

# Steuern und Wegzug: der ehrliche Überblick

Für Käufer aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. Die meisten Steuerfragen zu Nordzypern hängen nicht an der Immobilie, sondern an einer einzigen Frage: wo Sie wohnen. Dieses Papier ordnet das quellenbasiert ein und endet mit den Fragen, die Sie Ihrem Steuerberater stellen sollten.

## Die eine Frage, die alles entscheidet

Das deutsche Recht knüpft die Steuerpflicht an den **Wohnsitz** (§8 AO) und den **gewöhnlichen Aufenthalt** (§9 AO), nicht an den Ort der Immobilie. Bevor Sie über Sätze und Gebühren reden, klären Sie also, welcher der beiden folgenden Fälle auf Sie zutrifft. Alles Weitere folgt daraus.

### Fall A: Sie bleiben in Deutschland

- Es gilt das **Welteinkommensprinzip**: Nordzypern-Mieten gehören in die deutsche Erklärung.
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach **§21 EStG**, einzutragen in der **Anlage V**.
- Vor Ort gezahlte Steuer wird nach **§34c EStG** angerechnet, über die **Anlage AUS**.
- Beim Verkauf gilt die **Zehn-Jahres-Frist** für private Veräußerungsgeschäfte (§23 EStG).

### Fall B: Sie wandern wirklich aus

- Wer Wohnsitz *und* gewöhnlichen Aufenthalt tatsächlich aufgibt, beendet die unbeschränkte deutsche Steuerpflicht.
- Einkünfte aus der Nordzypern-Immobilie sind in Deutschland dann grundsätzlich nicht mehr steuerbar.
- Der deutsche Zugriff beim Verkauf entfällt, es gilt die Regelung vor Ort.
- Der Kauf allein genügt dafür nicht. Es zählt der vollzogene Wegzug.

### Zwei verbreitete Irrtümer, die teuer werden können

„Unter 183 Tage in Deutschland, dann bin ich raus.“ Das genügt nicht. Eine jederzeit verfügbare Wohnung im Inland, auch eine Zweitwohnung oder ein Zimmer, hält die unbeschränkte Steuerpflicht aufrecht.

„Es werden pauschal höchstens 25 Prozent der ausländischen Steuer angerechnet.“ Diese im Netz kursierende Faustregel ist hier falsch. Zwischen Deutschland und der TRNC besteht **kein Doppelbesteuerungsabkommen**. Deshalb greift die Anrechnung nach §34c EStG, nicht der Progressionsvorbehalt (§32b EStG). Die individuelle Rechnung gehört zum Steuerberater.

## Was Nordzypern selbst erhebt

Richtwerte, Stand Juli 2026. Als „gesichert“ markierte Werte sind belegt, die übrigen sind vor der Kalkulation zu prüfen.

| Position                                           | Wann                    | Höhe                                            | Wer zahlt        |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|------------------|
| Übertragungsgebühr (Ausländer)<br><b>gesichert</b> | beim Kauf               | ca. 9 % (seit 15.05.2025, vorher 12 %)          | Käufer           |
| Stempelsteuer <b>gesichert</b>                     | binnen 21 Tagen         | 0,5 %                                           | Käufer           |
| Mehrwertsteuer (KDV), Neubau<br><b>gesichert</b>   | beim Kauf vom Bauträger | 5 %                                             | Käufer           |
| Grundsteuer (Emlak Vergisi) <b>gesichert</b>       | laufend                 | symbolisch, ca. 3 TL je m <sup>2</sup> und Jahr | Eigentümer       |
| Miet-Stopaj <b>prüfen</b>                          | laufend auf Mieten      | ca. 8 bis 13 %                                  | meist der Mieter |
| Verkaufs-Stopaj (privat) <b>prüfen</b>             | beim Verkauf            | ca. 2,8 bis 3,5 %                               | Verkäufer        |

Privatpersonen haben beim Verkauf eine einmalige Lebenszeit-Befreiung (rund ein Objekt bzw. etwa 1 Dönüm). Steuern sind in der Regel binnen rund 75 Werktagen nach Veröffentlichung der Kaufgenehmigung fällig.

