



WHITEPAPER · RECHT + STEUERN

Albanien für deutschsprachige Investoren und Ruheständler

Recht, Steuern, Aufenthalt und Vorsorge — Ausgabe 2026

SEPTEMBER 2026 · DEUTSCHE AUSGABE

[TRIDENSLAW.COM](https://tridenslaw.com)

WHITEPAPER · AUSGABE 2026

Inhalt

Ein praxisnaher Leitfaden für deutschsprachige Investoren, Unternehmer und Ruheständler zu Recht, Steuern, Aufenthalt und Vorsorge in Albanien.

Vorwort	14 Gewinnentnahme und deutsche Behandlung
Über Tridens	15 Hinzurechnungsbesteuerung auf beiden Seiten
Wichtiger Hinweis	16 Aufenthalt für Unternehmer und ortsunabhängig Tätige
01 Warum dieses Whitepaper anders aufgebaut ist	17 Immobilien in Albanien
02 Albanien in Kürze	18 Erbrecht und Nachlass
03 Das Ende der unbeschränkten Steuerpflicht	19 Bankkonto, Meldepflichten und Alltag
04 Wegzugsbesteuerung nach § 6 AStG	20 Was in der Praxis schiefgeht
05 Erweiterte beschränkte Steuerpflicht nach § 2 AStG	A Die Abkommen im Überblick
06 DBA Deutschland–Albanien	B Checkliste vor dem Wegzug
07 Renten: Wer besteuert was?	C Behörden und Stellen
08 Beamtenpension und Kassenstaatsprinzip	D Deutsch-albanisches Begriffsverzeichnis
09 Rückfallregeln gezielt prüfen	E Zitierte Rechtsvorschriften
10 Krankenversicherung beim dauerhaften Wegzug	Wie Tridens helfen kann
11 Aufenthaltsrecht für Ruheständler	
12 Sh.p.k. und GmbH im Vergleich	
13 Unternehmensbesteuerung in Albanien	

Vorwort

Dieses Whitepaper richtet sich an einen klar umrissenen Leserkreis: an Menschen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz, die erwägen, nach Albanien zu ziehen, dort ein Unternehmen zu führen, zu investieren oder ihren Ruhestand zu verbringen. Viele der entscheidenden Fragen liegen dabei nicht allein im albanischen Recht, sondern an der Schnittstelle zur Rechts- und Steuerordnung des bisherigen Wohnsitzstaats.

Das ist eine zentrale Beobachtung unserer Praxis. Die Gründung und Führung einer albanischen Gesellschaft ist häufig liberal, kostengünstig und schnell. Die größeren finanziellen Folgen können jedoch im bisherigen Wohnsitzstaat entstehen: etwa durch die Wegzugsbesteuerung nach § 6 AStG, die erweiterte beschränkte Steuerpflicht nach § 2 AStG oder die Einordnung einzelner Einkünfte nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen. Auch bei Renten und Pensionen entscheidet nicht allein die albanische Behandlung darüber, welcher Staat besteuern darf.

Dieses Whitepaper stellt deshalb die albanische Seite präzise dar und benennt die deutschen, österreichischen und schweizerischen Fragen so konkret, dass sie rechtzeitig mit einem qualifizierten Berater im Heimatstaat geklärt werden können. Tridens berät zum albanischen Recht und koordiniert auf Wunsch mit den dortigen Beratern des Mandanten.

Wir sagen dabei auch, wo Albanien nicht überzeugt. Wer nur die Vorzüge liest, trifft eine Entscheidung auf halber Grundlage.

Kristi Vako | Partner | Rechtsanwalt | Tridens



Über Tridens

Tridens ist eine Anwaltskanzlei in Tirana, die internationale Mandanten bei Gründung, Betrieb und Investition in Albanien berät. Ein erheblicher Teil unserer Arbeit erfolgt auf Deutsch und für Mandanten aus Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Was wir tun. Wir beraten zum albanischen Recht: Gesellschaftsrecht, Steuerrecht, Aufenthaltsrecht, Immobilienrecht, Arbeitsrecht und die Regulierung einzelner Branchen. Wir gründen Gesellschaften, führen Aufenthaltsverfahren, prüfen Grundstückstitel und vertreten gegenüber Behörden.

Unsere Zuständigkeit. Wir beraten nicht zum deutschen, österreichischen oder schweizerischen Steuerrecht. Wir benennen die dort zu prüfenden Fragen und liefern die albanische Analyse, die ein Berater im Heimatstaat für eine belastbare Gesamtbeurteilung benötigt.

Wie wir arbeiten. In den meisten Mandaten mit DACH-Bezug arbeiten wir neben dem Steuerberater oder Rechtsanwalt des Mandanten im Heimatstaat. Wir liefern die albanische Analyse, die dieser Berater braucht, um seine Seite zu beurteilen — die tatsächliche steuerliche Behandlung in Albanien, die Nachweise, die Bescheinigungen, die Struktur. Diese Zusammenarbeit ist kein Kompromiss, sondern die einzige Form, in der die Frage vollständig beantwortet werden kann.

Wichtiger Hinweis

Dieser Leitfaden dient ausschließlich der allgemeinen Information. Er stellt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung dar, berücksichtigt nicht die Umstände einer bestimmten Person und darf nicht als Ersatz für eine Beratung zum konkreten Sachverhalt herangezogen werden. Durch die Lektüre entsteht kein Mandatsverhältnis.

Zum deutschen, österreichischen und schweizerischen Recht. Dieser Leitfaden benennt Vorschriften des deutschen Außensteuergesetzes, des Einkommensteuergesetzes und der entsprechenden österreichischen und schweizerischen Regelungen sowie Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen. Er tut dies, um Ihnen die Fragen zu zeigen, die zu stellen sind — nicht, um sie zu beantworten. Tridens ist nicht zur Beratung in diesen Rechtsordnungen befugt und übernimmt für die Darstellung keine Gewähr. Jede dieser Fragen gehört einem qualifizierten Berater im jeweiligen Heimatstaat vorgelegt.

Zum albanischen Recht. Dieses Whitepaper gibt den Rechtsstand und die veröffentlichte Verwaltungspraxis wieder, die am 9. September 2026 verfügbar waren. Albanisches Recht ändert sich häufig; operative Einzelheiten ergeben sich vielfach aus untergesetzlichen Regelungen, ministeriellen Weisungen und Verwaltungspraxis. Beträge, Schwellenwerte und Nachweisanforderungen sind vor einer konkreten Entscheidung erneut zu prüfen.

Tridens übernimmt keine Haftung für Handlungen oder Unterlassungen auf Grundlage dieses Leitfadens.

1 — Warum dieses Whitepaper anders aufgebaut ist

Die falsche Reihenfolge

Die übliche Reihenfolge bei einem Wegzug nach Albanien sieht so aus: Man liest über niedrige Steuern und niedrige Lebenshaltungskosten, besucht das Land, fasst den Entschluss, gründet gegebenenfalls eine Gesellschaft, mietet oder kauft eine Wohnung, meldet sich in Deutschland ab und beantragt eine Aufenthaltserlaubnis. Irgendwann im Frühjahr des Folgejahres meldet sich das deutsche Finanzamt.

Diese Reihenfolge ist genau falsch herum. Die Fragen mit den größten finanziellen Folgen sind die deutschen, und fast alle von ihnen lassen sich **nur vor dem Wegzug** gestalten. Nach dem Wegzug sind sie Tatsachen.

Drei Beispiele, die in diesem Leitfaden ausführlich behandelt werden.

Ein Unternehmer hält 30% an seiner deutschen GmbH. Verkauft er die Anteile **vor** dem Wegzug, ist das ein gewöhnlicher einkommensteuerlicher Vorgang. Verkauft er sie danach — oder zieht er auch nur weg, ohne zu verkaufen —, greift die Wegzugsbesteuerung nach § 6 AStG auf die stillen Reserven zu, als wären die Anteile im Zeitpunkt des Wegzugs veräußert worden. Die Reihenfolge entscheidet über einen sechsstelligen Betrag.

Ein Ruheständler bezieht eine Beamtenpension. Er liest, Albanien besteuere ausländische Renten nicht, und schließt daraus, seine Pension sei steuerfrei. Tatsächlich weist das Doppelbesteuerungsabkommen das Besteuerungsrecht an Pensionen aus öffentlichen Kassen dem Zahlstaat zu. Deutschland besteuert weiter, unabhängig davon, wo er wohnt.

Ein Selbständiger zieht nach Albanien, behält aber Mieteinnahmen und eine Beteiligung in Deutschland. Er nimmt an, mit der Abmeldung sei die deutsche Steuerpflicht auf die beschränkte Steuerpflicht nach § 49 EStG reduziert. Möglicherweise greift stattdessen § 2 AStG — die erweiterte beschränkte Steuerpflicht — für **zehn Jahre**.

Was dieser Leitfaden enthält

Er ist in fünf Teile gegliedert.

Teil II behandelt den Wegzug aus deutscher, österreichischer und schweizerischer Sicht: wann die unbeschränkte Steuerpflicht endet, was die Wegzugsbesteuerung erfasst, was die erweiterte beschränkte Steuerpflicht bedeutet, und was das Doppelbesteuerungsabkommen mit Albanien tatsächlich regelt.



Teil III behandelt Ruheständler: die Zuordnung verschiedener Rentenarten, die Beamtenpension, die gezielte Prüfung möglicher Rückfallregeln, den Krankenversicherungsschutz nach einem dauerhaften Wegzug und die albanischen Aufenthaltsgrundlagen.

Teil IV behandelt den Unternehmer: die albanische Gesellschaft im Vergleich zur GmbH, die albanische Besteuerung, die Gewinnentnahme und ihre deutsche Behandlung, sowie die Hinzurechnungsbesteuerung auf beiden Seiten.

Teil V behandelt Immobilien, Erbrecht, Bankkonten, Meldepflichten und die Fehler, die wir am häufigsten sehen.

Was er nicht enthält

Er enthält keine Empfehlung, nach Albanien zu ziehen. Für manche Leser wird die Antwort nach der Lektüre nein lauten, und das ist ein brauchbares Ergebnis.

Er enthält auch keine verbindliche Aussage zum deutschen Recht. Wo wir deutsche Vorschriften darstellen, tun wir das, um die Frage zu formulieren. Die Antwort gehört Ihrem Berater.

2 — Albanien in Kürze

Für Leser, die das Land noch nicht kennen, folgt zunächst ein kurzer Überblick. Eine ausführlichere Darstellung enthält unser Whitepaper „Investieren in Albanien“.

Land und Leute

Albanien liegt gegenüber von Italien an der Adria und am Ionischen Meer und umfasst rund 28.700 Quadratkilometer. Nach der Volks- und Wohnungszählung 2023 hatte das Land 2,4 Millionen gewöhnlich ansässige Einwohner. Tirana ist Hauptstadt und wirtschaftliches Zentrum. Die Flugzeit von München oder Wien beträgt rund zwei Stunden, von Zürich etwas mehr. Albanien liegt in der mitteleuropäischen Zeitzone und arbeitet in der europäischen Arbeitswoche.

Die Amtssprache ist Albanisch, eine indogermanische Sprache ohne nahe Verwandte. Ohne Übersetzung ist kein Behördendokument verständlich. Dem steht eine ungewöhnlich hohe Fremdsprachenkompetenz gegenüber: Italienisch ist weit verbreitet, Englisch unter jüngeren und gebildeten Bevölkerungsgruppen, Griechisch im Süden. **Deutsch wächst rasch**, getragen von der starken Auswanderung nach Deutschland, Österreich und in die Schweiz und der daraus entstandenen Nachfrage nach Deutschunterricht. In Tirana ist deutschsprachiges Personal auffindbar, was in weiten Teilen der Region nicht gilt.

Wirtschaft

Albanien ist mehrere Jahre in Folge schneller gewachsen als der EU-Durchschnitt. Der Internationale Währungsfonds schätzte das reale BIP-Wachstum für 2025 auf 3,5% und prognostizierte für 2026 3,6%. Getragen wurde das Wachstum vor allem von Tourismus, Bau und privatem Konsum. Diese Entwicklung ist dynamisch, bleibt aber von einem niedrigeren Einkommensniveau und strukturellen Engpässen geprägt.

Die Währung ist der albanische Lek (ALL) im freien Floating. **Der Lek hat gegenüber dem Euro erheblich aufgewertet.** Für jemanden, der Euroeinkünfte bezieht und in Lek lebt, hat das die Kaufkraft in den vergangenen Jahren spürbar gemindert — ein Punkt, den ältere Kostenvergleiche nicht abbilden.

EU-Status

Albanien ist Beitrittskandidat. Bis Ende 2025 waren alle 33 Verhandlungskapitel geöffnet; am 14. Juli 2026 wurden die ersten drei Kapitel vorläufig geschlossen. Die Regierung strebt weiterhin einen Beitritt um 2030 an. Für deutschsprachige Leser folgen daraus zwei Dinge.

Erstens ist die Rechtsangleichung real und schnell: Zwischen April und August 2026 wurden dreizehn Gesetze verabschiedet, die europäisches Handels-, Gesellschafts- und Finanzrecht umsetzen, darunter die Dienstleistungsrichtlinie, das Statut der Europäischen Gesellschaft und die Transparenzrichtlinie.

Zweitens ist Albanien derzeit kein EU-Mitgliedstaat. Das hat unmittelbare Folgen für Freizügigkeit, Krankenversicherung und die Anerkennung von Berufsqualifikationen. Bei § 6 AStG gilt dagegen seit 2022 grundsätzlich ein einheitliches Ratenzahlungsregime unabhängig davon, ob der Zuzugsstaat zur EU oder zum EWR gehört; andere Rechtsbereiche unterscheiden weiterhin zwischen Mitglied- und Drittstaaten.

Ein Beitrittsdatum ist eine politische Prognose. Es taugt nicht als Planungsgrundlage.

Lebenshaltung

Albanien gehört zu den günstigsten Standorten Europas. Der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst liegt bei rund 90.000 Lek, etwa 900 Euro. Mieten, Dienstleistungen, Lebensmittel und Restaurantpreise liegen deutlich unter deutschem, österreichischem und erst recht schweizerischem Niveau.

Zwei Einschränkungen gehören dazu. Die Preise in Tirana und an der Küste sind in den vergangenen Jahren schnell gestiegen, teilweise als Folge des Tourismusbooms und ausländischer Nachfrage. Und die Aufwertung des Lek hat den Vorteil für Euro-Bezieher gemindert. Kostenvergleiche, die älter als zwei Jahre sind, überzeichnen den Abstand.

Was gut funktioniert und was nicht

Gut: Die Unternehmensgründung ist gebührenfrei und dauert Tage. Ausländisches Eigentum ist zu 100% zulässig, ohne lokalen Gesellschafter und ohne ansässigen Geschäftsführer. Die Verwaltung ist über das Portal e-Albania weitgehend digitalisiert. Das Steuersystem ist für kleine Unternehmen außergewöhnlich günstig. Der Strom stammt fast vollständig aus Wasserkraft.

Weniger gut: Die Eröffnung eines Geschäftskontos dauert bei ausländischem Eigentum zwei Wochen oder länger und ist die häufigste Ursache für Verzögerungen. Gerichtsverfahren sind langsam. Albanien schneidet in Korruptionswahrnehmungsindizes schlecht ab. Die Justizreform ist unvollendet. Die Schattenwirtschaft ist groß. Und die steuerliche Kernvergünstigung ist eine **Übergangsregelung**, die Ende 2029 ausläuft.

3 — Das Ende der unbeschränkten Steuerpflicht

Der Ausgangspunkt

Bevor irgendeine albanische Frage relevant wird, ist eine deutsche zu klären: Wann endet Ihre unbeschränkte Steuerpflicht in Deutschland, und endet sie überhaupt?

Nach deutschem Recht ist unbeschränkt steuerpflichtig, wer im Inland einen **Wohnsitz** oder seinen **gewöhnlichen Aufenthalt** hat. Beide Begriffe sind tatsächlicher Natur und nicht formal. Die Abmeldung beim Einwohnermeldeamt ist ein Indiz, aber sie beendet die unbeschränkte Steuerpflicht nicht, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen fortbestehen.

