

Steuern & Residency für deutsche und europäische Investoren

Für viele europäische Investoren ist die steuerliche Seite der eigentliche Grund, nach Uruguay zu schauen. Das ist berechtigt — aber es kursieren viele veraltete „Uruguay-Guides“ im Netz. Diese Seite ist auf dem Stand **nach der Gesetzesänderung zum 1. Januar 2026** (Ley 20.446) und trennt sauber, was gesichert ist, von dem, was im Einzelfall von Ihren eigenen Beratern zu klären ist.

Wichtig — kein Beratungsverhältnis. Berlus ist Immobilienentwickler und -verkäufer, **kein** Steuer-, Rechts- oder Anlageberater und erbringt keine solchen Leistungen. Die Angaben hier sind allgemeine Orientierung (Stand Juli 2026), **keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung** und keine Handlungsempfehlung. Beträge in Unidades Indexadas (UI) sind inflationsindexiert, USD-Angaben wechselkursabhängig und Näherungen. Verbindlich ist allein die individuelle Prüfung durch Ihren eigenen Steuerberater und einen Escribano in Uruguay — für Ihre persönliche Situation.

1. Das Territorialprinzip — der Kern

Uruguay besteuert grundsätzlich **territorial**: Nur in Uruguay erzielte Einkünfte unterliegen der Einkommensteuer. Ausländische Einkünfte sind im Grundsatz steuerfrei. Die einzige Ausnahme sind ausländische **Kapitalerträge** (Zinsen, Dividenden), die seit 2011 grundsätzlich der Einkommensteuer (IRPF) unterliegen.

Der Tax Holiday

Neue Steueransässige erhalten einen **Tax Holiday über 11 Jahre** (das Zuzugsjahr plus die folgenden zehn Jahre). In diesem Zeitraum bleiben auch ausländische Kapitalerträge effektiv **mit 0 % besteuert**. Nach Ablauf gilt für ausländische Zinsen und Dividenden regulär ein Satz von **12 %**.

Zu bestätigen: Bis 31.12.2025 gab es alternativ ein dauerhaftes 7 %-Wahlrecht statt des Holidays. Ob dieses Wahlrecht für ab 2026 neu Ansässige unter Ley 20.446 fortbesteht, ist aus den öffentlichen Quellen **nicht eindeutig** — das muss am Gesetzestext geprüft werden. Ebenso die genauen Konditionen nach Ablauf des Holidays (kursierende „Pauschalbeträge“ sind unbelegt).

2. Steueransässigkeit erlangen (residencia fiscal)

Es gibt mehrere Wege — und einen wichtigen Zeitschnitt:

Aufenthalt. Mehr als **183 Tage** im Kalenderjahr — ganz ohne Investment.

Zentrum der Lebens- oder wirtschaftlichen Interessen in Uruguay.

Investitionsroute Immobilie. Hier hat sich zum **1.1.2026** viel geändert:

	bis 31.12.2025	ab 1.1.2026 (Ley 20.446)
günstige Route	Immobilie ab ~UI 3,5 Mio (~USD 560k) + 60 Tage/Jahr	abgeschafft
Standard-Route	Immobilie ab UI 15 Mio (~USD 2,5 Mio)	Immobilie ab UI 12,5 Mio (~USD 2 Mio)

Bestandsschutz (Grandfathering): Wer die Ansässigkeit und das Holiday-Regime bis 31.12.2025 erlangt hat, behält die alten Konditionen. Für Neuzugänge ab 2026 gilt die höhere Schwelle.

Zu bestätigen: Der genaue neue Schwellenwert (UI 12,5 Mio $\approx$ USD 2 Mio gilt als überwiegende Lesart) und ob er die alte Schwelle ersetzt oder additiv wirkt.

Wichtig — zwei getrennte Dinge: Steuerliche Ansässigkeit (bei der Steuerbehörde DGI) und ausländerrechtlicher Aufenthaltstitel (bei Migración) sind **zwei verschiedene Verfahren**. Der Immobilienkauf allein begründet **kein** Aufenthaltsrecht — und er braucht auch keines. Man kann steuerlich ansässig werden, ohne auszuwandern, und man kann Land kaufen, ohne beides zu wollen.

3. Die immobilienbezogenen Steuern

ITP (Grunderwerb-/Übertragungsteuer): insgesamt **4 % auf den Katasterwert**, je 2 % Käufer und Verkäufer. Da der Katasterwert meist deutlich unter dem Marktpreis liegt, ist die effektive Last auf den Kaufpreis niedriger.

Veräußerungsgewinn: 12 % auf den inflationsbereinigten realen Gewinn (Verkaufspreis minus indexierte Anschaffungskosten). Für Altobjekte (Erwerb **vor** dem 1.7.2007) besteht wahlweise die Fiktivmethode: 12 % auf 15 % des Verkaufspreises = effektiv **1,8 %**.

