



Vermieterhepaar

Nach Italien ziehen. Immobilien in
Deutschland behalten.

Mehr Lebensqualität im Ruhestand – und gleichzeitig Ihr Vermögen langfristig erhalten

Wie Familie Krause ihren Ruhestand in Italien planen kann, ohne ihre drei vermieteten Wohnungen vorschnell zu verkaufen.

Die Immobilien wurden über Jahrzehnte als Altersvorsorge aufgebaut. Nun möchten Herr und Frau Krause mehr Zeit in Italien verbringen – und prüfen, ob ein dauerhafter Umzug für sie der richtige Schritt ist.



Alter
64 & 66 Jahre



Immobilien
3 Wohnungen



Immobilienwert
1,3 Mio. €



Depotvermögen
500.000 €



Persona & Ausgangssituation

Familie Krause: Ruhestand zwischen Deutschland und Italien

Herr und Frau Krause sind 64 und 66 Jahre alt. Drei vermietete Wohnungen in Deutschland bilden neben Renten und Depotvermögen einen wichtigen Teil ihrer Altersvorsorge. Ein dauerhafter Lebensmittelpunkt in Italien ist möglich – aber die Immobilien sollen nicht ohne Not aufgegeben werden.

Heute verfügt Familie Krause über:

- drei vermietete Wohnungen in Deutschland
- Immobilien im Wert von rund 1,3 Mio. €
- ca. 45.000 € Mieteinnahmen p. a.
- Depotvermögen von 500.000 €

Ihre Planung:

- mehr Zeit und möglicherweise dauerhafter Ruhestand in Italien
- Renteneinkünfte von rund 60.000 € p. a.
- Kapitalerträge von rund 40.000 € p. a.
- Immobilien als laufende Altersvorsorge erhalten



Das Ziel von Familie Krause

Den Ruhestand in Italien genießen und dabei die drei deutschen Mietwohnungen nicht vorschnell verkaufen – mit einer tragfähigen Strategie für Erträge, Steuern und Vermögensschutz.

Grundvoraussetzung

Könnte diese Situation auch auf Sie zutreffen?

Viele Paare möchten den Ruhestand in Italien genießen und gleichzeitig die vertrauten Einnahmen aus deutschen Immobilien behalten. Das ist grundsätzlich möglich. Entscheidend ist jedoch, wie die deutsche Besteuerung, die italienische Ansässigkeit und die italienischen Vermögensabgaben zusammenspielen.



Die zentrale Herausforderung

Italien, deutsche Immobilien und die IVIE

Die Wohnungen müssen für einen Umzug nicht sofort verkauft werden. Die deutschen Mieteinkünfte bleiben jedoch steuerlich relevant. Bei italienischer Steueransässigkeit kann außerdem die italienische IVIE auf ausländische Immobilien anfallen – in diesem Rechenbeispiel mit 1,03 % auf 1,3 Mio. € also 13.390 € pro Jahr.

Das **7 %-Regime** schafft nach den Annahmen dieses Falls für **zehn Jahre einen befristeten Spielraum: IVIE und IVAFE fallen in dieser Zeit nicht an**. Die Pauschalsteuer tritt jedoch neben die deutsche Besteuerung der Mieteinnahmen (Doppelbesteuerung). Ob das Regime passt, muss daher vor dem Wegzug anhand der persönlichen Voraussetzungen und der konkreten Einkünfte geprüft werden.

Die wichtigsten Voraussetzungen auf einen Blick



Deutsche Mieten

Die Vermietungseinkünfte bleiben auch nach dem Umzug steuerlich relevant.



Italienische Ansässigkeit

Mit dem Lebensmittelpunkt in Italien kommen italienische Steuerregeln hinzu.



IVIE & IVAFE

Auslandsimmobilien und Finanzvermögen können laufende Abgaben auslösen.



7 %-Regime

Ein befristeter Spielraum, dessen Voraussetzungen und Folgen zu prüfen sind.



Warum ist das so wichtig?

Der Blick über 15 Jahre zeigt: Das 7 %-Regime ist in den ersten zehn Jahren attraktiv. Danach kehrt die reguläre italienische Besteuerung einschließlich IVIE und IVAFE zurück. Deshalb braucht das Ehepaar schon vor dem Umzug eine Strategie für Halten, Verkaufen oder Umstrukturieren.

Steuerliche Entscheidungsfelder

Deutsche Mieteinkünfte, italienische Vermögensabgaben und das 7 %-Regime im Vergleich

Berechnungsgrundlage:

Fallannahme: **60.000 € Rente + 40.000 € Kapitalerträge + 45.000 € Miete**
= 145.000 € Gesamteinkommen p. a.