Der klassische Fehler ist die beibehaltene Wohnung. Wer sich abmeldet, aber eine jederzeit nutzbare Wohnung in Deutschland behält — die eigene, die der Eltern, die nicht vermietete Ferienwohnung —, kann weiterhin einen inländischen Wohnsitz haben. Die Rechtsprechung stellt darauf ab, ob die Wohnung objektiv zur Nutzung zur Verfügung steht und subjektiv beibehalten und genutzt werden soll. Eine vollständig und langfristig fremdvermietete Wohnung steht nicht zur Verfügung. Eine leerstehende, möblierte, mit eigenem Schlüssel zugängliche Wohnung sehr wohl.

Die Folge ist gravierend: Wer weiterhin unbeschränkt steuerpflichtig ist, unterliegt in Deutschland dem Welteinkommen — und zugleich, sobald die albanischen Voraussetzungen erfüllt sind, der albanischen Besteuerung des Welteinkommens. Die Kollision löst dann das Abkommen über seine Tie-Breaker-Regeln, was funktioniert, aber eine doppelte Erklärungspflicht und einen erheblichen Beratungsaufwand bedeutet, der vermeidbar gewesen wäre.

Die albanische Seite

Parallel dazu bestimmt **Artikel 8 des albanischen Gesetzes Nr. 29/2023**, wann Sie in Albanien steuerlich ansässig werden. Zwei alternative Tests, deren Erfüllung jeweils genügt:

Aufenthalt von 183 Tagen oder mehr im Steuerjahr. Die Tage müssen nicht zusammenhängen, An- und Abreisetage zählen mit.

Ständige Wohnstätte in Albanien oder Mittelpunkt der Lebensinteressen dort. Dieser Test kann bei **weniger als 183 Tagen** erfüllt sein.

Zwei Punkte, die deutschsprachige Leser regelmäßig überraschen. Eine albanische Aufenthaltserlaubnis ist **nicht erforderlich**, damit einer der Tests greift — die bloße Anwesenheit genügt. Und der zweite Test entkräftet die verbreitete Annahme, es reiche, unter 183 Tagen zu bleiben.



Albanische Ansässige sind mit ihrem **Welteinkommen** steuerpflichtig, nicht territorial.

Das Wegzugsjahr

Für das Jahr des Wegzugs ist in aller Regel noch eine deutsche Steuererklärung abzugeben. Das wird häufig vergessen, weil der Wegziehende Deutschland innerlich abgeschlossen hat. Bis zum Wegzugstichtag besteht unbeschränkte Steuerpflicht, danach gegebenenfalls beschränkte oder erweiterte beschränkte Steuerpflicht, und beide Zeiträume sind zu erklären.

Was vor dem Wegzug zu klären ist

Zu welchem Datum genau endet der inländische Wohnsitz, und ist er tatsächlich beendet?

Was geschieht mit einer beibehaltenen Wohnung — vermieten, verkaufen, oder bewusst behalten und die Folgen tragen?

Wann beginnt die albanische Ansässigkeit, und entsteht eine Überschneidung?

Welche Einkünfte bleiben nach dem Wegzug in Deutschland steuerverhaftet?

Greift § 6 AStG (Kapitel 4)?

Greift § 2 AStG (Kapitel 5)?

4 — Die Wegzugsbesteuerung nach § 6 AStG

Dies ist die teuerste einzelne Vorschrift für einen deutschen Unternehmer, der Albanien in Betracht zieht, und sie wird regelmäßig zu spät erkannt.

Was sie erfasst

§ 6 AStG ergänzt § 17 EStG und soll die Besteuerung sicherstellen, bevor Deutschland das Besteuerungsrecht an den künftigen Ansässigkeitsstaat verliert. Sie greift bei natürlichen Personen, die **Beteiligungen von 1% oder mehr** an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften im Privatvermögen halten.

Die Rechtsfolge ist eine **fiktive Veräußerung**: Die stillen Reserven in den Anteilen werden besteuert, als wären sie im Zeitpunkt des Wegzugs zum gemeinen Wert verkauft worden. Es fließt kein Geld zu; die Steuer entsteht gleichwohl.

Erfasst ist auch, wer die Beteiligungsschwelle **innerhalb der letzten fünf Jahre** vor dem Wegzug erreicht hat, und die Besitzzeit eines Rechtsvorgängers — Schenker oder Erblasser — wird zugerechnet.

Die persönliche Voraussetzung

Nach der durch das **ATAD-Umsetzungsgesetz** (BGBl. I 2021, 2035) geänderten Fassung greift die Vorschrift bei Personen, die in den letzten zwölf Jahren mindestens **sieben Jahre** unbeschränkt steuerpflichtig waren.

Die Stundung: was sich 2022 geändert hat

Hier ist eine verbreitete Fehlvorstellung auszuräumen, und zwar in beide Richtungen.

Bis zum 31. Dezember 2021 wurde die Wegzugssteuer bei einem Wegzug von EU-/EWR-Bürgern innerhalb der EU beziehungsweise des EWR dauerhaft, zinslos und ohne Sicherheitsleistung gestundet (§ 6 Abs. 5 AStG a.F., sogenannte Ewigkeitsstundung). Für Wegzüge in Drittstaaten bestand diese Möglichkeit nicht. Ein Wegzug nach Albanien stand damals also deutlich schlechter als einer nach Portugal oder Malta.

Seit dem 1. Januar 2022 gilt das nicht mehr. Mit dem ATAD-Umsetzungsgesetz (BGBl. I 2021, 2035) wurde die Ewigkeitsstundung abgeschafft und durch eine **einheitliche Regelung ersetzt, die nicht mehr zwischen EU-/EWR- und Drittstaatswegzügen unterscheidet**. Vorgesehen ist nunmehr in allen Fällen die sofortige Fälligkeit mit der Möglichkeit, auf Antrag in **sieben gleichen**

Jahresraten zu zahlen (§ 6 Abs. 4 AStG n.F.). Die Ratenzahlung wird nach der Verwaltungspraxis in der Regel nur **gegen Sicherheitsleistung** gewährt, was in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten bereitet.

Für den Leser dieses Leitfadens bedeutet das: **Albanien steht an dieser Stelle heute nicht schlechter als ein EU-Zielland.** Der Nachteil, den ältere Darstellungen beschreiben, ist mit der Reform entfallen — allerdings dadurch, dass die Begünstigung für alle gestrichen wurde und nicht dadurch, dass Drittstaaten bessergestellt wurden.

Die Neuregelung bleibt Gegenstand fachlicher Diskussion und laufender Rechtsprechung. Nach geltendem § 6 AStG ist die Ratenzahlung grundsätzlich an Sicherheiten sowie an laufende Mitteilungs- und Nachweispflichten geknüpft. Unter anderem sind bestimmte Ereignisse zeitnah mitzuteilen und die aktuelle Anschrift sowie die fortbestehende Beteiligung jährlich elektronisch zu bestätigen. Der konkrete Stand ist vor dem Wegzug zu prüfen.

Wer eine ältere Darstellung der Stundungsmöglichkeiten gelesen hat — gleich in welche Richtung —, sollte sie am geltenden Stand überprüfen lassen.

Die Reihenfolge entscheidet. Ein Anteilsverkauf **vor** dem Wegzug ist ein gewöhnlicher einkommensteuerlicher Vorgang mit den üblichen Sätzen und Freibeträgen. Ein Anteilsverkauf **nach** dem Wegzug — oder schon der Wegzug selbst — fällt unter § 6 AStG. Wer eine Beteiligung ohnehin veräußern will, sollte die Reihenfolge mit seinem Berater festlegen, bevor er den Wohnsitz aufgibt. Diese Entscheidung ist danach nicht mehr verfügbar.

Was das praktisch bedeutet

Für einen Leser mit einer wesentlichen GmbH-Beteiligung ist § 6 AStG die Frage, die vor allen anderen zu klären ist. Sie kann den Wegzug wirtschaftlich unattraktiv machen, sie kann eine mehrjährige Vorstrukturierung erfordern, und sie ist nach dem Wegzug nicht mehr gestaltbar.

Für einen Leser ohne Kapitalgesellschaftsbeteiligung — den typischen Ruheständler, den angestellten Fernarbeiter, den Einzelunternehmer ohne GmbH — greift sie nicht. Kapitel 5 gilt allerdings auch für ihn.

Diese Darstellung ersetzt keine Prüfung. § 6 AStG ist detailliert, wurde mehrfach geändert und ist Gegenstand laufender Rechtsprechung. Sie gehört einem deutschen Steuerberater mit Schwerpunkt im internationalen Steuerrecht vorgelegt.

Österreich und die Schweiz

Österreich kennt ebenfalls eine Wegzugsbesteuerung auf Beteiligungen mit eigenen Voraussetzungen und einem eigenen Ratenzahlungs- beziehungsweise Nichtfestsetzungskonzept, das zwischen EU/EWR-Wegzügen und Drittstaatswegzügen unterscheidet. Auch hier ist Albanien Drittstaat.



Die Schweiz kennt keine Wegzugsbesteuerung auf Beteiligungen in dieser Form; private Kapitalgewinne sind grundsätzlich steuerfrei. Die schweizerischen Fragen liegen anders — insbesondere bei der beruflichen Vorsorge und der Barauszahlung von Freizügigkeitsguthaben bei endgültigem Verlassen der Schweiz, die ihrer eigenen Behandlung unterliegt und je nach Zielstaat unterschiedlich besteuert wird.

In beiden Fällen gilt dasselbe wie für Deutschland: Die Frage gehört einem Berater im Heimatstaat vorgelegt, und zwar vor dem Wegzug.

5 — Die erweiterte beschränkte Steuerpflicht nach § 2 AStG

Diese Vorschrift wird in der Wegzugsplanung häufig übersehen. Sie kann einen breiteren Personenkreis als § 6 AStG erfassen und wirkt über einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren.

Die drei Voraussetzungen

§ 2 AStG greift, wenn kumulativ vorliegen:

Deutsche Staatsangehörigkeit und unbeschränkte Steuerpflicht in mindestens **fünf der letzten zehn Jahre** vor dem Wegzug;

Wohnsitzverlagerung in ein **Niedrigsteuerland**;

Fortbestehende **wesentliche wirtschaftliche Interessen** im Inland.

Liegen alle Voraussetzungen vor, erweitert sich die beschränkte Steuerpflicht über § 49 EStG hinaus. Die Rechtsfolge greift jedoch nur in Jahren, in denen die von § 2 AStG erfassten Einkünfte die gesetzliche Mindestgrenze überschreiten, und längstens für zehn Jahre nach dem Wegzug.

Ist Albanien ein Niedrigsteuerland?

Dies ist die entscheidende Frage, und wir beantworten sie hier ausdrücklich **nicht**, weil sie nach deutschem Recht zu beurteilen ist und weil die albanische Rechtslage sie nicht eindeutig macht.

Was für die Beurteilung erheblich ist:

Der albanische Einkommensteuersatz auf Arbeitseinkünfte ist progressiv mit einem Nullband und Sätzen von **13%** und **23%**.

Kapitaleinkünfte werden mit 8% auf Dividenden und 15% auf sonstige Kapitaleinkünfte besteuert.

Einkünfte aus gewerblicher Tätigkeit unterliegen bis zu einem jährlichen Bruttoumsatz von 14.000.000 Lek — rund 135.000 Euro — bis Ende 2029 einem Satz von **0%**.

Die Behandlung **ausländischer Renteneinkünfte** ist seit dem Gesetz Nr. 29/2023 umstritten (Kapitel 7); die frühere Befreiung beruhte auf dem aufgehobenen Gesetz Nr. 8438/1998.

Der Nullsatz auf gewerbliche Einkünfte ist das Merkmal, an dem sich eine Niedrigsteuerprüfung am ehesten entzündet. Für einen Ruheständler ohne gewerbliche Einkünfte kann die Prüfung anders ausfallen als für einen Unternehmer.

Was Sie Ihrem Berater vorlegen sollten. Nicht die Frage “Ist Albanien ein Niedrigsteuerland?”, sondern: “Bei meiner konkreten Einkunftsstruktur — diese Renten, diese Beteiligungen, diese Mieteinnahmen — wie fällt die Belastungsprüfung nach § 2 AStG aus?” Die Antwort hängt von Ihren

Einkünften ab und nicht vom Land als solchem, und die albanische 0%-Regelung kann für einen Unternehmer anders wirken als für einen Ruheständler mit Beamtenpension.

Wesentliche wirtschaftliche Interessen

Wesentliche wirtschaftliche Interessen werden in § 2 AStG anhand gesetzlicher Schwellen bestimmt. Dazu gehören insbesondere eine Beteiligung an einem inländischen Gewerbebetrieb oder eine Beteiligung im Sinne des § 17 EStG, inländische Einkünfte von mehr als 30% der Gesamteinkünfte oder mehr als 62.000 Euro sowie inländisches Vermögen von mehr als 30% des Gesamtvermögens oder mehr als 154.000 Euro. Die Grenzwerte und die Zuordnung einzelner Vermögenspositionen müssen im konkreten Fall geprüft werden.

Ob eine Umstrukturierung vor dem Wegzug sinnvoll und rechtlich möglich ist, lässt sich nur anhand des konkreten Sachverhalts beurteilen. Wer wesentliche deutsche Anknüpfungspunkte behält, sollte die mögliche Anwendung des § 2 AStG und die daraus folgenden Erklärungs- und Aufzeichnungspflichten vorab klären.

Das Verhältnis zu § 6 AStG

Beide Vorschriften können **nebeneinander** greifen und werden bei der Veranlagung koordiniert. Es handelt sich nicht um Alternativen: § 6 AStG erfasst einmalig die stillen Reserven im Wegzugszeitpunkt, § 2 AStG erfasst laufende Einkünfte über zehn Jahre.

Österreich und die Schweiz

Österreich und die Schweiz kennen keine mit § 2 AStG identische Vorschrift. Das bedeutet nicht, dass ein Wegzug dort folgenlos bleibt — die beschränkte Steuerpflicht auf inländische Einkünfte besteht in beiden Staaten fort, und die Schweiz kennt zudem besondere Regelungen für die Aufgabe der Ansässigkeit. Für österreichische und schweizerische Leser ist § 2 AStG jedoch nicht die zentrale Sorge, die er für deutsche ist.

6 — Das Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland–Albanien

Bestand

Zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Albanien besteht ein **Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung und der Steuerverkürzung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen**, unterzeichnet am **6. April 2010** in Berlin, dem durch Gesetz vom 5. Dezember 2011 zugestimmt wurde (BGBl. 2011 II S. 1187).

Am 9. Juni 2026 wurde in Berlin ein Änderungsprotokoll unterzeichnet. Es soll das Abkommen an die abkommensbezogenen BEPS-Mindeststandards anpassen und insbesondere eine ausdrückliche Missbrauchsregel aufnehmen.

Das Änderungsprotokoll ist am Informationsstand dieses Whitepapers, dem 9. September 2026, noch nicht in Kraft. Es bedarf der Ratifikation und wird grundsätzlich erst ab dem 1. Januar des Kalenderjahres nach seinem Inkrafttreten anwendbar. Bis dahin ist es nicht als geltendes Abkommensrecht zu behandeln.

Was das Abkommen regelt

Wie alle Abkommen nach dem OECD-Muster weist es Besteuerungsrechte zwischen den beiden Staaten zu und enthält Tie-Breaker-Regeln für Personen, die nach innerstaatlichem Recht in beiden Staaten ansässig sind. Die für den Leser dieses Leitfadens wesentlichen Artikel sind:

Artikel	Gegenstand	Zuordnung im Grundsatz
Art. 4	Ansässigkeit, Tie-Breaker	Ständige Wohnstätte, Mittelpunkt der Lebensinteressen, gewöhnlicher Aufenthalt, Staatsangehörigkeit
Art. 6	Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen	Belegenheitsstaat
Art. 7	Unternehmensgewinne	Ansässigkeitsstaat, außer bei Betriebsstätte
Art. 10	Dividenden	Quellensteuer begrenzt; Anrechnung im Ansässigkeitsstaat
Art. 15	Einkünfte aus unselbständiger Arbeit	Grundsätzlich Tätigkeitsstaat
Art. 18	Ruhegehälter, Renten	Ansässigkeitsstaat
Art. 19	Öffentlicher Dienst	Kassenstaat

Artikel 18 und die Rentenzuordnung

Artikel 18 bestimmt, vorbehaltlich des Artikels 19 Absatz 2, dass Ruhegehälter und ähnliche Vergütungen oder Renten, die eine in einem Vertragsstaat ansässige Person aus dem anderen Vertragsstaat erhält, **nur im erstgenannten Staat** — also im Ansässigkeitsstaat — besteuert werden können.