## Sonderfall Wegzugsteuer (§6 AStG): meist kein Thema

Die Wegzugsteuer wird oft mit dem Immobilienkauf in Verbindung gebracht. Das ist ein Missverständnis. Sie betrifft **Anteile an einer Kapitalgesellschaft ab 1 Prozent im Privatvermögen**, etwa an einer GmbH, und besteuert darauf einen fiktiven Veräußerungsgewinn, ohne dass Sie tatsächlich verkaufen.

**Nicht betroffen:** Ihre Immobilie, und damit der normale Angestellte oder Rentner ohne solche Beteiligung.

**Betroffen, und dann zwingend vorab zu klären:** wer beim Wegzug entsprechende Unternehmensanteile hält. Seit der Reform 2022 gibt es keine dauerhafte Stundung mehr. Die Steuer ist auf Antrag in sieben Jahresraten zahlbar, bei einem Wegzug in einen Drittstaat wie die TRNC in der Regel nur gegen Sicherheitsleistung.

## Die Fragen für Ihr Steuerberater-Gespräch

Diese Punkte kann keine Website pauschal beantworten. Nehmen Sie die Liste mit, dann wird das Gespräch konkret statt allgemein.

- ☐ Zu welchem **Zeitpunkt** gilt mein Wegzug als vollzogen, und wie weise ich ihn nach?
- ☐ Habe ich noch eine im Inland jederzeit verfügbare Wohnung, die den Wohnsitz aufrechterhält?
- ☐ Greift bei mir die **erweiterte beschränkte Steuerpflicht** (§2 AStG), weil wirtschaftliche Interessen in Deutschland fortbestehen?
- ☐ Halte ich Anteile an einer Kapitalgesellschaft ab 1 Prozent, sodass **§6 AStG** greift?
- ☐ Wie rechne ich die vor Ort gezahlte Steuer konkret nach **§34c** an, und was bleibt unter dem Strich?
- ☐ Wie ist der Status des Zypern-Abkommens **für den Nordteil** in meinem Fall zu bewerten?
- ☐ Welche Unterlagen brauche ich für die Anlage V und die Anlage AUS, und ab welchem Jahr?

## Auswandern oder investieren? Wir ordnen es ein.

Wir sind Immobilien-Berater, keine Steuerkanzlei. Wir nehmen Ihren Bedarf auf und begleiten Sie zum passenden Spezialisten, statt Sie mit einem Merkblatt allein zu lassen.

[calendly.com/beratungsgespraech-mithat](https://calendly.com/beratungsgespraech-mithat)

### Quellen

- §1 EStG (unbeschränkte Steuerpflicht), §8 und §9 AO (Wohnsitz, gewöhnlicher Aufenthalt), §34c EStG (Anrechnung), §23 EStG, §2 und §6 AStG: [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de)
- Bundesfinanzministerium, Übersicht der Doppelbesteuerungsabkommen (Türkei, Zypern)
- TRNC-Gebühren mit Dekret-Datum: Anwaltskanzlei Erginel Law
- Ausführlich im Web: [mitware.online/nordzypern-immobilien-steuern-dach/](https://mitware.online/nordzypern-immobilien-steuern-dach/)

---

NZ Property · Mithat Yildiran, Berlin · [mitware.online](https://mitware.online). Dieses Papier bietet allgemeine Informationen und ist **keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung**. Alle Angaben sind unverbindliche Richtwerte, Stand Juli 2026, und können sich ändern. Der Rechtsstand in der TRNC ist am Amtsblatt (Resmi Gazete) zu verifizieren. Jede konkrete Gestaltung gehört vor der Umsetzung zu einem auf internationales Steuerrecht spezialisierten Steuerberater und, für die Lage vor Ort, zu einem Anwalt in Nordzypern.