

## Verlässliches Wachstum

### US-Baulandentwickler schaffen bei guter Konzeption Renditen

Anders als in Deutschland steigt die Nachfrage nach neuen Wohn- und Arbeitsräumen in den USA stetig. Statistiken zufolge soll die Anzahl der Haushalte in den nächsten 20 Jahren um 24 auf 129 Millionen ansteigen. Großzügige Planungen führen zu entsprechenden Flächenabsorptionen. An erster Stelle partizipieren US-Baulandentwickler (Projektentwickler) an diesem Aufwärtstrend. Geschäfte mit Baulandentwicklungen betreibt etwa das in München und Orlando/Florida ansässige Investitionshaus Jusa Invest sowie die in München und Boston ansässige Taurus Investment Group.

In den Vereinigten Staaten teilen sich darüber hinaus viele spezialisierte Baulandentwickler wie die Arvida St. Joe Company oder die Ginn Land Company den Markt. Jusa Invest ist vorrangig im Süden der USA tätig, weil dort auf Grund der Migrationstrendfreude der US-Amerikaner seit langem ein verlässlicher Trend besteht. „Die inneramerikanische Umzugsbewegung geht in Rich-

tung der klimatisch wärmeren Gebiete“, weiß USA-Kenner Wolfgang Düren von Jusa Invest.

Baulandentwickler erwerben Land zu günstigen Konditionen, setzen die erforderlichen Baugenehmigungen durch und betreiben den Weiterverkauf an Hausbauunternehmer oder „Gewerbe-Developer“. Areale, für die ein erheblicher Bedarf zu erwarten ist, werden im ersten Schritt per Option gesichert. Soweit die Bebauung durchsetzbar erscheint und die Verwertung einen hohen Gewinn verspricht, kauft der Initiator bei Bestätigung der grundsätzlichen Bebaubarkeit durch die Behörde und konkretem Kaufinteresse von potenziellen Abnehmern einige Monate später. Beteiligungsformen: Im Regelfall wird für jedes Baulandprojekt eine eigene

Grundstücks-Gesellschaft in der Gesellschaftsform der Limited Partnership (Ltd.) gegründet, an der sich Kapitalanleger beteiligen. Meist schließt der Investor einen Vertrag mit einem Treuhänder und zählt an diesen das Investitionskapital. Der Treuhänder gibt das Kapital üblicherweise gegen Erhalt einer Sicherungshypothek für den Anleger an die Projektgesellschaft frei.

Besteuerung: Deutsche Anleger werden als Anteilseigner an der Grundstücks-Ltd. in Höhe des Anteils am Ergebnis der Gesellschaft in den USA besteuert. Diese anteilfestgestellten Einkünfte hat der deutsche Immobilieninvestor in seine US-Einkommensteuererklärung zu übernehmen. Der Anleger kommt hierbei automatisch in den Genuss der generell deutlich niedrigeren

US-Steuersätze von fünfzehn bis 35 Prozent. In Deutschland sind die Einkünfte nach dem DBA-USA – unter Progressionsvorbehalt – freigestellt.

Ermäßigte Steuersätze zwischen fünf und fünfzehn Prozent gelten dann, wenn das Grundstücksobjekt von den amerikanischen Finanzbehörden als Vermögensanlageobjekt qualifiziert wird. Mindestinvestitionskapital: Investments in US-Baulandprojekte sind mit einem Anlagekapital von 250 000 Euro (Jusa Invest) beziehungsweise 500 000 Euro (Taurus Group) vermögenden Anlegern vorbehalten, welche auch das bei solchen Investitionen immer bestehende Risiko einer überlangen Investitionsdauer mühelos verkraften können.

Trotz gutem planerischen Spezialwissen der Entwicklungsgesellschaften und Vorbescheiden kann der Zeitpunkt der endgültigen behördlichen Genehmigungen für die beabsichtigte Nutzung nie sicher vorhergesagt werden.

A. Götzberger