Für einen in Albanien ansässigen deutschen Ruheständler bedeutet das im Grundsatz: Das Besteuerungsrecht an der Rente liegt bei Albanien. Wie Albanien dieses Recht tatsächlich ausübt, ist eine gesonderte und derzeit umstrittene Frage (Kapitel 7).

Der Vorbehalt zugunsten des Artikels 19 Absatz 2 ist entscheidend. Daneben ist für jede Einkunftsquelle gesondert zu prüfen, ob innerstaatliche Vorschriften die abkommensrechtliche Zuordnung beeinflussen. Teil III behandelt diese Fragen ausführlich.

Die Methoden zur Vermeidung der Doppelbesteuerung

Für in Albanien ansässige Personen sieht Artikel 23 Absatz 2 des Abkommens grundsätzlich die Anrechnung deutscher Steuer auf die albanische Steuer vor, soweit Deutschland die betreffenden Einkünfte nach dem Abkommen besteuern darf; die Anrechnung ist auf den auf diese Einkünfte entfallenden albanischen Steuerbetrag begrenzt. Für in Deutschland ansässige Personen verwendet Artikel 23 je nach Einkunftsart eine Kombination aus Freistellung und Anrechnung. Die Methode ist deshalb für jede Einkunftsquelle und Ansässigkeitsrichtung gesondert zu bestimmen.

Österreich und die Schweiz

Österreich und **die Schweiz** unterhalten jeweils eigene Doppelbesteuerungsabkommen mit Albanien. Die Grundstruktur folgt demselben OECD-Muster, doch die Einzelheiten — Quellensteuersätze, die Behandlung einzelner Rentenarten, das Vorhandensein und die Reichweite von Rückfallklauseln — weichen ab und dürfen nicht aus dem deutschen Abkommen übertragen werden.

Für österreichische und schweizerische Leser ist der Text des jeweils eigenen Abkommens maßgeblich, und die Prüfung gehört einem Berater im eigenen Land.

Ein Hinweis zur Verwendung dieses Kapitels. Wir haben die Struktur des Abkommens dargestellt, damit Sie wissen, welche Artikel Ihre Fragen betreffen. Der verbindliche Wortlaut ist der amtliche Text, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt und beim Bundesfinanzministerium. Wo dieser Leitfaden und der amtliche Text auseinandergehen, gilt der amtliche Text.

7 — Renten: wer besteuert was

Dieses Kapitel und die beiden folgenden sind der Kern des Leitfadens für Ruheständler. Sie behandeln die Frage, die in albanischen Werbebroschüren mit einem Satz abgetan wird — “Albanien besteuert ausländische Renten nicht” — und die tatsächlich aus drei getrennten Fragen besteht, von denen zwei nach deutschem Recht zu beantworten sind.

Die drei Fragen in der richtigen Reihenfolge

Erstens: Sind Sie in Albanien steuerlich ansässig? Nach Artikel 8 des Gesetzes Nr. 29/2023 ja, wenn Sie sich 183 Tage oder mehr dort aufhalten oder dort eine ständige Wohnstätte beziehungsweise den Mittelpunkt Ihrer Lebensinteressen haben. Eine Aufenthaltserlaubnis ist dafür nicht erforderlich.

Zweitens: Endet Ihre unbeschränkte Steuerpflicht in Deutschland? Siehe Kapitel 3. Die Abmeldung allein genügt nicht, wenn eine nutzbare Wohnung bleibt.

Drittens: Was sagt das Abkommen zu Ihrer konkreten Rentenart, und welche innerstaatlichen Vorschriften sind zusätzlich zu prüfen, wenn Albanien diese Einkünfte nicht oder nur niedrig besteuert? Das ist Gegenstand dieses und der beiden folgenden Kapitel.

Die Rentenarten sind nicht gleich

Der zentrale Punkt, den Werbematerial unterschlägt: Das Abkommen behandelt verschiedene Renten unterschiedlich, und ein Ruheständler bezieht typischerweise mehrere.

Rentenart	Abkommensrechtliche Zuordnung im Grundsatz
Gesetzliche Rente (Deutsche Rentenversicherung)	Artikel 18 — Ansässigkeitsstaat, also Albanien
Betriebsrente aus privatwirtschaftlicher Tätigkeit	Artikel 18 — grundsätzlich Ansässigkeitsstaat
Private Rentenversicherung, Riester- oder Basisrente	Artikel 18 — grundsätzlich Ansässigkeitsstaat
Beamtenpension und Ruhegehälter aus öffentlichen Kassen	Artikel 19 Absatz 2 — Kassenstaat, also Deutschland
Ruhegehälter für Dienste im Zusammenhang mit einer gewerblichen Tätigkeit eines Vertragsstaats	Artikel 19 Absatz 3 verweist auf die Artikel 15, 16 und 18

Ein pensionierter Studienrat mit zusätzlicher privater Rentenversicherung hat damit **zwei unterschiedlich zugeordnete Einkunftsquellen**. Die Pension bleibt in Deutschland steuerverhaftet, die private Rente wird Albanien zugewiesen. Wer die Gesamtbelastung ausrechnen will, muss beide getrennt betrachten.

Die letzte Zeile der Tabelle verdient Beachtung: Artikel 19 Absatz 3 nimmt Vergütungen und Ruhegehälter für Dienstleistungen im Zusammenhang mit einer **gewerblichen Tätigkeit** eines Vertragsstaats oder einer seiner Gebietskörperschaften aus der Kassenstaatsregel heraus und

verweist auf die allgemeinen Vorschriften. Wer bei einem kommunalen Eigenbetrieb, einem Verkehrsbetrieb oder einem vergleichbaren wirtschaftlich tätigen Träger beschäftigt war, sollte nicht ohne Prüfung annehmen, dass Artikel 19 Absatz 2 auf ihn zutrifft. Umgekehrt gilt dasselbe.

Die deutsche Rente wird weiterhin ausgezahlt

Praktisch: Die Deutsche Rentenversicherung zahlt Renten weltweit aus, auch nach Albanien. Zu beachten sind zwei Punkte.

Es ist jährlich eine **Lebensbescheinigung** vorzulegen. Wird sie nicht fristgerecht eingereicht, werden die Zahlungen eingestellt, und die Wiederaufnahme dauert.

Für die Besteuerung deutscher Renten an im Ausland lebende Empfänger ist ein **zentral zuständiges Finanzamt** eingerichtet. Wer als beschränkt Steuerpflichtiger deutsche Renteneinkünfte bezieht, korrespondiert nicht mehr mit seinem früheren Wohnsitzfinanzamt. Rentner, die dies nicht wissen, erhalten mitunter Jahre später Bescheide für zurückliegende Zeiträume.

Die nachgelagerte Besteuerung wirkt fort

Die deutsche Rentenbesteuerung wurde seit 2005 auf das System der nachgelagerten Besteuerung umgestellt, mit einem nach Rentenbeginn bestimmten steuerpflichtigen Anteil. Ob Deutschland nach einem Wegzug weiterhin besteuern darf, richtet sich jedoch zunächst nach der Einordnung der konkreten Leistung und dem anwendbaren Abkommen.

Wer seine Belastung modelliert, sollte den für seinen Jahrgang maßgeblichen Besteuerungsanteil zugrunde legen und nicht die Bruttorente.

Die albanische Seite — und warum sie derzeit umstritten ist

Hier ist besondere Vorsicht geboten, und wir sagen deutlicher als jede uns bekannte Darstellung, warum.

Die verbreitete Aussage, Albanien besteuere ausländische Renten nicht, stammt aus der Zeit des **Gesetzes Nr. 8438/1998** und seiner Änderungen, das eine Befreiung für ausländische Rentenbezieher vorsah. Dieses Gesetz ist **aufgehoben**.

Das an seine Stelle getretene **Gesetz Nr. 29/2023** hat mit Wirkung zum 1. Januar 2024 die Besteuerung des **Welteinkommens** für in Albanien ansässige Personen eingeführt. Ob und in welchem Umfang eine Befreiung oder Begünstigung für ausländische Renteneinkünfte fortbesteht, ist in Albanien seit Inkrafttreten **Gegenstand einer anhaltenden fachlichen und öffentlichen Auseinandersetzung**, die zwei Jahre nach Inkrafttreten nicht abgeschlossen ist. Betroffen sind insbesondere zurückgekehrte Auswanderer und zugezogene ausländische Ruheständler.

Hinzu kommt, dass das Gesetz Nr. 29/2023 seit seinem Inkrafttreten **mehrfach geändert** wurde, unter anderem durch das Gesetz Nr. 9/2025 und das Gesetz Nr. 81/2025, ergänzt durch den Ministerratsbeschluss Nr. 160 vom 12. März 2025 und die Anweisung Nr. 4 vom 4. Februar 2025.

Was das für Sie bedeutet. Wenn Sie irgendwo lesen — auch in italienischen, deutschen oder englischen Ratgebern —, in Albanien gelte für ausländische Renten ein Satz von 0%, prüfen Sie, auf welche Rechtsgrundlage sich die Aussage stützt. Stützt sie sich auf das Gesetz Nr. 8438/1998, ist sie überholt.

Wir raten keinem Ruheständler, eine Umzugsentscheidung auf die Annahme zu stützen, Albanien besteuere seine Rente nicht, ohne dass die Frage für seine konkrete Rentenart am geltenden konsolidierten Text und an der aktuellen Praxis der Steuerverwaltung geprüft worden ist. Diese Prüfung übernehmen wir gerne — sie gehört zu der Hälfte, für die wir zuständig sind.

Diese Unsicherheit ändert nichts an der Systematik der folgenden Kapitel. Sie macht jedoch eine aktuelle Prüfung der albanischen Behandlung und der abkommensrechtlichen Zuordnung jeder Rentenart erforderlich.

8 — Die Beamtenpension und das Kassenstaatsprinzip

Die Regel

Artikel 19 Absatz 2 des Abkommens enthält das sogenannte **Kassenstaatsprinzip**: Ruhegehälter, die von einem Vertragsstaat, einer seiner Gebietskörperschaften oder einer errichteten Kasse für früher geleistete Dienste gezahlt werden, dürfen grundsätzlich **nur in diesem Staat** besteuert werden.

Für einen deutschen Beamten im Ruhestand bedeutet das: **Deutschland besteuert die Pension weiter, unabhängig davon, wo er wohnt**. Der Umzug nach Albanien ändert daran nichts. Die albanische Begünstigung ausländischer Renten läuft für diese Einkunftsquelle vollständig ins Leere, weil Albanien schon abkommensrechtlich kein Besteuerungsrecht erhält.

Artikel 18 steht dieser Zuordnung nicht entgegen — er gilt ausdrücklich “vorbehaltlich des Artikels 19 Absatz 2”.

Wen das betrifft

Nicht nur Beamte im engeren Sinne. Erfasst sind Ruhegehälter für früher geleistete Dienste gegenüber dem Staat, einem Land, einer Gemeinde oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft. In der Praxis betrifft das:

Beamte des Bundes, der Länder und der Kommunen, einschließlich Lehrer, Polizei, Justiz und Verwaltung;

Berufssoldaten;

Richter und Staatsanwälte;

Leistungen berufsständischer Versorgungswerke gehören nicht automatisch zu Artikel 19. Ihre Einordnung hängt von der konkreten Einrichtung und der rechtlichen Grundlage der Leistung ab und ist gesondert zu prüfen.

Nicht erfasst sind die gesetzliche Rente aus der Deutschen Rentenversicherung und Betriebsrenten aus privatwirtschaftlicher Beschäftigung. Diese fallen unter Artikel 18.

Die Ausnahme in Absatz 3

Artikel 19 Absatz 3 nimmt Vergütungen und Ruhegehälter für Dienstleistungen aus, die **im Zusammenhang mit einer gewerblichen Tätigkeit** eines Vertragsstaats oder einer seiner Gebietskörperschaften erbracht wurden. Für diese gelten die Artikel 15, 16 und 18 — also die allgemeinen Regeln, was im Ergebnis zur Zuordnung an den Ansässigkeitsstaat führen kann.

Die Abgrenzung zwischen hoheitlicher und gewerblicher Tätigkeit ist nicht immer offensichtlich. Wer bei einem wirtschaftlich tätigen öffentlichen Träger beschäftigt war, sollte die Zuordnung prüfen lassen, statt sie zu unterstellen — in beide Richtungen.

Der doppelte Bezieher

Der häufigste Fall in unserer Praxis ist nicht der reine Pensionär, sondern derjenige mit **mehreren Quellen**: eine Pension, dazu eine private Rentenversicherung, vielleicht eine kleine gesetzliche Rente aus Jahren vor der Verbeamtung, dazu Mieteinnahmen aus einer deutschen Immobilie.

Für diesen Leser ist die Rechnung nicht “Albanien besteuert nicht”, sondern eine getrennte Betrachtung je Quelle:

Quelle	Zuordnung
Pension	Deutschland (Art. 19 Abs. 2)
Private Rentenversicherung	Albanien (Art. 18) — ergänzende Prüfung siehe Kapitel 9
Kleine gesetzliche Rente	Albanien (Art. 18) — ergänzende Prüfung siehe Kapitel 9
Mieteinnahmen aus deutscher Immobilie	Deutschland (Art. 6, Belegenheitsstaat)

Bei einem Pensionär mit mehreren Einkunftsquellen lässt sich der Effekt eines Umzugs nur durch eine getrennte Berechnung beurteilen. Pensionen aus öffentlichen Kassen und deutsche Mieteinkünfte können weiterhin in Deutschland steuerpflichtig bleiben; für private und gesetzliche Renten kann die Zuordnung anders ausfallen. Lebenshaltungskosten und persönliche Gründe sind daher von der steuerlichen Modellrechnung zu trennen.

Zudem bleibt bei fortbestehenden deutschen Mieteinkünften die Frage des § 2 AStG offen (Kapitel 5), denn Immobilienvermietung ist einer der häufigsten Auslöser für wesentliche wirtschaftliche Interessen im Inland.

Was hier zu tun ist. Listen Sie sämtliche Renten- und sonstigen Einkunftsquellen auf, ordnen Sie jede einzeln zu, und rechnen Sie die Gesamtbelastung für den Fall des Umzugs und für den Fall des Verbleibs. In einer nennenswerten Zahl der Fälle, die wir sehen, ist der steuerliche Unterschied kleiner als erwartet. Es ist besser, das vorher zu wissen.

9 — Rückfallregeln und innerstaatliche Vorschriften: gezielt prüfen

Dieses Kapitel ordnet eine häufig missverständlich dargestellte Frage ein. Die Antwort hängt von der konkreten Rentenart, der Abkommensfassung und den innerstaatlichen Vorschriften des jeweiligen Heimatstaats ab.

Der Ausgangspunkt

Artikel 18 des geltenden deutsch-albanischen Abkommens weist bestimmte private und gesetzliche Renten grundsätzlich dem Ansässigkeitsstaat zu. Das Abkommen vom 6. April 2010 enthält jedoch keine allgemeine Klausel, nach der dieses Besteuerungsrecht allein deshalb automatisch an Deutschland zurückfällt, weil Albanien die betreffende Rente nicht besteuert.

Warum trotzdem geprüft werden muss

Einzelne Doppelbesteuerungsabkommen enthalten Subject-to-tax- oder Rückfallklauseln. Ihre Wirkung und Reichweite hängen vom genauen Wortlaut ab. Eine solche Regel darf deshalb nicht aus einem anderen Abkommen auf das Verhältnis Deutschland–Albanien übertragen werden.

Daneben kennt das deutsche Steuerrecht innerstaatliche Vorschriften, die in bestimmten Konstellationen an eine niedrige oder fehlende Besteuerung im Ausland anknüpfen. Ob eine davon auf eine konkrete Rentenzahlung anwendbar ist, muss ein deutscher Steuerberater anhand der Einkunftsart und des geltenden Rechts prüfen.

Auch die Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung können sich ändern. Maßgeblich ist daher nicht eine pauschale Aussage über „steuerfreie Renten“, sondern die Prüfung der jeweiligen Leistung.