Immobilienwert: **1,3 Mio. €**

Depotvermögen: **500.000 €**

	 Deutschland	 Italien (regulär)	 Italien (7 %-Regime)
ESt auf Rente + Miete	20.350 € ¹	–	–
IRPEF auf Rente + Miete	–	27.668 €	–
Deutsche Mietsteuer	inklusive	4.640 €	4.640 €
Steuer auf Kapitalerträge	10.023 €	10.400 €	–
IVAFE (0,2 % auf Depot)	0 €	1.000 €	0 € ²
Pauschale 7 %	–	–	10.150 €
IVIE (1,03 % auf Immobilien)	0 €	13.390 €	0 € ²
Gesamtsteuer p.a.	30.373 €	57.098 €	14.790 €
Effektive Steuerquote	20,9 %	39,4 %	10,2 %
Differenz zu Deutschland	–	+26.725 € p. a.	–15.583 € p. a.
Gesamtsteuer Jahre 1–10	303.730 €	570.980 €	147.900 €
Gesamtsteuer Jahre 11–15	151.865 €	285.490 €	285.490 €
Gesamtsteuer 15 Jahre	455.595 €	856.470 €	433.390 €
Differenz zu Deutschland (15 Jahre)	–	+400.875 € +87,9 %	-22.205 € -4,87 %

Die Darstellung ist ein vereinfachtes Rechenbeispiel. Insbesondere die Anwendbarkeit des 7 %-Regimes, die Anrechnung deutscher Steuer und die Bemessungsgrundlagen von IVIE und IVAFE müssen vor dem tatsächlichen Wegzug individuell geprüft werden.

**DAS 7 %-REGIME
MACHT DEN
UMZUG ATTRAKTIV**

Die 7 %-Pauschale ist im Rechenbeispiel die günstigste Variante. Sie setzt IVIE und IVAFE für zehn Jahre aus und schafft damit einen finanziell attraktiven Einstieg in den Ruhestand in Italien.

Diese Themen sollte Familie Krause vor dem Wegzug klären

Ein erfolgreicher Wegzug nach Italien besteht aus weit mehr als der Wahl des richtigen Steuerregimes. Diese Themen sollten vor dem Umzug frühzeitig geprüft werden.

☐

Immobilienbestand

Halten, Verkauf oder eine andere Struktur der drei Wohnungen wirtschaftlich und steuerlich vergleichen.

☐

IVIE-Bemessung

Bewertungsgrundlagen und mögliche jährliche Belastung der deutschen Immobilien vor dem Wegzug ermitteln.

☐

7 %-Regime

Persönliche Voraussetzungen, Beginn, Laufzeit und die Doppelbelastung deutscher Mieteinnahmen prüfen.

☐

Mieteinnahmen

Deutsche Steuer, italienische Erklärungspflichten und die Behandlung im Doppelbesteuerungsabkommen abstimmen.

☐

Depotvermögen

Kapitalerträge, Quellensteuern und IVAFE in die Gesamtbetrachtung einbeziehen.

☐

Nachfolge & Liquidität

Verkaufserlöse, Übertragungen und die langfristige Versorgung der Familie rechtzeitig planen.

Meine Notizen



„Ein Umzug nach Italien verlangt keinen vor-schnellen Immobilienverkauf. Entscheidend ist, die ersten zehn Jahre und die Zeit danach von Anfang an gemeinsam zu planen.“

