

Auslandsschuldienst: Vermietung des Eigenheimes

Beitrag von „Jorge“ vom 8. Juni 2013 10:59

Vergiss das besser mit dem Vermieten! Du siehst ja jetzt schon, dass überall Probleme lauern.

Vermutlich nimmst du nicht den gesamten Hausrat mit an den ausländischen Dienstort. Wo bleibt der Rest? Einlagern auf Kosten des [ZfA](#)? Mache denen das Angebot, die Möbel im eigenen Haus 'einzulagern'. Die vergüten dann 50 % der Kosten der Fremdlagerung (zumindest war das mal so).

Falls ihr Reisekosten für den Heimaturlaub in Anspruch nehmt, müsst ihr einige Wochen in Deutschland verbringen. Wo wollt ihr da wohnen? Bei den Schwiegereltern, im Hotel oder einer gemieteten Ferienwohnung? Dann doch bequemer und preisgünstiger im eigenen (teilmöblierten) Haus.

Dein steuerlicher Status hängt u. a. vom Einsatzland ab, ob dort überhaupt keine Steuern erhoben werden (z. B. Golfstaaten), [ADLK](#) aufgrund zwischenstaatlicher Vereinbarungen steuerbefreit sind oder ob bei Steuerpflicht Doppelbesteuerungsabkommen bestehen. Es kann nämlich leicht passieren, dass du in Deutschland beschränkt steuerpflichtig wirst, in die Steuerklasse 1 fällst und vor allem Gewinne und Verluste aus den verschiedenen Einkunftsarten nicht mehr saldieren darfst, d. h. eventuelle Verluste aus Vermietung und Verpachtung (Kreditzinsen u. ä.) nicht mit den positiven Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit verrechnen kannst bzw. bei bezahltem Wohneigentum die Mieteinkünfte die Steuern nach oben treiben. Auch Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen u. ä. können steuerlich nicht mehr geltend gemacht werden.

Deshalb solltest du versuchen, in Deutschland weiterhin unbeschränkt steuerpflichtig zu bleiben, und das gelingt problemlos, wenn dir hier ein Haus zur Verfügung steht, das du jederzeit nutzen kannst bzw. könntest.

Sucht euch besser einen rüstigen Rentner, der ab und zu nach dem Haus sieht, Schnee räumt u. ä. und erspart euch Ärger mit Mietern. Finanziell lohnt sich Vermieten sowieso nicht, wenn man hinterher das ganze Haus renovieren muss. Vielleicht schlägt es dich nach der Rückkehr in eine ganz andere Richtung, und dann ist ein nicht vermietetes Haus leichter zu verkaufen.

Du kannst dich ja nochmal bei der [ZfA](#) kundig machen.

Ich wünsche eine gute Entscheidung.

Jorge