Für Albanien ist zusätzlich festzustellen, ob und wie die konkrete Rente nach dem konsolidierten albanischen Einkommensteuerrecht und der aktuellen Verwaltungspraxis erklärt und besteuert wird. Diese albanische Analyse kann Tridens liefern.

Das am 9. Juni 2026 unterzeichnete Änderungsprotokoll war am 9. September 2026 noch nicht in Kraft. Seine künftige Wirkung ist erst ab dem nach Ratifikation maßgeblichen Anwendungszeitpunkt zu berücksichtigen.

Was konkret zu prüfen ist

Legen Sie Ihrem deutschen Steuerberater für jede Renten- und sonstige Einkunftsquelle insbesondere folgende Fragen vor:

Welche Abkommensbestimmung erfasst die konkrete Zahlung, und in welchem Staat bin ich abkommensrechtlich ansässig?

Darf Deutschland die Zahlung nach dem derzeit geltenden Abkommen besteuern?

Greift im konkreten Fall eine innerstaatliche deutsche Vorschrift, die trotz oder neben der Abkommenszuordnung zu beachten ist?

Welche Erklärungspflichten und Nachweise verlangt das deutsche Finanzamt für die albanische Behandlung?

Ist das Änderungsprotokoll vom 9. Juni 2026 inzwischen in Kraft getreten, und ab welchem Veranlagungszeitraum ist es anwendbar?

Tridens kann die albanische Behandlung der Einkünfte darstellen, die erforderlichen albanischen Erklärungen koordinieren und Bescheinigungen beschaffen. Die Bewertung nach deutschem Recht bleibt Aufgabe eines qualifizierten deutschen Beraters.

Für Österreich und die Schweiz

Für Österreich und die Schweiz gelten jeweils eigenständige Abkommen und innerstaatliche Regelungen. Die deutsche Einordnung darf nicht übertragen werden. Österreichische und schweizerische Leser sollten deshalb dieselben Prüfschritte anhand des für sie geltenden Abkommens und mit einem Berater im Heimatstaat durchführen.

Die Methode dieses Kapitels ist übertragbar; die rechtlichen Antworten sind es nicht.

Der praktische Rat

Wenn die steuerliche Behandlung der Rente für die Umzugsentscheidung wesentlich ist, sollte die Prüfung vor dem Wegzug abgeschlossen und schriftlich dokumentiert werden. So bleiben Gestaltungsmöglichkeiten erhalten und die erwartete Gesamtbelastung lässt sich realistisch berechnen.

Wer aus persönlichen Gründen umzieht, sollte die Prüfung ebenfalls durchführen. Sie schafft Klarheit für Erklärungen, Vorauszahlungen und Nachweise nach dem Wegzug.

10 — Krankenversicherung beim dauerhaften Wegzug

Dies ist nach der Steuerfrage die zweitwichtigste Frage für Ruheständler und wird in unserer Erfahrung noch häufiger übersehen, weil sie erst dann drängend wird, wenn man sie am wenigsten bearbeiten kann.

Der entscheidende Umstand: Albanien liegt außerhalb von EU und EWR

Für Deutsche, Österreicher und Schweizer, die innerhalb der EU, des EWR oder in die Schweiz ziehen, greifen die europäischen Koordinierungsregeln der sozialen Sicherheit. Die Europäische Krankenversicherungskarte funktioniert, Ansprüche werden zwischen den Systemen abgerechnet, und ein Rentner behält in vielen Konstellationen seinen Schutz.

Albanien fällt nicht darunter. Es ist weder EU- noch EWR-Staat noch die Schweiz. Die europäische Koordinierung ist nicht anwendbar, und die Europäische Krankenversicherungskarte gilt dort nicht.

Für Deutschland besteht seit dem 1. Dezember 2017 ein bilaterales Sozialversicherungsabkommen mit Albanien. Es koordiniert insbesondere Rentenversicherungszeiten und enthält für bestimmte Sachverhalte Regeln zur anzuwendenden Gesetzgebung; die Kranken- und Pflegeversicherung wird jedoch nicht in derselben Breite wie innerhalb der EU koordiniert. Österreich und die Schweiz haben ebenfalls eigene Sozialversicherungsabkommen mit Albanien, deren sachlicher Geltungsbereich jeweils gesondert zu prüfen ist.

Die gesetzliche Krankenversicherung

Ob und in welchem Umfang die Mitgliedschaft in der deutschen gesetzlichen Krankenversicherung oder der Krankenversicherung der Rentner bei einem dauerhaften Wohnsitz in Albanien fortbesteht, hängt vom Versicherungsstatus, den Vorversicherungszeiten, der Rentenkonstellation und dem begrenzten Anwendungsbereich des bilateralen Abkommens ab. Vor dem Wegzug ist eine schriftliche, auf den konkreten Fall bezogene Auskunft der Krankenkasse oder der DVKA einzuholen.

Das hat zwei Konsequenzen, die zusammen betrachtet werden müssen.

Soweit der bisherige Schutz nicht fortbesteht oder in Albanien keine ausreichenden Leistungen vermittelt, ist eine zusätzliche Absicherung erforderlich. Für aufenthaltsrechtliche Verfahren muss der verlangte Versicherungsschutz in Albanien nachgewiesen werden. Bei internationalen privaten

Polisen sind Eintrittsalter, Vorerkrankungen, Leistungsgrenzen und die Deckung medizinisch notwendiger Behandlungen im Ausland besonders zu prüfen.

Auch die Rückkehr sollte vorab mitgedacht werden. Ein späterer Wiedereintritt in die gesetzliche oder private Krankenversicherung kann von Vorversicherungszeiten, Alter und weiteren Voraussetzungen abhängen. Diese Folgen sollten vor dem Wegzug schriftlich geklärt werden.

Die Frage, die tatsächlich zu stellen ist, lautet nicht “Wie versichere ich mich in Albanien?”, sondern: “Wenn ich mit 82 Jahren pflegebedürftig nach Deutschland zurückkehren muss — welchen Versicherungsschutz habe ich dann?” Diese Frage lässt sich mit 68 beantworten und gestalten. Mit 82 nicht mehr.

Pflegeversicherung

Leistungen der sozialen Pflegeversicherung bei dauerhaftem Aufenthalt außerhalb von EU und EWR richten sich nach den gesetzlichen Voraussetzungen und können deutlich eingeschränkt sein. Sach- und Geldleistungen sind getrennt zu prüfen; eine individuelle schriftliche Auskunft ist erforderlich.

Für Pflege in Albanien sollte deshalb eine belastbare private Finanzierungs- und Versorgungslösung eingeplant werden. Die Kosten können niedriger als in Deutschland, Österreich oder der Schweiz sein; Qualität, Verfügbarkeit und Leistungsumfang unterscheiden sich jedoch erheblich nach Ort und Anbieter.

Medizinische Versorgung in Albanien

Die Versorgungsqualität ist in Tirana am besten und nimmt in der Fläche ab. Es gibt private Kliniken mit gutem Standard und international ausgebildeten Ärzten, häufig mit Italien- oder Deutschlandbezug. Für komplexere Eingriffe reisen wohlhabendere Albaner regelmäßig ins Ausland, meist nach Italien, Griechenland oder in die Türkei.

Bei der Auswahl einer internationalen Krankenversicherung ist deshalb weniger die Deckung in Albanien selbst entscheidend als die Frage, ob eine **medizinisch notwendige Verlegung ins Ausland** und die Behandlung dort mitversichert sind.

Für Österreicher und Schweizer

Für Österreich und die Schweiz gelten jeweils eigene Abkommen mit Albanien. Österreichs Abkommen erfasst mehrere Versicherungszweige, jedoch ohne umfassende Sachleistungsaushilfe in Kranken- und Unfallversicherung. Das schweizerisch-albanische Abkommen gilt seit dem 1. Oktober 2023 und koordiniert vor allem Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung; die Krankenversicherung ist separat zu klären. Lassen Sie den konkreten Versicherungsschutz vor dem Wegzug schriftlich von Ihrer Krankenkasse oder Ihrem Versicherer bestätigen.

11 — Die albanische Aufenthaltserlaubnis für Ruheständler

Nach den beiden deutschen Kapiteln nun die albanische Seite, zu der wir tatsächlich beraten.

EU-Staatsangehörige: neue Registrierungsregelung

Das Gesetz Nr. 43/2025 änderte das Ausländergesetz Nr. 79/2021 und führte eine besondere Regelung für Staatsangehörige von EU-Mitgliedstaaten ein. Danach können sie sich bei Beschäftigung oder Selbständigkeit, ausreichenden Mitteln und gültiger Krankenversicherung oder zu Studienzwecken länger als drei Monate in Albanien aufhalten, ohne das reguläre Aufenthalts- oder Einheitserlaubnisverfahren zu durchlaufen. Die Registrierung bei der zuständigen Grenz- und Migrationsbehörde bleibt erforderlich.

Die Registrierung ist innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist online zu beantragen. Familienangehörige ohne EU-Staatsangehörigkeit erhalten bei erfüllten Voraussetzungen eine Aufenthaltskarte. Da die Regelung neu ist, sind das aktuell verfügbare elektronische Verfahren, die Nachweise und die Verwaltungspraxis vor der Einreise oder Antragstellung zu bestätigen.

Schweizer Staatsangehörige fallen nicht unter diese EU-Regelung. Für sie ist die jeweils passende Aufenthaltsgrundlage nach dem albanischen Ausländergesetz zu bestimmen.

Die Rechtsgrundlage

Artikel 39, Buchstabe „j“ des Gesetzes Nr. 79/2021 „Über Ausländer“ sieht eine eigene Aufenthaltsgrundlage für Ausländer vor, die in ihrem Heimatstaat rentenberechtigt sind. Die Kategorie wurde mit der Reform von 2021 neu geschaffen und spiegelt eine bewusste Politik der Anwerbung ausländischer Ruheständler wider. Die Durchführungsbestimmungen enthält der Ministerratsbeschluss Nr. 858 vom 29. Dezember 2021.

Die Erlaubnis wird als Einheitserlaubnis erteilt, zunächst für ein Jahr, und ist verlängerbar.

Die Voraussetzungen in der Praxis

Anforderung	Einzelheiten
Renteneinkommen	Nachweis einer Jahresrente von mindestens 1.200.000 Lek, etwa 11.600 Euro
Bankverbindung	Bestätigung einer albanischen Bank über die Überweisung der Rente nach Albanien
Unterkunft	Notariell beurkundeter Mietvertrag oder Eigentumsnachweis, mit Mindestfläche je Bewohner

Anforderung	Einzelheiten
Krankenversicherung	In Albanien gültige Deckung für die Dauer der Erlaubnis
Führungszeugnis	Polizeiliches Führungszeugnis des Herkunftsstaats, apostilliert und übersetzt

Für die Aufenthaltsgrundlage als Ruheständler ist ein dokumentierter Rentenbezug nachzuweisen. Nach dem zum Informationsstand veröffentlichten Anforderungskatalog wurde ein Jahreseinkommen von mindestens 1.200.000 Lek verlangt. Da Nachweis- und Schwellenwerte verwaltungsseitig angepasst werden können, ist der aktuelle Betrag vor Antragstellung zu bestätigen.

Die Rente muss nicht aus einer einzigen Quelle stammen. Gesetzliche, betriebliche und private Ansprüche können die Anforderung grundsätzlich gemeinsam erfüllen, sofern der Anspruch belegt und das Einkommen stabil ist.

Die Bedingung, die überrascht

Eine nach Artikel 39, Buchstabe „j“ erteilte Erlaubnis berechtigt ihren Inhaber **nicht zu wirtschaftlicher oder beruflicher Tätigkeit** in Albanien.

Wer gelegentlich beraten, Immobilien gewerblich vermieten, ein kleines Gewerbe betreiben oder in Teilzeit arbeiten möchte, ist von dieser Erlaubnis nicht gedeckt und benötigt eine andere Grundlage. Tätigkeit auf einer Rentnererlaubnis gefährdet die Erlaubnis bei der Verlängerung.

Das trifft mehr Menschen, als man annimmt: den pensionierten Ingenieur, der noch zwei alte Kunden betreut; den früheren Handwerksmeister, der Ferienwohnungen vermieten will; den Frührentner, der nicht ganz aufhören mag. Wer das vorhat, sollte die Antragsgrundlage von Anfang an anders wählen.

Warum Anträge scheitern

Ablehnungen sind weit häufiger dokumentarisch als inhaltlich begründet. Die wiederkehrenden Ursachen bei deutschsprachigen Antragstellern:

Fehlende Apostille. Deutsche, österreichische und schweizerische Urkunden benötigen für Albanien eine Apostille nach dem Haager Übereinkommen von 1961 und eine beglaubigte Übersetzung ins Albanische. Die Apostille erteilen je nach Urkundenart unterschiedliche Stellen, und die Bearbeitung dauert typischerweise ein bis drei Wochen.

Abgelaufenes Führungszeugnis. Die Gültigkeit läuft ab Ausstellung. Wer das Führungszeugnis zuerst beschafft und dann Wochen für Apostille und Übersetzung aufwendet, reicht ein Dokument nahe seiner Verwendbarkeitsgrenze ein.

Krankenversicherung ohne Albaniendeckung. Policen mit der Formulierung “weltweit außer Wohnsitzland” qualifizieren nicht, sobald Albanien das Wohnsitzland wird. Das ist ein häufiger und vollständig vermeidbarer Ablehnungsgrund.

Unterkunftsnachweis. Je nach aktueller Antragspraxis ist ein notariell beurkundeter Mietvertrag oder ein Eigentumsnachweis vorzulegen; zudem können Mindestflächen je Bewohner verlangt werden.

Zu spät gestellter Antrag. Fordert die Behörde ein weiteres Dokument nach und ist die visumfreie Zeit fast abgelaufen, scheitert der Antrag aus Gründen, die mit der Qualifikation nichts zu tun haben. Der Zeitplan ist rückwärts vom Ablauf her zu bauen, mit echtem Puffer.

Der Weg zum Daueraufenthalt

Der Daueraufenthalt wird nach **fünf Jahren ununterbrochenen rechtmäßigen Aufenthalts** zugänglich. Zwei Punkte, an denen Anträge scheitern und die für Ruheständler besonders relevant sind:

Abwesenheiten. Längere Zeiträume außerhalb Albaniens können die Ununterbrochenheit unterbrechen. Ruheständler sind hier besonders gefährdet, weil viele mehrere Monate im Jahr in Deutschland, Österreich oder der Schweiz verbringen — Familienbesuche, Arztbesuche, Sommerflucht vor der Küstenhitze. Wer über fünf Jahre jeweils vier Monate außer Landes ist, war weit über anderthalb Jahre abwesend.

Lücken zwischen Erlaubnissen. Läuft eine Erlaubnis ab, bevor die Verlängerung erteilt ist, ist die Zwischenzeit möglicherweise gar kein rechtmäßiger Aufenthalt, und die Fünfjahresfrist kann **neu beginnen** statt zu pausieren.

In beiden Fällen ergeht **keine Mitteilung**. Die Lage wird im fünften Jahr bei der Antragstellung entdeckt, und die Jahre sind dann nicht zurückzuholen.

Zwei Gewohnheiten, die sich auszahlen. Führen Sie vom ersten Tag an eine schlichte Liste jeder Ein- und Ausreise mit Datum. Und terminieren Sie jede Verlängerung drei Monate vor Ablauf — das Ablaufdatum ist die Frist für die *Entscheidung*, nicht für den Antrag.

Und der Doppelbezug zur Steuer

Ein letzter Hinweis, der beide Seiten dieses Teils verbindet: Die Aufenthaltserlaubnis und die steuerliche Ansässigkeit werden nach **verschiedenen Gesetzen** und von **verschiedenen Behörden** bestimmt. Die Erlaubnis macht Sie nicht zum Steuerinländer, und ihr Fehlen verhindert es nicht. Wer seine Anwesenheitstage aus aufenthaltsrechtlichen Gründen steuert, sollte prüfen, was er dabei steuerlich auslöst — und umgekehrt.

12 — Die albanische Sh.p.k. im Vergleich zur GmbH

Für den deutschsprachigen Leser ist die albanische *shoqëri me përgjegjësi të kufizuar* — abgekürzt **Sh.p.k.** — auf den ersten Blick eine GmbH. Sie ist es in den Grundzügen auch: eigene Rechtspersönlichkeit, Haftungsbeschränkung auf die Einlage, Geschäftsanteile statt Aktien, ein Geschäftsführer, eine Gesellschafterversammlung.