Laufende Steuern: Vermögensteuer (Impuesto al Patrimonio, Freibetrag 2026 ~USD 150-160k, danach progressiv; Nichtansässige zahlen erhöhte 0,7-1,5 %), kommunale Grundsteuer (Contribución Inmobiliaria, grob 0,25-0,95 %, je Departamento verschieden) und die Schulsteuer (Impuesto de Primaria, 0,15-0,30 %).

4. Kauf durch Ausländer — frei, aber mit Escribano

Ausländer dürfen Immobilien und Agrarland frei erwerben — auch Nichtansässige, ohne Aufenthaltstitel. Die einzige echte Beschränkung (Ley 19.283) betrifft ausländische Staaten, nicht Privatpersonen.

Ein **Escribano** (öffentlicher Notar) ist zwingend: Er führt die Titelrecherche (Eigentumskette, Lasten), prüft den Abgabenstand, errichtet und registriert die Urkunde. Die typischen **Kaufnebenkosten liegen bei rund 9-11 %** des Kaufpreises (ITP-Käuferanteil ~2 %, Escribano ~3 % plus IVA, Register/Zertifikate, ggf. Provision).

5. Deutschland-Uruguay: das Doppelbesteuerungsabkommen

Der praktisch wichtigste Punkt für einen noch in Deutschland ansässigen Käufer:

- **Es gibt ein DBA** (unterzeichnet 2010, anwendbar seit 2012). „Uruguay hat kein Steuerabkommen" gilt für die USA — **nicht** für Deutschland.
- Nach dem **Belegenheitsprinzip** (Art. 6 und 13) darf Uruguay die dort belegenen Immobilien und deren Veräußerungsgewinne besteuern.

- Deutschland wendet die **Freistellung mit Progressionsvorbehalt** an: Die uruguayischen Immobilieneinkünfte werden aus der deutschen Bemessungsgrundlage ausgenommen, dürfen aber den deutschen Steuersatz auf das übrige Einkommen erhöhen.
- Damit wird die deutsche **10-Jahres-Spekulationsfrist (§ 23 EStG)** für die Uruguay-Immobilie im Regelfall **verdrängt**.

Zu bestätigen: Behandlung laufender Mieteinkünfte im Einzelfall; ob § 50d Abs. 9 EStG (unilaterale Rückfallklausel) greift, falls Uruguay tatsächlich nicht besteuert; bei einem späteren Umzug die deutsche Wegzugsbesteuerung (§ 6 AStG bei Beteiligungen $\geq 1\%$ z. B. an einer Immobilien-Gesellschaft, § 2 AStG erweiterte beschränkte Steuerpflicht bei Einstufung Uruguays als Niedrigsteuerland).

6. Die Zukunftsperspektive

Ausblick, keine Zusage. Der folgende Abschnitt ist bewusst als Perspektive markiert.

Uruguay hat sein Steuerregime 2026 verschärft — die günstige Residency-Route ist weg, die Schwelle gestiegen. Das ist kein Zufall, sondern Teil eines Trends: Das Land wählt seine Zuwanderer bewusster aus und positioniert sich als seriöser Standort statt als Steuerschlupfloch. Für einen substanzorientierten Investor ist das eher gut als schlecht — es bleibt planbar, was in der Region selten ist.

Wer heute Substanz oberhalb der neuen Schwelle hält, erfüllt die Investitionsroute ohnehin. Und wer den Weg über eine uruguayische Struktur denkt, verbindet die Immobilie mit den weiteren Vorteilen des Standorts — Kapitalfreiheit, Rechtssicherheit und dem Mercosur-Brückenkopf.

Fragen für das Gespräch mit Ihren eigenen Beratern

Steuerrecht ist immer Einzelfall. Die folgenden Punkte hängen von Ihrer persönlichen Situation ab und gehören in die Hände **Ihres eigenen Steuerberaters** (und eines Escribano in Uruguay) — nicht in unsere. Wir stellen sie nur zusammen, damit Sie das Gespräch mit Ihren Beratern gezielt führen können:

1. Fortbestand des 7 %-Wahlrechts für ab 2026 neu Ansässige.
2. Exakter Immobilien-Schwellenwert unter Ley 20.446 (ersetzend vs. additiv).
3. Konditionen nach Ablauf des 11-Jahres-Holidays.
4. Genaue Vermögensteuer-Progression für Ansässige.
5. Departamento-spezifische Sätze der Contribución Inmobiliaria am Objektort.
6. DBA-Feinheiten (Mieteinkünfte, § 50d Abs. 9 EStG).
7. Deutsche Wegzugsbesteuerung im Einzelfall (§ 6, § 2 AStG, saubere Wohnsitzaufgabe).