Steuerpflicht
 § 50 Abs. 1 Satz 2 EStG, kein Grundfreibetrag
 § 32b Abs. 1 EStG, Progressionsvorbehalt
 § 7 Abs. 4 EStG, Gebäudeabschreibung
 DBA Deutschland USA, Art. 6, 13 und 23
 IRS Publication 527, Tabelle 2-1; 26 U.S.C. § 168(g)(1)(A)
 BMF-Steuerrechner, Veranlagungszeitraum 2026

Alle Quellen sind auf der Artikelseite direkt verlinkt. Adresse siehe Fußzeile.

Ich bin kein Steuerberater und kein Anwalt. Dieses Merkblatt ist keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung, sondern eine Zusammenfassung allgemeiner Regeln mit Quellenangabe. Rechtslage und Beträge ändern sich. Bitte prüfe vor jeder Entscheidung, ob dieses Merkblatt noch die aktuelle Fassung ist.

NOTIZEN