Die Unterschiede, die zählen, liegen nicht in der Systematik, sondern in der Praxis.

Der Vergleich

	GmbH (Deutschland)	Sh.p.k. (Albanien)
Mindeststammkapital	25.000 EUR (12.500 EUR einzuzahlen)	100 Lek (unter 1 EUR)
Einzahlungsnachweis vor Eintragung	Ja	Nein — kein Sperrkonto, keine Bankbestätigung
Handelsregistergebühren	Notar- und Registerkosten	Keine staatliche Eintragungsgebühr
Dauer bis Eintragung	Wochen	Wenige Arbeitstage
Ansässiger Geschäftsführer	Rechtlich grundsätzlich nicht vorgeschrieben; steuerliche Geschäftsleitung gesondert prüfen	Nicht erforderlich
Ausländische Alleingesellschafterin	Zulässig	Zulässig
Notarielle Form	Ja	Schriftliche Gründungsunterlagen und Registereinreichung; Vollmachten und ausländische Unterlagen je nach Fall notariell bzw. mit Apostille
Gesellschafterliste öffentlich	Ja	Ja — zusätzlich öffentliches UBO-Register
Körperschaftsteuer	15% zzgl. Soli und Gewerbesteuer	15%, unter 14 Mio. Lek Umsatz: 0% bis Ende 2029
Ausschüttungsbesteuerung	Kapitalertragsteuer	8%

Was das praktisch bedeutet

Das Kapital. Der Unterschied von 25.000 Euro zu unter einem Euro ist der auffälligste. Er ist real: Es gibt kein Sperrkonto, keine Bankbestätigung als Gründungsvoraussetzung und keine Kapitalaufbringungskontrolle im deutschen Sinne.

Er ist aber auch irreführend, wenn man ihn als Empfehlung liest. Banken beurteilen die Kapitalausstattung bei Kontoeröffnung und Kreditvergabe, Geschäftspartner und öffentliche

Auftraggeber ebenso, und eine dauerhaft überschuldete Gesellschaft setzt ihren Geschäftsführer Pflichten aus dem Gesetz Nr. 9901/2008 aus. **Kapitalisieren Sie nach dem geplanten Geschäftsumfang, nicht nach der gesetzlichen Untergrenze.**

Der Geschäftsführer. Eine Sh.p.k. benötigt grundsätzlich keinen in Albanien ansässigen Geschäftsführer. Ein ausländischer Geschäftsführer kann die Gesellschaft leiten, ohne allein wegen dieser Organstellung einen albanischen Aufenthaltstitel zu besitzen.

Die Grenzen sind praktischer Natur: Er muss für Behördenkorrespondenz erreichbar sein, muss Urkunden unterzeichnen können, und **Banken prüfen Gestaltungen besonders genau, bei denen niemand aus der Geschäftsführung eine physische Verbindung zu Albanien hat.**

Und es gibt eine steuerliche Grenze, die deutsche Leser unterschätzen: Wird die albanische Gesellschaft tatsächlich aus Deutschland geleitet, kann sie nach deutschem Recht dort als geschäftsleitungsansässig gelten. Umgekehrt kann eine deutsche GmbH, die von einem nach Tirana gezogenen Gesellschafter-Geschäftsführer geleitet wird, eine albanische Ansässigkeit begründen. Kapitel 15 behandelt das.

Die Transparenz. Wer aus einer Rechtsordnung mit Treuhandlösungen kommt, sollte wissen: Albanien führt nach dem Gesetz Nr. 112/2020 ein **öffentliches Register der wirtschaftlich Berechtigten**. Die Offenlegung reicht durch die gesamte Beteiligungskette bis zur natürlichen Person. Eine Zwischenschaltung ausländischer Holdinggesellschaften ändert daran nichts.

Seit dem Gesetz Nr. 6/2022 erfolgt die Ersterfassung **gleichzeitig mit dem Gründungsantrag** — nicht, wie ältere Veröffentlichungen internationaler Beratungshäuser noch schreiben, binnen 30 Tagen danach. Die Angaben müssen also vorliegen, bevor gegründet wird.

Die Sh.a. und weitere Formen

Die *shoqëri aksionare* (**Sh.a.**) entspricht der Aktiengesellschaft, mit einem Mindestkapital von 3.500.000 Lek bei privater und 10.000.000 Lek bei öffentlicher Platzierung. Sie wird nur benötigt, wenn Aktien öffentlich angeboten werden sollen oder eine Aufsichtsbehörde diese Form verlangt.

Die **Zweigniederlassung** (*degë*) ist keine eigene Rechtsperson; die deutsche Muttergesellschaft haftet unbeschränkt für alles, was in Albanien geschieht. Der Dokumentationsaufwand ist höher als bei einer Sh.p.k., weil Registerbescheinigung, Satzung und Errichtungsbeschluss der Mutter apostilliert und übersetzt vorzulegen sind. Deutsche Konzerne wählen sie mitunter in der Annahme, sie sei schlanker. Meist ist sie es nicht.

Die 2026 eingeführten Regelungen zur Europäischen Gesellschaft und Europäischen Genossenschaft sind auf ihre praktische Anwendbarkeit und unionsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, bevor eine solche Form empfohlen wird. Für die typische Markteintrittsstruktur bleibt die Sh.p.k. regelmäßig die praktischere Ausgangsform.

Die Gründung aus Deutschland heraus

Eine Anreise ist nicht erforderlich. Die Gründung kann durch einen albanischen Rechtsanwalt aufgrund einer **Spezialvollmacht** erfolgen, die vor einem deutschen Notar errichtet, apostilliert und beglaubigt ins Albanische übersetzt wird.

Der häufigste Verzögerungsgrund ist eine in Deutschland zu allgemein gefasste Vollmacht, die in Tirana als unzureichend zurückgewiesen wird. Die Vollmacht muss auf das albanische Verfahren zugeschnitten sein und sich nicht nur auf die Unterzeichnung von Gründungsakt und Satzung erstrecken, sondern auch auf den Eintragungsantrag, die UBO-Meldung und jede vom Register verlangte Berichtigung. Eine erneute Beurkundung in Deutschland kostet Wochen.

Lassen Sie den Entwurf der Vollmacht daher von albanischer Seite stellen und von Ihrem Notar beurkunden, nicht umgekehrt.

Die Satzung verdient Aufmerksamkeit

Deutsche Gründer übernehmen bei albanischen Gesellschaften auffällig häufig einen minimalen Standardtext, was sie bei einer deutschen GmbH nie täten. Bei mehreren Gesellschaftern gehören in die Satzung mindestens: zustimmungspflichtige Geschäfte, eine Regelung für Pattsituationen, Vorkaufsrechte und Übertragungsbeschränkungen, sowie Beschränkungen der Vertretungsmacht des Geschäftsführers.

Bestimmungen, die Dritte binden sollen, müssen in der **eingetragenen Satzung** stehen; eine private Gesellschaftervereinbarung bindet nur die Parteien.

13 — Die albanische Besteuerung des Unternehmens

Der Rahmen

Maßgeblich ist das **Gesetz Nr. 29/2023 “Über die Einkommensteuer”**, in Kraft seit dem 1. Januar 2024, mit Durchführungsbestimmungen im Ministerratsbeschluss Nr. 753 vom 20. Dezember 2023.

Der Regelsatz der Körperschaftsteuer beträgt **15%** auf den steuerpflichtigen Gewinn. Es gibt keine Gewerbesteuer und keinen Solidaritätszuschlag; der Vergleich mit der deutschen Gesamtbelastung von rund 30% fällt daher schon beim Regelsatz deutlich aus.

Die 0%-Regelung — und ihre Abbruchkante

Nach **Artikel 69 Absatz 1 Buchstabe “dh”** unterliegen Einheiten und natürliche Personen mit einem jährlichen **Bruttoumsatz bis 14.000.000 Lek** — rund 135.000 Euro — bis zum **31. Dezember 2029** einem Körperschaftsteuersatz von **0%**.

Maßgeblich ist der **Bruttoumsatz**, nicht der Gewinn.

Es handelt sich um eine Abbruchkante, nicht um einen gleitenden Übergang. Eine Gesellschaft mit 13.900.000 Lek Umsatz zahlt keine Körperschaftsteuer. Eine Gesellschaft mit 14.100.000 Lek zahlt 15% auf den **gesamten** steuerpflichtigen Gewinn, nicht nur auf den Überschuss.

Bei jeweils 8.000.000 Lek abziehbaren Aufwendungen:

Bruttoumsatz	Steuerpflichtiger Gewinn	Körperschaftsteuer
13.900.000 Lek	5.900.000 Lek	0 Lek
14.100.000 Lek	6.100.000 Lek	915.000 Lek

200.000 Lek mehr Umsatz kosten 915.000 Lek Steuer. Wer in der Nähe dieser Linie arbeitet, sollte den Umsatz ab Jahresmitte monatlich verfolgen und die Rechnungsstellung gegen Jahresende bewusst steuern — im Dezember, nicht im März.

Zwei Korrekturen zu verbreiteten Falschangaben

Der 5%-Satz für Softwareunternehmen existiert nicht mehr. Er beruhte auf dem Beschluss Nr. 730/2018, galt nur für vor Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 29/2023 eingetragene Gesellschaften und **lief am 31. Dezember 2025 aus.** Werbematerial, das Albanien als 5%-Standort für Technologieunternehmen darstellt, ist überholt. Softwareunternehmen unter der Umsatzschwelle fallen heute in das allgemeine 0%-Regime, was günstiger ist.

Die freien Berufe sind nicht ausgeschlossen. Der Ministerratsbeschluss Nr. 753/2023 hatte versucht, Rechtsanwälte, Ärzte, Architekten, Ingenieure, Steuerberater und weitere Berufe vom 0%-Satz auszunehmen. Das **Verfassungsgericht hat diese Regelung mit Entscheidung Nr. 52 vom 27. Juni 2024 aufgehoben.** Angehörige der freien Berufe unter der Umsatzschwelle profitieren vom 0%-Satz wie jedes andere Unternehmen. Beratungshinweise aus dem Jahr 2024, auch solche internationaler Kanzleien, beschreiben den Ausschluss teilweise noch als geltend.

Umsatzsteuer — und die Lücke, die überrascht

Die Umsatzsteuerpflicht beginnt bei einem Umsatz über **10.000.000 Lek**, gemessen auf **rollierender Zwölfmonatsbasis**. Der Regelsatz beträgt 20%, für Beherbergung 6%.

Die beiden Schwellen sind unabhängig voneinander. Umsatzsteuer ab 10 Mio. Lek, Körperschaftsteuer erst ab 14 Mio. Lek. Ein Unternehmen mit 12.000.000 Lek Umsatz zahlt daher **keine Ertragsteuer** und muss gleichzeitig umsatzsteuerlich registriert sein, 20% auf inländische Umsätze berechnen, fiskalisierte Rechnungen ausstellen und **monatlich bis zum 14.** erklären.

Das Fehlen einer Steuerrechnung verleitet viele Gründer zu der Annahme, es sei nichts zu tun. Die umsatzsteuerliche Lage wird dann entdeckt, wenn die Steuerverwaltung sie aufgreift, und mehrere Monatserklärungen sind offen.

Für Leistungen an Kunden außerhalb Albaniens gilt eine wichtige Einschränkung: Nach den Leistungsortregeln des Gesetzes Nr. 92/2014 sind Dienstleistungen an im Ausland ansässige Kunden ohne albanischen Sitz grundsätzlich **nicht im Anwendungsbereich der albanischen Umsatzsteuer**. Für den deutschen Berater, Entwickler oder Dienstleister mit ausschließlich deutschsprachiger Kundschaft ist das erheblich: Seine Umsätze können außerhalb der Steuerbarkeit liegen, obwohl er die Registrierungsschwelle überschreitet.

Fiskalisierung

Albanien überträgt Rechnungen **in Echtzeit** an die Steuerverwaltung. Zertifikat und Software müssen **vor der ersten Rechnung** vorliegen. Außerhalb des Systems ausgestellte Rechnungen sind fehlerhaft, und spätere Fiskalisierung heilt das nicht. Auch der Vorsteuerabzug hängt an ordnungsgemäßen Belegen.

Für einen deutschen Unternehmer, der Rechnungen aus einem gewohnten Buchhaltungssystem stellt, ist die Anbindung eine echte Umsetzungsaufgabe und keine Formalie.

Löhne und Beiträge

Getragen von	Sozialversicherung	Krankenversicherung	Gesamt
Arbeitgeber	15%	1,7%	16,7%



Getragen von	Sozialversicherung	Krankenversicherung	Gesamt
Arbeitnehmer	9,5%	1,7%	11,2%

Bemessungsgrundlage zwischen **50.000 Lek** und **186.416 Lek** monatlich (Stand 1. Januar 2026). Der monatliche Mindestlohn beträgt **50.000 Lek**. Diese Werte werden jährlich zum 1. Januar überarbeitet.

Die Arbeitgeberbelastung von 16,7% liegt deutlich unter der deutschen. Wer eine Personalplanung aufstellt, rechnet mit Bruttogehalt plus 16,7% — nicht mit dem Bruttogehalt allein.

Ein Arbeitnehmer ist vor Arbeitsbeginn anzumelden, nicht mit der ersten Lohnabrechnung. Dies ist die von neu gegründeten ausländischen Gesellschaften am häufigsten verletzte Pflicht.

Was der Nullsatz nicht beseitigt

Eine Gesellschaft im 0%-Bereich muss weiterhin bis zum 31. März die Jahreserklärung einreichen, Bücher und Register führen, einen Jahresabschluss aufstellen, über das Fiskalisierungssystem fakturieren, ab 10 Mio. Lek Umsatz monatlich Umsatzsteuer erklären und Lohnabgaben abführen.

Bußgelder wegen Nichteinreichung fallen unabhängig davon an, ob Steuer geschuldet wird.

Und die Erinnerung an das Datum

Artikel 69 ist mit “Übergangsbestimmungen” überschrieben. Der 0%-Satz läuft am **31. Dezember 2029** aus, und ein Verlängerungsvorschlag liegt derzeit nicht vor. Wer eine Struktur auf diese Regelung baut, baut auf ein Datum.

14 — Gewinnentnahme und ihre deutsche Behandlung

Die albanische Seite

Ausschüttungen einer albanischen Gesellschaft unterliegen einer Steuer von **8%**. Für einen in Albanien ansässigen Gesellschafter ist das regelmäßig die abschließende Besteuerung.

Die Gesamtbelastung hängt vollständig von der körperschaftsteuerlichen Lage der Gesellschaft ab:

Lage	Belastung des ausgeschütteten Gewinns
Umsatz über 14 Mio. Lek	15% Körperschaftsteuer, dann 8% — effektiv rund 21,8%
Umsatz bis 14 Mio. Lek	0% Körperschaftsteuer, dann 8% — effektiv 8%

Zum Vergleich: Die deutsche Gesamtbelastung aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer und anschließender Abgeltungsteuer liegt bei ausgeschütteten Gewinnen typischerweise bei rund der Hälfte.

Eine Ausschüttung ist ein Gesellschaftsakt, keine Entnahme. Sie setzt ausschüttungsfähigen Gewinn, einen festgestellten Jahresabschluss und einen Gesellschafterbeschluss voraus. Ohne dieses Verfahren entnommene Beträge sind keine Dividenden und werden von der albanischen Steuerverwaltung typischerweise als Arbeitslohn oder als Darlehen an eine nahestehende Person eingeordnet.

Gehalt oder Ausschüttung

Für eine Gesellschaft im 0%-Bereich bietet ein Geschäftsführergehalt **keinen steuerlichen Vorteil**, weil es keinen zu mindernden Gewinn gibt. Der Betriebsausgabenabzug ist wertlos, die Beiträge sind eine reale Belastung. Rein steuerlich ist die Ausschüttung dann günstiger.

Gleichwohl ist ein Gehalt oft notwendig: Wer eine albanische Aufenthaltserlaubnis auf der Beschäftigungsgrundlage benötigt, braucht einen echten Arbeitsvertrag mit angemeldetem Gehalt und Beitragshistorie (Kapitel 16). Wer Ansprüche in der albanischen Sozialversicherung aufbauen will, braucht Beiträge. Und wer in Vollzeit im Unternehmen arbeitet und kein Gehalt bezieht, lädt zu dem Argument ein, die Ausschüttungen seien der Sache nach Vergütung.

