

# Auslandsschuldienst: Vermietung des Eigenheimes

## Beitrag von „roch“ vom 8. Juni 2013 08:24

Liebe Kolleginnen und Kollegen,  
ich bin als ADLK freigestellt fürs Ausland. Unser Hamburger Haus wollen wir dann vermieten.  
Aber wie:

- Normaler Mietvertrag und Kündigung bei Rückkehr wegen Eigenbedarfs birgt deutliche Risiken  
(Im Streitfall entscheidet ein Richter, wessen Interessen höher einzuschätzen sind)
- Zeitmietvertrag: Eigentlich optimal, aber ich muss ein Enddatum und Beendigungsgrund  
(Eigenutzung durch mich oder Familienangehörige) benennen. Einen solcher Vertrag geht aber automatisch in einen unbefristeten Mietvertrag über, wenn ich meinen Auslandsdienst verlängere und somit der zum Vermietungszeitpunkt angegebene Zeitpunkt entfällt. (Den Mieter nach der ersten Phase 'rauswerfen' und einen neuen suchen geht nicht: Das Vortäuschen des Beendigungsgrundes zählt als Straftat und ist außerdem teuer (Schadensersatz))
- Oder vermiete ich nur einen Teil der Räume (zu einer verringerten Miete), behalte somit mein Recht, in einem der Zimmer zu wohnen und die Gemeinschaftsräume zu nutzen -> Wenn sich dann ein Mieter querstellt und meint, er möchte noch lange und glücklich in meinem Haus wohnen, so vergeht ihm sicherlich mit mir der Spass (Heizungsausfall etc.)

Wie macht ihr es denn? Welche Erfahrungen gibt es bei der Rückkehr?

Gruß  
Thomas

---

## Beitrag von „SteffdA“ vom 8. Juni 2013 09:05

### Zitat von roch

Zeitmietvertrag: Eigentlich optimal, aber ich muss ein Enddatum und Beendigungsgrund (Eigenutzung durch mich oder Familienangehörige) benennen. Einen solcher Vertrag geht aber automatisch in einen unbefristeten Mietvertrag über, wenn ich meinen Auslandsdienst verlängere und somit der zum Vermietungszeitpunkt angegebene Zeitpunkt entfällt. (Den Mieter nach der ersten Phase 'rauswerfen' und einen neuen suchen geht nicht: Das Vortäuschen des Beendigungsgrundes zählt als

Straftat und ist außerdem teuer (Schadensersatz))

Ich denke, ein Zeitmietvertrag endet zum angegebenen Zeitpunkt, danach würde ich den Mietern gegebenenfalls einen neuen Zeitmietvertrag anbieten.

Der Beendigungsgrund steht m.E. im Zeitmietvertrag, nämlich das Erreichen des darin genannten Termins. Damit gibt es nix vorzutäuschen, das es ja mit Unterschrift des Vertrages bekannt ist.

Grüße  
Steffen

---

### **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 Haustrat 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 Heimurlaub 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 verschlägt 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

---

### **Beitrag von „Yummi“ vom 16. Oktober 2017 16:13**

Es gibt auch eine erweiterte unbeschränkte Steuerpflicht.

Oh...der Thread ist fast uralt 