

EAS 3457, Befreiungsmethode trotz doppelter Nichtbesteuerung bei Immobilienveräußerung

Veräußert ein in Österreich ansässiger unbeschränkt Steuerpflichtiger eine in Deutschland belegene Immobilie, so stellt sich die Frage, ob die Subject to tax-Klausel der im Jahr 2023 neu eingefügten Bestimmung des [Artikels 23 Absatz 3 DBA–Deutschland](#), BGBl. III Nr. 182/2002 idF BGBl. III Nr. 12/2024, im Fall einer doppelten Nichtbesteuerung bei der Veräußerung von Immobilien in Deutschland anzuwenden ist.

Gemäß [Artikel 13 Absatz 1 DBA–Deutschland](#) steht das Besteuerungsrecht für Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien grundsätzlich dem Belegenheitsstaat zu. [Artikel 23 Absatz 3 DBA–Deutschland](#) sieht vor, dass Österreich von der Befreiungsmethode auf die Anrechnungsmethode übergeht, um eine Doppelnichtbesteuerung aufgrund unterschiedlicher Qualifikation eines Tatbestandes (Qualifikationskonflikt) zu vermeiden. Diese Regelung greift jedoch nur, wenn es zu einem Qualifikationskonflikt aufgrund unterschiedlicher Sachverhaltsbeurteilung oder Abkommensauslegung kommt und nicht bereits dann, wenn im Quellenstaat lediglich aus innerstaatlichen Gründen keine Steuer erhoben wird (OECD-MK zu Art. 23 A und B Rz 56.2).

Wenn sowohl Österreich als auch Deutschland den Vorgang übereinstimmend als unter [Artikel 13 Absatz 1 DBA-Deutschland](#) subsumieren und Deutschland aufgrund des innerstaatlichen Steuerrechts in bestimmten Konstellationen eine Steuerbefreiung für Veräußerungsgewinne gewährt, liegt kein Qualifikationskonflikt iSd [Artikels 23 Absatz 3 DBA-Deutschland](#) vor. Infolgedessen ist [Artikel 23 Absatz 3 DBA-Deutschland](#) nicht anwendbar. Auf österreichischer Seite ist daher – trotz der unterbliebenen Besteuerung in Deutschland – die Befreiungsmethode (mit Progressionsvorbehalt) anzuwenden.

Bundesministerium für Finanzen, 30. Juli 2025