Die übliche Lösung ist eine Kombination: ein echtes Gehalt in vertretbarer Höhe, der Rest als Ausschüttung.

Die deutsche Seite — die Frage, die albanisches Recht nicht beantwortet

Alles Vorstehende gilt für einen **in Albanien ansässigen** Gesellschafter, dessen deutsche Steuerpflicht beendet ist.

Wer weiterhin in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und eine albanische Gesellschaft hält, steht anders: Die Ausschüttung fließt einem deutschen Steuerinländer zu und ist in Deutschland zu erfassen. Die albanischen 8% werden nach Abkommensrecht angerechnet, nicht freigestellt. Der niedrige albanische Satz ist dann **kein Vorteil, sondern nur eine Vorauszahlung**, weil die deutsche Belastung darüber hinausgeht.

Das ist der Fehler, den wir in dieser Fallgruppe am häufigsten sehen. Ein deutscher Unternehmer gründet eine albanische Gesellschaft, führt sie von Deutschland aus, rechnet mit 8% und stellt im Folgejahr fest, dass er sich lediglich Verwaltungsaufwand in zwei Rechtsordnungen eingehandelt hat. Die albanische Steuerbegünstigung ist eine Begünstigung **für Ansässige**. Sie ist nicht durch Gründung erreichbar, sondern durch Umzug.

Hinzu kommt: Wird die albanische Gesellschaft tatsächlich aus Deutschland geleitet, kann sie nach deutschem Recht als dort geschäftsleitungsansässig gelten und damit in Deutschland unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig werden. Dann greift der albanische Nullsatz auf einen Gewinn zu, den Deutschland vollständig besteuert.

Quellensteuern und Nachweise

Zahlungen an Nichtansässige unterliegen albanischer Quellensteuer, vorbehaltlich abkommensrechtlicher Ermäßigung:

Zahlung	Innerstaatlicher Satz
Dividenden	8%
Zinsen	15%
Lizenzgebühren	15%
Technische, Management- und Beratungshonorare	15%

Abkommensvergünstigungen greifen nicht automatisch. Sie setzen einen Ansässigkeitsnachweis und die Einhaltung der albanischen Verfahrensvoraussetzungen voraus, die **vor** der Zahlung vorliegen sollten. Wir beschaffen diese Nachweise regelmäßig für Mandanten; nachträglich ist es aufwendiger und nicht immer erfolgreich.

15 — Hinzurechnungsbesteuerung auf beiden Seiten

Dieses Kapitel behandelt eine Symmetrie, die überrascht: Beide Staaten kennen eine Hinzurechnungsbesteuerung, und je nachdem, wo Sie ansässig sind, greift die eine oder die andere.

Die albanische Vorschrift

Artikel 19 des Gesetzes Nr. 29/2023 hat 2024 Albaniens erste förmliche Hinzurechnungsbesteuerung eingeführt.

Kontrolliert ein in Albanien steuerlich Ansässiger eine ausländische Einheit — grundsätzlich mehr als die Hälfte der Beteiligung, der Stimmrechte oder der Gewinnberechtigung — und trägt diese Einheit **wesentlich weniger Steuer, als sie in Albanien getragen hätte**, können ihre nicht ausgeschütteten Gewinne dem Kontrollierenden als Einkünfte zugerechnet werden.

Die Zurechnung erfolgt **im Jahr der Gewinnentstehung**, nicht bei Ausschüttung.

Wen das in unserer Praxis trifft. Fast nie Konzerne, fast immer Einzelpersonen. Das Muster: Ein Unternehmer zieht nach Albanien, wird nach Artikel 8 dort ansässig, behält aber seine ausländische operative Gesellschaft — die deutsche GmbH, die estnische OÜ, die US-amerikanische LLC — und lässt die Gewinne dort stehen.

Die Vorstellung, die Gesellschaft bleibe außerhalb des albanischen Systems, weil sie im Ausland eingetragen ist, trifft nicht zu. Ob Artikel 19 im Einzelfall greift, hängt vom Steuerniveau der ausländischen Gesellschaft ab; eine deutsche GmbH mit rund 30% Gesamtbelastung wird die Voraussetzung typischerweise nicht erfüllen, eine Gesellschaft in einer Nullsteuerjurisdiktion sehr wohl.

Wer nach Albanien zieht und eine ausländische Gesellschaft behält, sollte die Lage prüfen lassen, **bevor** er dort ansässig wird.

Das Gesetz enthält daneben eine allgemeine Missbrauchsvorschrift, die es der Steuerverwaltung erlaubt, Gestaltungen ohne wirtschaftliche Substanz mit steuerlichem Hauptzweck außer Acht zu lassen.

Die deutsche Vorschrift

Spiegelbildlich kennt das deutsche Außensteuergesetz eine Hinzurechnungsbesteuerung für beherrschte ausländische Gesellschaften mit passiven Einkünften und niedriger Besteuerung. Für

einen **in Deutschland ansässigen** Gesellschafter einer albanischen Gesellschaft ist deshalb zu prüfen:

Handelt es sich um passive Einkünfte im Sinne des Aktivkatalogs?

Liegt eine Niedrigbesteuerung vor? Die albanische 0%-Regelung ist hier der offensichtliche Anknüpfungspunkt.

Welche gesetzlichen Ausnahmen greifen? Der substanzbezogene Gegenbeweis des § 8 Abs. 2 bis 4 AStG ist grundsätzlich auf EU-/EWR-Gesellschaften zugeschnitten und steht für eine albanische Gesellschaft nicht ohne Weiteres zur Verfügung.

Diese Prüfung gehört einem deutschen Berater. Wir weisen nur darauf hin, dass die albanische Vergünstigung, die für einen Umziehenden ein Vorteil ist, für einen in Deutschland Bleibenden ein Auslöser sein kann.

Verrechnungspreise

Geschäfte zwischen verbundenen Personen müssen fremdüblich sein. Das Gesetz Nr. 29/2023 enthält an internationaler Praxis ausgerichtete Verrechnungspreisvorschriften mit Dokumentationspflichten oberhalb bestimmter Schwellen.

Bei einer deutschen Mutter mit albanischer Tochter werden am häufigsten geprüft: Managementumlagen der Mutter, konzerninterne Zinsen, Lizenzgebühren und die Preisbildung bei Warenlieferungen. Jede dieser Positionen kann eine berechtigte Betriebsausgabe sein — und jede kann versagt werden, wenn sie nicht fremdüblich oder nicht dokumentiert ist. Die deutsche Seite prüft dasselbe spiegelbildlich.

Betriebsstätte

Ein deutsches Unternehmen, das in Albanien über eine **Betriebsstätte** tätig wird, ist dort mit den zurechenbaren Gewinnen steuerpflichtig. Die Definition folgt dem OECD-Muster: feste Geschäftseinrichtung, abhängiger Vertreter mit Abschlussvollmacht, mit den üblichen Ausnahmen für vorbereitende und Hilfstätigkeiten und einer Zeitschwelle für Bau- und Montagevorhaben.

Deutsche Unternehmen begründen regelmäßig unbeabsichtigt eine Betriebsstätte — durch ein länger als geplant laufendes Projekt, durch Personal mit längeren Aufenthalten vor Ort, oder durch einen albanischen Vertreter, dessen Vollmacht weiter reicht als beabsichtigt. Greift das Abkommen, ist dessen Definition maßgeblich und kann enger sein als die innerstaatliche.

16 — Aufenthalt für Unternehmer und Fernarbeitende

Das folgenreichste Missverständnis

Das Eigentum an einer albanischen Gesellschaft berechtigt Sie nicht, in Albanien zu leben.

Nach dem Gesetz Nr. 9901/2008 dürfen Sie eine albanische Gesellschaft halten und leiten, ohne dort zu wohnen und ohne jeden aufenthaltsrechtlichen Status. Viele deutsche Investoren tun genau das.

Die Handelsregistereintragung nimmt das Nationale Wirtschaftszentrum (QKB) nach Handelsrecht vor. Den Aufenthalt gewähren die Grenz- und Migrationsbehörden nach dem Gesetz Nr. 79/2021, nach eigenen Kriterien und eigenen Nachweisen. **Nichts in der Gesellschaftsakte ersetzt einen Aufenthaltsantrag.**

Der Schaden entsteht durch den Zeitpunkt der Entdeckung: Der Investor reist an, gründet, nimmt den Betrieb auf und wendet sich seinem Status zu, wenn die visumfreien 90 Tage fast abgelaufen sind — wenn die Gesellschaft möglicherweise noch kein Bankkonto hat, keine Löhne abgerechnet werden können und keine Zeit bleibt, Dokumente aus Deutschland zu beschaffen und zu apostillieren.

Die drei Wege für Unternehmer

Alle drei werden über die **Einheitserlaubnis** (*Leje Unike*) abgewickelt, die Aufenthalt und Arbeitserlaubnis in einem Dokument verbindet.

Beschäftigung in der eigenen Gesellschaft. Der meistgenutzte Weg. Die Gesellschaft schließt einen Arbeitsvertrag, meldet die Beschäftigung an, rechnet Löhne ab und führt Beiträge ab. Der Weg funktioniert, weil er genau die Nachweise erzeugt, die geprüft werden: eingetragener albanischer Arbeitgeber, angemeldetes Arbeitsverhältnis, Gehalt mindestens in Mindestlohnhöhe, Beitragshistorie. Die Beschäftigung muss **echt** sein.

Selbständigkeit. Registrierung als *person fizik*, schnell und günstig, aber mit unbeschränkter persönlicher Haftung und ohne Möglichkeit, Partner aufzunehmen. Wenn das aufenthaltsrechtliche Ziel ebenso über eine Sh.p.k.-Beschäftigung erreichbar ist, ist der Gesellschaftsweg in jeder anderen Hinsicht besser.

Investorenweg nach Artikel 39, Buchstabe „k“, eingefügt durch das Gesetz Nr. 43/2025. Das Gesetz legt die Investitionsschwelle **nicht selbst fest**; sie wird durch gemeinsame Ministerweisung bestimmt und kann sich ohne Gesetzesänderung ändern. Jede in Werbematerial genannte Zahl ist

zu überprüfen. Zudem sind weitere Bedingungen zu erfüllen, insbesondere ein vorgeschriebenes Verhältnis albanischer zu ausländischen Beschäftigten und eine Vergütung mindestens in Höhe des Durchschnittsgehalts. Diese Bedingungen fehlen in den meisten Zusammenfassungen.

Albanien betreibt kein Residenz-durch-Investition-Programm. Werbung für ein albanisches “goldenes Visum” ist mit Vorsicht zu behandeln.

Das Reihenfolgeproblem

Der Beschäftigungsweg setzt eine funktionsfähige Gesellschaft voraus: eingetragen, **mit Bankkonto**, fiskalisiert, lohnabrechnungsfähig.

Die Eintragung dauert Tage. Das Geschäftskonto dauert bei ausländischem Eigentum **zwei Wochen oder länger**, weil die Bank die Beteiligungskette bis zur natürlichen Person, die Mittelherkunft, die geplante Tätigkeit und den Albanienbezug prüft. Ohne Konto keine Lohnabrechnung, ohne Lohnabrechnung kein Beschäftigungsnachweis, ohne Beschäftigungsnachweis kein Antrag.

Der aufenthaltsrechtliche Zeitplan hängt damit am Zeitplan der Bank. Beide gehören von Anfang an gemeinsam geplant. Der Investor, dessen visumfreie Zeit abläuft, während die Bank prüft, befindet sich in einer misslichen und vollständig vermeidbaren Lage.

Ortsunabhängige Arbeit und die Zwölfmonatsregel

Albanien kennt kein “Digital-Nomad-Visum”, aber eine Kategorie des ortsunabhängig Tätigen nach dem Gesetz Nr. 79/2021, für Personen, die in Albanien wohnen und aus der Ferne für ausländische Arbeitgeber oder Kunden arbeiten.

Das Unterscheidungsmerkmal gegenüber konkurrierenden Zielländern: Nach dem **Gesetz Nr. 25/2022** genießt ein qualifizierender Inhaber einer Digital-Nomad-Erlaubnis eine **zwölfmonatige Befreiung von der albanischen steuerlichen Ansässigkeit**. In dieser Zeit hat Albanien keinen Zugriff auf das Welteinkommen.

Was im zweiten Jahr geschieht. Die Befreiung ist ein Zwölfmonatsfenster und kein dauerhaftes Merkmal. Danach gelten die gewöhnlichen Tests des Artikels 8 — und wer bis dahin eine Wohnung und eine Aufenthaltsdauer in Albanien begründet hat, wird ansässig und mit dem Welteinkommen steuerpflichtig.

Für den deutschen Leser kommt eine zweite Ebene hinzu: Die Befreiung von der albanischen Ansässigkeit sagt nichts darüber aus, ob die deutsche unbeschränkte Steuerpflicht geendet hat. Im ungünstigsten Fall ist jemand im ersten Jahr in Albanien nicht ansässig und in Deutschland weiterhin unbeschränkt steuerpflichtig — und hat damit den Vorteil vollständig verfehlt.

Wer zwei oder drei Jahre plant, sollte das zweite Jahr durchrechnen, bevor es eintritt.

Zwei weitere Vorschriften treffen Fernarbeitende: **Artikel 19** kann die Gewinne einer kontrollierten ausländischen Gesellschaft zurechnen, sobald die Ansässigkeit eintritt. Und **Artikel 12** erlaubt die Umqualifizierung gewerblicher Einkünfte in Arbeitseinkünfte, wenn ein sehr hoher Anteil aus einem einzigen Auftraggeber stammt — ein reales Risiko für den Freiberufler mit einem dominierenden Kunden, und zugleich ein Thema, das deutsche Leser aus der Scheinselbstständigkeitsdiskussion wiedererkennen werden.

Familienangehörige

Die Familienzusammenführung ist eine eigene Grundlage. Wichtig für die Familienplanung: **Jede Person sammelt ihre eigene qualifizierende Zeit ab Wirksamwerden ihrer eigenen Erlaubnis.** Ein Ehepartner, der im zweiten Jahr nachkommt, erreicht den Daueraufenthalt zwei Jahre später. Wenn Daueraufenthalt oder Einbürgerung für mehrere Personen das Ziel sind, lohnt sich die Planung der Reihenfolge von Anfang an.

17 — Immobilien in Albanien

Warum albanische Grundstücke anders sind

Der wichtigste Unterschied zum deutschen, österreichischen oder schweizerischen Grundstücksrecht liegt nicht im Verfahren, sondern in der Geschichte des Titels.

Privateigentum wurde unter dem kommunistischen Regime **vollständig abgeschafft**. Nach 1991 wurde es durch eine Kombination aus Restitution an frühere Eigentümer, Privatisierung an Nutzer, Verteilung landwirtschaftlicher Flächen an Genossenschaftsmitglieder und nachträglicher Legalisierung informeller Bauten wiederhergestellt. Diese Verfahren liefen parallel, wurden von verschiedenen Stellen verwaltet und führten nicht immer zu widerspruchsfreien Ergebnissen.

Die Folge: An einem Grundstück können konkurrierende Ansprüche aus verschiedenen Nachwendeverfahren bestehen.

Ein deutscher Käufer verlässt sich instinktiv auf das Register, weil das deutsche Grundbuch öffentlichen Glauben genießt. Das albanische Kataster genießt ihn nicht in derselben Weise. Die Eintragung ist für den Eigentumsübergang konstitutiv, aber sie ist keine Garantie eines lastenfreien Titels gegen historische Ansprüche.

Kein albanischer Immobilienerwerb ohne Titelprüfung, und die Prüfung muss hinter die aktuelle Eintragung zurückgehen — auf die Erwerbskette und deren Ursprung.

Was Ausländer erwerben dürfen

Gebäude und bebaute Grundstücke können ausländische natürliche und juristische Personen grundsätzlich ohne Beschränkung erwerben. Für die Wohnung an der Küste oder in Tirana besteht also keine Hürde.

Landwirtschaftliche Flächen unterliegen Beschränkungen, deren Reichweite von der Art der Fläche und dem Status des Erwerbers abhängt. Gestaltungen über eine albanische Gesellschaft sind üblich. Wer eine Olivenplantage, ein Weingut oder ein größeres Grundstück im Hinterland erwägt, muss die Lage vor jeder Verpflichtung klären.