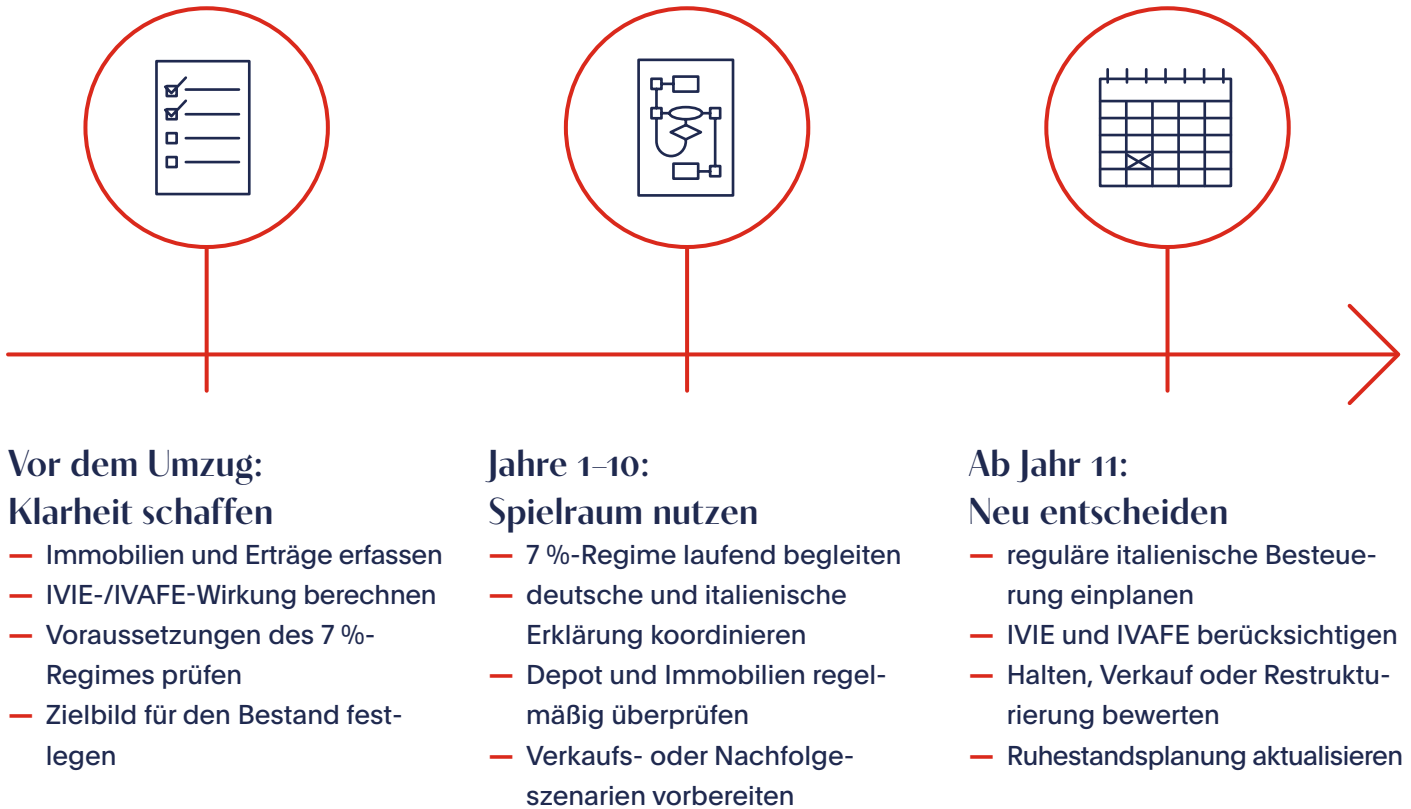
Dr. Oliver Mensching

Steuerberater und Geschäftsführer ETL mensching+

Ihr Weg nach Italien

Schritt für Schritt zum Ruhestand in Italien

Die zehnjährige Laufzeit des 7 %-Regimes schafft Zeit – ersetzt aber keine langfristige Entscheidung für den Immobilienbestand.



KI erstellt



Nicht verkaufen müssen. Richtig entscheiden.

Der Fall von Familie Krause zeigt: Deutsche Vermietungsimmobilien stehen einem Leben in Italien nicht grundsätzlich entgegen. Die Entscheidung, ob die Wohnungen gehalten, verkauft oder anders strukturiert werden, sollte aber frühzeitig mit Blick auf IVIE, IVAFE, laufende Erträge und die Zeit nach dem 7 %-Regime getroffen werden.



Vom ersten Steuervergleich bis zur Umsetzung

Sie möchten Ihren Ruhestand in Italien verbringen und Ihre deutschen Immobilien als Altersvorsorge behalten? Dann sollte der Wegzug frühzeitig mit allen Einkunfts- und Vermögensarten durchgerechnet werden.

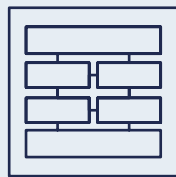
Ich begleite Sie bei der Analyse Ihres Immobilien- und Depotvermögens, bei der Abstimmung mit Beratern in Deutschland und Italien sowie bei der Umsetzung eines tragfähigen Umzugsplans.

Was Sie von der Beratung erwarten können



Immobilienstrategie

Halten, verkaufen oder umstrukturieren – mit Blick auf Ertrag und Steuer.



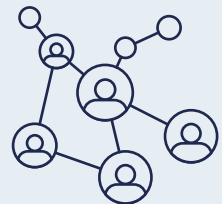
Regimevergleich

Reguläre Besteuerung und 7%-Regime über die gesamte Laufzeit vergleichen.



Vermögensschutz

Depot, Renten und Immobilien gemeinsam langfristig absichern.



Starkes Netzwerk

Steuerliche, rechtliche und praktische Umsetzung begleiten.

Lassen Sie Ihre Immobilien- und Wegzugstrategie prüfen

Ob die Wohnungen gehalten, verkauft oder anders strukturiert werden sollten, hängt von Ihren persönlichen Zielen, Einkünften und der steuerlichen Gesamtrechnung ab.

Persönliches Beratungsgespräch vereinbaren



Jetzt Erstgespräch buchen

(040) 368 09 69-0
info@etl-menschingplus.de
www.italien-clever-genießen.de

Ich freue mich Sie persönlich kennenzulernen
Oliver Mensching