Grundstücke allgemein können Bedingungen unterliegen, teilweise einschließlich einer Investitionsverpflichtung. In Küsten- und Grenzgebieten können zusätzliche Beschränkungen bestehen.

Der Erwerbsvorgang

Die Übertragung erfolgt durch einen vor einem **albanischen Notar** errichteten Vertrag und die Eintragung im Kataster. Der Notar prüft Identität, Geschäftsfähigkeit und den eingetragenen Bestand — aber nicht die Titelhistorie. Diese Prüfung ist Sache Ihres Anwalts.

Die wesentlichen Prüfungspunkte:

Erwerbskette und ihr Ursprung in Restitution, Privatisierung oder Legalisierung;

konkurrierende Ansprüche früherer Eigentümer;

eingetragene Belastungen, Hypotheken, Dienstbarkeiten;

Grenzen und ihre Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Grundstück;

planungsrechtlicher Status und zulässige Nutzung;

bei Gebäuden: rechtmäßig genehmigt oder nachträglich legalisiert?

offene Kommunalabgaben und Versorgungsverbindlichkeiten.

Bei Neubauten kommt hinzu, ob der Bauträger über eine gültige Baugenehmigung verfügt und ob das Gebäude nach Fertigstellung ordnungsgemäß eingetragen werden kann. **Der Kauf vom Plan ist in Albanien mit erheblich mehr Risiko behaftet als in Deutschland**, weil die Absicherung des Käufers gegen Insolvenz oder Nichtfertigstellung des Bauträgers schwächer ausgestaltet ist.

Steuern

Steuer	Lage
Grunderwerbsteuer	Bei Übertragung, nach Wert oder Fläche je nach Kategorie
Grundsteuer	Jährliche kommunale Abgabe
Infrastrukturabgabe	Auf Neubauten, auf den Investitionswert, im Genehmigungsverfahren
Veräußerungsgewinne	Steuerpflichtig nach Gesetz Nr. 29/2023
Mieteinkünfte	Steuerpflichtig; Behandlung hängt vom gewerblichen Charakter ab

Für deutsche Eigentümer wichtig: Nach Artikel 6 des Abkommens werden Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen im **Belegenheitsstaat** besteuert. Wer eine deutsche Immobilie behält und nach Albanien zieht, bleibt mit den Mieteinkünften in Deutschland steuerpflichtig — und löst damit möglicherweise das Merkmal der wesentlichen wirtschaftlichen Interessen nach § 2 AStG aus (Kapitel 5). Umgekehrt werden Einkünfte aus einer albanischen Immobilie in Albanien besteuert.

Die Immobilienerlaubnis

Artikel 39, Buchstabe „i“ des Gesetzes Nr. 79/2021 sieht eine Aufenthaltsgrundlage für Eigentümer von Immobilien in Albanien vor, gegen Nachweis eingetragenen Eigentums im staatlichen Kataster. Für Leser, die ohnehin kaufen wollen, ist das eine Alternative zur



Rentnererlaubnis — mit anderen Nachweisanforderungen und anderen Bedingungen, die vor der Wahl der Antragsgrundlage zu prüfen sind.

Miete statt Kauf

Für die meisten Ruheständler, die wir beraten, ist Mieten im ersten Jahr die bessere Entscheidung. Es vermeidet das Titelrisiko, erlaubt das Ausprobieren von Lage und Klima, und ein notariell beurkundeter Mietvertrag erfüllt die Unterkunftsanforderung der Aufenthaltserlaubnis ebenso wie Eigentum.

Gewerbliche und Wohnraummietverhältnisse richten sich nach dem Zivilgesetzbuch und der Parteivereinbarung, mit deutlich geringerem zwingendem Mieterschutz als in Deutschland oder Österreich. Kündigungsschutz, Mieterhöhung, Instandhaltung und Kautions sind Verhandlungssache und gehören ausdrücklich geregelt.

18 — Erbrecht und Nachlass

Welches Recht gilt

Für deutsche und österreichische Staatsangehörige mit gewöhnlichem Aufenthalt in Albanien stellt sich die Frage nach dem anwendbaren Erbrecht mit besonderer Schärfe.

Die **EU-Erbrechtsverordnung** knüpft grundsätzlich an den gewöhnlichen Aufenthalt des Erblassers im Zeitpunkt des Todes an und erlaubt eine Rechtswahl zugunsten des Heimatrechts. Sie beansprucht dabei universelle Geltung: Ein deutsches Gericht wendet sie auch dann an, wenn das berufene Recht das eines Drittstaats ist. Liegt der gewöhnliche Aufenthalt in Albanien, kann ein deutsches Gericht daher zur Anwendung albanischen Erbrechts gelangen.

Damit fehlt ein einheitliches Nachlassverfahren. Ein deutscher Erbschein oder ein schweizerischer Erbnachweis wird nicht automatisch als albanischer Titel vollzogen; für in Albanien belegenes Vermögen sind die örtlichen Form- und Registeranforderungen zu beachten.

Praktisch bedeutet das: Ein Deutscher mit gewöhnlichem Aufenthalt in Albanien, Vermögen in beiden Staaten und einem in Deutschland errichteten Testament sollte **beide Rechtsordnungen prüfen lassen**. Es ist möglich, dass die Nachlassabwicklung in Albanien anders verläuft als von Deutschland aus erwartet, insbesondere hinsichtlich Pflichtteilsrechten, Formwirksamkeit und der Behandlung von Immobilien.

Eine ausdrückliche **Rechtswahl** im Testament ist in vielen Konstellationen sinnvoll. Ob sie in Albanien anerkannt wird, ist gesondert zu prüfen.

Erbschaftsteuer

Deutschland knüpft die unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht an die Inländereigenschaft von Erblasser oder Erwerber. Bemerkenswert für Wegziehende: Deutsche Staatsangehörige gelten unter bestimmten Voraussetzungen noch für einen **mehrjährigen Zeitraum nach dem Wegzug** als Inländer im Sinne des Erbschaftsteuergesetzes. Ein Wegzug beendet die deutsche Erbschaftsteuerpflicht also nicht sofort.

Ein **Erbschaftsteuerabkommen** zwischen Deutschland und Albanien besteht nach unserer Kenntnis nicht; das Doppelbesteuerungsabkommen vom 6. April 2010 erfasst Steuern vom Einkommen und vom Vermögen, nicht die Erbschaftsteuer. Ob und wie eine Doppelbelastung vermieden wird, ist daher nach innerstaatlichem Recht zu beurteilen.

Diese Frage gehört einem deutschen beziehungsweise österreichischen Berater vorgelegt, und zwar bei der Umzugsplanung und nicht erst im Erbfall. Sie ist einer der Punkte, an denen die Familie später die Rechnung für eine ungeplante Auswanderung erhält.



Die **Schweiz** kennt derzeit keine Erbschaftsteuer auf Bundesebene; die kantonalen Regelungen unterscheiden sich erheblich, und die Wegzugsfolgen sind kantonal zu prüfen.

Praktische Vorsorge

Testament in beiden Rechtsordnungen prüfen lassen, gegebenenfalls mit ausdrücklicher Rechtswahl.

Vollmachten — Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung, Bankvollmacht — auf ihre Wirksamkeit in Albanien prüfen. Eine deutsche Vorsorgevollmacht wird von einer albanischen Bank oder Klinik nicht ohne Weiteres akzeptiert; eine parallele albanische Vollmacht ist der sichere Weg.

Vermögensübersicht über beide Staaten führen, damit die Erben nicht rekonstruieren müssen.

Immobilieigentum in Albanien frühzeitig regeln, weil die Nachlassabwicklung an einem albanischen Grundstück durch die in Kapitel 17 beschriebene Titelproblematik zusätzlich erschwert werden kann.

19 — Bankkonto, Meldepflichten und Alltag

Das private Bankkonto

Für Privatpersonen ist die Kontoeröffnung in Albanien unkomplizierter als für Gesellschaften. Erforderlich sind typischerweise Pass, Aufenthaltserlaubnis oder Nachweis des Antrags, ein Adressnachweis und Angaben zur Mittelherkunft. Fremdwährungskonten sind zulässig, und ein Euro-Konto neben dem Lek-Konto ist die Regel.

Für die **Rentnererlaubnis** ist ein albanisches Konto ohnehin erforderlich, weil eine Bankbestätigung über die Überweisung der Rente nach Albanien vorzulegen ist.

Das Geschäftskonto

Hier liegt der wesentliche Engpass, und er wurde in Kapitel 16 bereits behandelt. Zusammengefasst: **zwei Wochen oder länger** bei ausländischem Eigentum, mit Prüfung der Beteiligungskette bis zur natürlichen Person, der Mittelherkunft, der geplanten Tätigkeit und des Albanienbezugs.

Was den Prozess verkürzt, liegt fast vollständig **vor** der Antragstellung: eine vollständig dokumentierte, apostillierte und übersetzte Beteiligungskette, eine mit Belegen erklärbare Mittelherkunft, eine konkret beschreibbare Geschäftstätigkeit, eine echte albanische Geschäftsanschrift und nach Möglichkeit eine Person aus der Geschäftsführung mit Präsenz im Land.

Devisen und Überweisungen

Für laufende Geschäfte bestehen **keine Devisenkontrollen**. Ausländischen Investoren ist die Repatriierung von Gewinnen und Kapital nach dem Gesetz Nr. 7764/1993 garantiert.

Banken prüfen ein- und ausgehende Überweisungen geldwäscherechtlich, besonders größere, und verlangen Belege zum zugrunde liegenden Geschäft. Wer eine größere Summe für einen Immobilienkauf überweist, sollte den Kaufvertrag und den Nachweis der Mittelherkunft bereithalten, statt sie nach einer Rückfrage zusammenzusuchen.

Meldepflichten im Heimatstaat

Ein Punkt, den deutsche Auswanderer häufig übersehen: Mit dem Wegzug enden die deutschen Erklärungspflichten nicht automatisch.

Für das **Wegzugsjahr** ist in aller Regel noch eine deutsche Steuererklärung abzugeben.

Bei fortbestehender beschränkter oder erweiterter beschränkter Steuerpflicht bestehen **laufende Erklärungsspflichten** in Deutschland fort.

Die **Beteiligung an ausländischen Gesellschaften** und die Gründung im Ausland unterliegen deutschen Anzeigepflichten gegenüber dem Finanzamt, die eigenständig neben der Steuererklärung stehen und deren Verletzung sanktioniert ist.

Der **automatische Informationsaustausch** über Finanzkonten erfasst zahlreiche Staaten. Ob und in welchem Umfang Albanien daran teilnimmt, ist aktuell zu prüfen; die Annahme, ein albanisches Konto sei für deutsche Behörden unsichtbar, ist jedenfalls keine tragfähige Planungsgrundlage.

e-Albania und die elektronische Identität

Die albanische Verwaltung läuft weitgehend über das Portal **e-Albania**: Registeranmeldungen, Steuererklärungen, Aufenthaltsanträge, Personenstandsurkunden. Der Zugang setzt eine **albanische elektronische Identität** voraus, die zunächst zu beschaffen ist.

Das ist ein Routineschritt, aber ein Schritt. Er gehört in den Umsetzungsplan und sollte nicht bei der ersten Einreichung entdeckt werden.

Führerschein, Fahrzeug, Alltag

Deutsche, österreichische und schweizerische Führerscheine werden für Besuchsaufenthalte anerkannt; bei dauerhaftem Aufenthalt ist ein Umtausch oder eine Anerkennung erforderlich, deren Voraussetzungen zu prüfen sind. Die Einfuhr eines Fahrzeugs unterliegt Zoll und Verbrauchsteuern, deren Höhe eine Neuanschaffung vor Ort oft wirtschaftlicher macht.

20 — Was in der Praxis schiefgeht

Eine Zusammenstellung der Fehler, die uns in Mandaten mit deutschsprachigem Bezug am häufigsten begegnen. Sie sind sämtlich vermeidbar, und sie sind sämtlich **vor** dem Umzug vermeidbar.

Bei Ruheständlern

Die Pension wird als steuerfrei angenommen. Artikel 19 Absatz 2 weist Ruhegehälter aus öffentlichen Kassen dem Kassenstaat zu. Deutschland besteuert weiter, unabhängig davon, wie Albanien ausländische Renten behandelt.

Die albanische Rentenbesteuerung wird als geklärt angenommen. Die verbreitete 0%-Aussage stützt sich auf das aufgehobene Gesetz Nr. 8438/1998. Unter dem Gesetz Nr. 29/2023 ist die Frage umstritten.

Die Rentenzuordnung wird pauschal beurteilt. Das geltende deutsch-albanische Abkommen enthält keine allgemeine Rückfallklausel für Artikel-18-Renten. Gleichwohl sind Rentenart, Abkommensansässigkeit, albanische Besteuerung und mögliche innerstaatliche Vorschriften für jede Einkunftsquelle gesondert zu prüfen.

Die Krankenversicherung wird zu spät bedacht. Ob der bisherige Versicherungsschutz fortbesteht und welche Leistungen in Albanien verfügbar sind, muss vor dem Wegzug schriftlich geklärt werden. Dabei ist auch eine mögliche spätere Rückkehr einzubeziehen.

Auf der Rentnererlaubnis wird gearbeitet. Der Rentnergrund (Artikel 39, Buchstabe „j“) erlaubt keine wirtschaftliche oder berufliche Tätigkeit. Wer noch zwei Kunden betreut oder Ferienwohnungen vermietet, braucht eine andere Grundlage.

Die Fünfjahresfrist wird unterbrochen. Vier Monate jährlich im Heimatland über fünf Jahre sind weit über anderthalb Jahre Abwesenheit. Eine Mitteilung ergeht nicht.

Bei Unternehmern

Die Gesellschaft wird gegründet, ohne umzuziehen. Die albanische Steuerbegünstigung ist eine Begünstigung für Ansässige. Wer in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig bleibt, erwirbt Verwaltungsaufwand in zwei Rechtsordnungen ohne steuerlichen Vorteil — und riskiert zusätzlich, dass die albanische Gesellschaft wegen Geschäftsleitung in Deutschland dort körperschaftsteuerpflichtig wird.

§ 6 AStG wird zu spät erkannt. Wer eine Beteiligung ab 1% hält, muss die Wegzugsbesteuerung vor Aufgabe des Wohnsitzes prüfen. Das seit 2022 geltende Ratenzahlungsregime unterscheidet

grundsätzlich nicht mehr zwischen EU-/EWR- und Drittstaatswegzügen; Albanien bleibt jedoch in anderen Rechtsbereichen ein Drittstaat.

§ 2 AStG wird übersehen. Zehn Jahre erweiterte beschränkte Steuerpflicht, ausgelöst häufig durch eine behaltene vermietete Immobilie in Deutschland.

Der Bankzeitplan wird nicht eingeplant. Die Eintragung dauert Tage, das Konto zwei Wochen oder mehr, und der Aufenthaltsantrag hängt am Konto. Wer um das Eintragungsdatum herum plant, verliert Wochen.

Die Abbruchkante wird zu spät bemerkt. Der Umsatz gehört ab Jahresmitte monatlich verfolgt, nicht im März beim Jahresabschluss.

Das Umsatzsteuerthema wird verpasst. Zwischen 10 und 14 Mio. Lek: keine Ertragsteuer, volle monatliche Umsatzsteuerpflicht.

Der Arbeitnehmer wird zu spät angemeldet. Die Anmeldung erfolgt vor Arbeitsbeginn, nicht mit der ersten Lohnabrechnung.

Bei allen

Dokumente kommen ohne Apostille an. Die Beschaffung im Heimatstaat dauert ein bis drei Wochen, die beglaubigte Übersetzung weitere Tage. Die Unterlagen gehören **vor** der Abreise zusammengestellt und legalisiert.

Das Führungszeugnis läuft ab, während es legalisiert wird. Zu früh beschafft ist so unbrauchbar wie gar nicht beschafft.

Veraltete Quellen werden verwendet. Der frühere 5%-Satz für bestimmte Softwaretätigkeiten ist ausgelaufen. Der Ausschluss freier Berufe vom 0%-Regime wurde aufgehoben. Die UBO-Ersterfassung wird seit 2022 mit dem Gründungsantrag verbunden. Veröffentlichungen aus früheren Jahren sind deshalb am aktuellen Gesetzesstand zu prüfen.

Es wird nur eine Seite beraten. Ein albanischer Berater kann nicht sagen, was Deutschland tut. Ein deutscher Berater kann nicht sagen, wie Albanien tatsächlich besteuert. Beide Antworten werden gebraucht, und zwar bevor entschieden wird.

Anhang A — Die Abkommen im Überblick

	Deutschland	Österreich	Schweiz
DBA mit Albanien	Abkommen vom 6. April 2010, in Kraft seit 23. Dezember 2011; Änderungsprotokoll vom 9. Juni 2026 am 9. September 2026 noch nicht in Kraft	Eigenständiges Abkommen — Wortlaut und Stand gesondert prüfen	Eigenständiges Abkommen — Wortlaut und Stand gesondert prüfen
Renten (Grundsatz)	Art. 18 — Ansässigkeitsstaat	Nach eigenem Abkommenstext	Nach eigenem Abkommenstext
Öffentliche Kassen	Art. 19 Abs. 2 — Kassenstaat	Nach eigenem Abkommenstext	Nach eigenem Abkommenstext
Unbewegliches Vermögen	Art. 6 — Belegenheitsstaat	Entsprechend	Entsprechend
Wegzugsbesteuerung auf Beteiligungen	§ 6 AStG; seit 2022 grundsätzlich einheitliches Ratenzahlungsregime für EU-/EWR- und Drittstaaten	Eigenes Konzept, Drittstaatsunterscheidung	Grundsätzlich keine
Erweiterte beschränkte Steuerpflicht	§ 2 AStG, bis zu 10 Jahre	Keine entsprechende Vorschrift	Keine entsprechende Vorschrift
Sozialversicherungsabkommen mit Albanien	Abkommen seit 1. Dezember 2017; Reichweite, insbesondere Kranken- und Pflegeversicherung, im Einzelfall prüfen	Eigenes Abkommen; mehrere Versicherungszweige, jedoch keine umfassende Sachleistungsaushilfe in Kranken- und Unfallversicherung	Abkommen seit 1. Oktober 2023; vor allem Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung
EU-Erbrechtsverordnung	Gilt in Albanien nicht	Gilt in Albanien nicht	Nicht anwendbar

Der verbindliche Wortlaut ist jeweils der amtliche Abkommenstext. Für Deutschland veröffentlicht im Bundesgesetzblatt und beim Bundesfinanzministerium. Diese Übersicht dient der Orientierung und ersetzt keine Prüfung.

Anhang B — Checkliste vor dem Wegzug

Zwölf bis sechs Monate vorher — die Heimatseite

- ☐ **Steuerberater im Heimatstaat** mit Schwerpunkt internationales Steuerrecht mandatieren.
- ☐ **§ 6 AStG** prüfen lassen: Halte ich eine Beteiligung ab 1%? Wie hoch wären die stillen Reserven? Was ändert die Reihenfolge?
- ☐ **§ 2 AStG** prüfen lassen: Ist Albanien bei meiner Einkunftsstruktur ein Niedrigsteuerland? Habe ich wesentliche wirtschaftliche Interessen im Inland, und will ich sie behalten?
- ☐ Jede Einkunftsquelle abkommensrechtlich zuordnen und prüfen lassen, ob innerstaatliche Vorschriften zusätzlich eingreifen; beim deutsch-albanischen Abkommen keine allgemeine Rückfallklausel für Artikel-18-Renten unterstellen.
- ☐ **Jede Rentenart** einzeln zuordnen — Pension, gesetzliche Rente, Betriebsrente, private Rente.
- ☐ **Krankenversicherung**: schriftliche Auskunft der Kasse oder des Versicherers zum konkreten Fall einholen. Und die Rückkehrfrage stellen.
- ☐ **Pflegeversicherung**: Leistungen bei dauerhaftem Drittstaatsaufenthalt klären.
- ☐ **Erbrecht und Erbschaftsteuer** prüfen lassen, einschließlich der Nachwirkungsfrist nach dem Wegzug.
- ☐ **Beibehaltene Wohnung** entscheiden: vermieten, verkaufen oder bewusst behalten und die Folgen tragen.
- ☐ **Anzeigepflichten** über eine Auslandsbeteiligung klären.

Sechs bis drei Monate vorher — Dokumente und Struktur

- ☐ **Apostillen** beschaffen: Führungszeugnis, Personenstandsurkunden, Rentenbescheinigungen, gegebenenfalls Gesellschaftsunterlagen. Ein bis drei Wochen je Dokument.
- ☐ **Beglaubigte Übersetzungen** ins Albanische beauftragen.
- ☐ **Führungszeugnis zeitlich richtig platzieren** — nicht zu früh, damit es bei Einreichung noch gültig ist.
- ☐ **Krankenversicherung mit Albaniendeckung** abschließen; auf Deckung der medizinisch notwendigen Verlegung ins Ausland achten.
- ☐ **Antragsgrundlage wählen**: Rente, Beschäftigung, Selbständigkeit, Investition oder Immobilie — und prüfen, ob sie erlaubt, was Sie vorhaben.
- ☐ Bei Gesellschaftsgründung: **Vollmacht** von albanischer Seite entwerfen lassen und beim heimischen Notar beurkunden.
- ☐ Bei Gesellschaftsgründung: **UBO-Angaben** vorbereiten — vor dem Gründungsantrag.



Drei Monate vorher bis Ankunft

- ☐ **Unterkunft** sichern; Mietvertrag notariell beurkunden lassen; Mindestfläche prüfen.
- ☐ **Albanisches Bankkonto** eröffnen.
- ☐ Bei Gesellschaftsgründung: gründen, **sofort** Geschäftskonto beantragen, Fiskalisierung und Buchhaltung parallel einrichten.
- ☐ **e-Albania-Zugang** beschaffen.
- ☐ **Aufenthaltsantrag** stellen — mit echtem Puffer vor Ablauf der visumfreien Zeit.
- ☐ **Ein- und Ausreiseliste** ab dem ersten Tag führen.

Laufend

- ☐ **Steuererklärung im Wegzugsjahr** im Heimatstaat abgeben.
- ☐ **Aufenthaltsverlängerung** jeweils drei Monate vor Ablauf einleiten.
- ☐ **Lebensbescheinigung** für die Rentenversicherung fristgerecht einreichen.
- ☐ Bei Unternehmen: **Umsatz gegen beide Schwellen** verfolgen (10 Mio. und 14 Mio. Lek).
- ☐ Bei Unternehmen: **Jahreserklärung bis 31. März**, auch bei Nullsteuer.
- ☐ **Beitrags- und Schwellenwerte** jeden Januar prüfen.
- ☐ **Abwesenheitszeiten** im Blick behalten, wenn Daueraufenthalt das Ziel ist.

Anhang C — Behörden und Stellen

Institution	Funktion
QKB — <i>Qendra Kombëtare e Biznesit</i>	Nationales Wirtschaftszentrum: Handelsregister, Register der wirtschaftlich Berechtigten
e-Albania	Portal für staatliche Leistungen
Generaldirektion für Steuern	Körperschaft- und Einkommensteuer, Umsatzsteuer, Fiskalisierung
Grenz- und Migrationsbehörden	Aufenthalts- und Arbeitserlaubnisse
Staatliche Katasteragentur	Register über unbewegliches Vermögen
Bank von Albanien	Zentralbank, Bankenaufsicht
Deutsche Botschaft Tirana	Konsularische Angelegenheiten, Beglaubigungen
Österreichische Botschaft Tirana	Konsularische Angelegenheiten
Schweizerische Botschaft Tirana	Konsularische Angelegenheiten
Deutsche Rentenversicherung	Rentenzahlung ins Ausland, Lebensbescheinigung
Bundesfinanzministerium	Amtliche Abkommenstexte

Anhang D — Deutsch-albanisches Begriffsverzeichnis

Albanisch	Deutsch
<i>Sh.p.k. — shoqëri me përgjegjësi të kufizuar</i>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<i>Sh.a. — shoqëri aksionare</i>	Aktiengesellschaft
<i>degë</i>	Zweigniederlassung
<i>person fizik</i>	Einzelunternehmer, natürliche Person mit Gewerberegistrierung
<i>akti i themelimit</i>	Gründungsakt
<i>statuti</i>	Satzung
<i>NIPT / NUIS</i>	Handelsregister- und Steuernummer in einem
<i>QKB</i>	Nationales Wirtschaftszentrum (Handelsregister)
<i>leje qëndrimi</i>	Aufenthaltserlaubnis
<i>Leje Unike</i>	Einheitserlaubnis (Aufenthalt und Arbeit)
<i>pronari përfitues</i>	Wirtschaftlich Berechtigter
<i>tatimi mbi fitimin</i>	Körperschaftsteuer
<i>TVSH</i>	Umsatzsteuer
<i>rezidencë tatimore</i>	Steuerliche Ansässigkeit
<i>fiskalizimi</i>	Fiskalisierung (elektronische Rechnungsstellung)
<i>VKM — Vendim i Këshillit të Ministrave</i>	Ministerratsbeschluss
<i>Fletorja Zyrtare</i>	Amtsblatt
<i>përmbarues gjyqësor</i>	Gerichtsvollzieher
<i>noter</i>	Notar

Anhang E — Zitierte Rechtsvorschriften

Albanien

Rechtsakt	Gegenstand
Gesetz Nr. 7764/1993	Ausländische Investitionen
Gesetz Nr. 9723/2007	Registrierung von Unternehmen
Gesetz Nr. 9901/2008	Unternehmer und Handelsgesellschaften
Gesetz Nr. 92/2014	Mehrwertsteuer
Gesetz Nr. 112/2020	Register der wirtschaftlich Berechtigten (geändert durch Gesetz Nr. 6/2022)
Gesetz Nr. 113/2020	Staatsangehörigkeit (geändert durch Gesetze Nr. 77/2023 und 49/2026)
Gesetz Nr. 79/2021	Ausländer (geändert durch Gesetz Nr. 43/2025)
Gesetz Nr. 25/2022	Befreiung digital mobil Arbeitender von der steuerlichen Ansässigkeit
Gesetz Nr. 29/2023	Einkommensteuer (Art. 8, 12, 19, 69)
Gesetze Nr. 9/2025 und Nr. 81/2025	Änderungen des Gesetzes Nr. 29/2023
VKM Nr. 160 vom 12.3.2025; Anweisung Nr. 4 vom 4.2.2025	Durchführung zur Einkommensteuer
Gesetz Nr. 8438/1998	Einkommensteuer — aufgehoben; Grundlage der früheren Rentenbefreiung
Gesetze Nr. 42, 59, 65, 77, 78, 80, 81, 83, 87, 88/2026	EU-Angleichungspaket 2026
VKM Nr. 858/2021	Ausländer — Durchführungsbestimmungen
VKM Nr. 753/2023	Einkommensteuer — Durchführungsbestimmungen
VKM Nr. 730/2018	Softwaresatz — ausgelaufen am 31.12.2025
Verfassungsgerichtsentscheidung Nr. 52 vom 27.6.2024	Aufhebung des Ausschlusses der freien Berufe vom 0%-Regime

Deutschland und Abkommen

Rechtsakt	Gegenstand
DBA Deutschland–Albanien vom 6.4.2010, BGBl. 2011 II S. 1187	Einkommen und Vermögen
Änderungsprotokoll vom 9.6.2026 — am 9.9.2026 noch nicht in Kraft	MLI/BEPS-Mindeststandard gegen Abkommensmissbrauch
§ 2 AStG	Erweiterte beschränkte Steuerpflicht
§ 6 AStG	Wegzugsbesteuerung (i.d.F. des ATADUmG, BGBl. I 2021, 2035)
§§ 7 ff. AStG	Hinzurechnungsbesteuerung
§ 17 EStG, § 49 EStG	Beteiligungsveräußerung, beschränkte Steuerpflicht
Haager Übereinkommen vom 5.10.1961	Apostille

Die Darstellung der deutschen Vorschriften dient der Orientierung. Tridens berät nicht zum deutschen Steuerrecht.

Wie Tridens helfen kann

Was wir für Sie tun

Aufenthalt. Wahl der richtigen Antragsgrundlage, Zusammenstellung und Legalisierung der Unterlagen in der richtigen Reihenfolge, Antragstellung und Verfahrensbegleitung, Verlängerungen, Daueraufenthalt und Einbürgerung. Und, wo ein Antrag bereits abgelehnt wurde oder die rechtmäßige Aufenthaltszeit knapp wird, die Bereinigung der Lage.

Gesellschaft. Wahl der Rechtsform, Gründung aus Deutschland heraus über eine auf das albanische Verfahren zugeschnittene Vollmacht, Entwurf von Gründungsakt und Satzung, UBO-Eintragung, Geschäftssitz, Begleitung des Bankkontoantrags und Einrichtung von Fiskalisierung und Buchhaltung.

Steuern in Albanien. Steuerung der 14-Millionen-Schwelle, Umsatzsteuerregistrierung und Leistungsortprüfung, Gewinnentnahme, Beschaffung von Ansässigkeitsbescheinigungen und Nachweisen für Ihren Berater im Heimatstaat, Vertretung gegenüber der albanischen Steuerverwaltung.

Immobilien. Titelprüfung, die hinter die aktuelle Eintragung zurückgeht, Erwerbsbegleitung, Mietverträge in aufenthaltstauglicher Form, Bauträgerprüfung.

Arbeitsrecht. Arbeitsverträge, Lohnpflichten, Beendigung und ihre Verfahrensanforderungen, Beschäftigung ausländischer Staatsangehöriger.

Was wir nicht tun — und wie wir damit umgehen

Wir beraten nicht zum deutschen, österreichischen oder schweizerischen Steuer- und Sozialversicherungsrecht. Fragen zu § 6 AStG, § 2 AStG, zur Einordnung einzelner Renten, zur Krankenversicherung und zur Erbschaftsteuer gehören zu einem qualifizierten Berater im jeweiligen Heimatstaat.

Was wir tun, ist die andere Hälfte: Wir liefern ihm die albanische Analyse, die er für seine Beurteilung braucht — die tatsächliche steuerliche Behandlung Ihrer Einkünfte in Albanien, die Bescheinigungen, die Nachweise über die albanische Erklärung und Zahlung, die Struktur der Gesellschaft. In den meisten unserer DACH-Mandate arbeiten wir so, und es ist die einzige Konstellation, in der die Frage vollständig beantwortet wird.

Wenn Sie noch keinen Berater im Heimatstaat haben, sagen Sie es uns. Wir nennen Ihnen gerne Kanzleien mit Schwerpunkt im internationalen Steuerrecht, die wir aus der Zusammenarbeit kennen.

Wie wir arbeiten

Wir beraten auf Deutsch, Englisch und Albanisch. Unsere Honorare richten sich nach dem konkreten Mandat. Wir erläutern vorab, welche Leistungen enthalten sind und welche laufenden Kosten entstehen.

Und wir sagen Ihnen, wenn Albanien für Ihre Situation nicht das Richtige ist. Das kommt vor — insbesondere bei Pensionären, deren Einkünfte überwiegend aus öffentlichen Kassen und deutscher Vermietung stammen, und bei Unternehmern mit erheblichen stillen Reserven in einer Beteiligung. Ein ehrliches Nein ist ein besseres Beratungsergebnis als ein Umzug, der sich im zweiten Jahr als Fehler erweist.

Kontakt

Tridens

Bulevardi „Dëshmorët e Kombit“, Twin Towers, Tower 1, 8. Etage
1001 Tirana, Albanien
T +355 69 809 0995 E info@tridenslaw.com W tridenslaw.com

Dieses Whitepaper dient ausschließlich der allgemeinen Information. Es stellt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung dar, berücksichtigt nicht die Umstände einer bestimmten Person oder eines bestimmten Vorgangs und darf nicht als Ersatz für eine Beratung zum konkreten Sachverhalt herangezogen werden. Durch die Lektüre entsteht kein Mandatsverhältnis. Tridens ist nicht zur Beratung im deutschen, österreichischen oder schweizerischen Recht befugt; die Darstellung dieser Rechtsordnungen dient allein der Benennung der Fragen, die einem Berater im jeweiligen Heimatstaat vorzulegen sind.



The discipline of transformation.