

# Immobilieninvestments in US-Baulandprojekte

## Niedrige Besteuerung und gute Rendite bei professioneller Konzeption

Anton-Rudolf Götzenberger\*

### US-Immobilienmarkt im Aufschwung

Laut US-amerikanischem statistischen Bundesamt wird sich die Anzahl der Haushalte in den USA in den nächsten 20 Jahren um 24 Mio. auf 129 Mio. erhöhen. Anders als im geburtenarmen Deutschland steigt die Nachfrage nach neuem Wohn- und Arbeitsraum in den USA erheblich. Experten wie beispielsweise das Münchner Investitionshaus Jusa Invest München betreiben deshalb ein erfolgreiches Geschäft mit Baulandentwicklungen. Dies vorrangig im Süden der USA, weil dort aufgrund der Migrationsfreude der US-Amerikaner seit langem ein verlässlicher Trend besteht. Die inneramerikanische Umzugsbewegung geht in Richtung der klimatisch wärmeren Gebiete wie Texas, Nevada und Florida. In bestimmten Regionen, z. B. im Großraum von Orlando (Florida), liegt das Bevölkerungswachstum in einer Größenordnung von 3 v. H. bzw. 60 000 Zuwanderer pro Jahr.

Das gleichzeitige generelle Wirtschaftswachstum der USA erhöht die Nachfrage nach Bauland, sowohl direkt durch die Expansion von Unternehmen, als auch indirekt durch die steigende Kaufkraft von Verbrauchern. Großzügige Planung und aus europäischer Sicht fast verschwenderisch zu nennender „Landverbrauch“ führen zu entsprechenden Flächenabsorptionen für Wohnraum und direkt nachfolgendes Gewerbe. Außerdem wird in den USA der Hausbau steuerlich stärker gefördert als hierzulande.

### Investitionskonzept

US-Baulandinitiatoren erwerben Land zu günstigen Konditionen, setzen mit dem entsprechenden Know-how relativ kurzfristig die erforderlichen Baugenehmigungen durch und betreiben den Weiterverkauf an bereits eingebundene Abnehmer wie Hausbauunternehmer oder so genannte „Gewerbe-Developer“. Areale, für die ein erheblicher Wertzuwachs 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.

Jusa Invest gründet beispielsweise für jedes Baulandprojekt eine eigene Grundstücks-Gesellschaft, deren Anteilsinhaber die jeweiligen Investoren sind. Bei einer Beteiligung in Tranchenemissionen ist die Rendite in der Optionsphase am höchsten (anfangs z. B. 12 v. H. p. a. Vorausgewinn für die Anleger im Vorrang vor den Initiatoren). Die Zielrendite für alle Projekte beträgt ca. 20 v. H., wobei der über den vereinbarten obigen Vorausgewinn hinausgehende Zusatzgewinn einen Verkauf zu den geplanten Preisen voraussetzt.

Die Private Equity Immobilieninvestments mit Aussicht auf hohe Kapitalrendite werden in Form von Private Placements angeboten. Die Investition läuft über einen Treuhänder, der das Kapital unter jeweils festgelegten Bedingungen an die Projektgesellschaft freigibt, in der Regel unter Eintragung einer Sicherungshypothek. Der Treuhänder wird für die Investoren Mitgesellschafter in der Projektgesellschaft. Seine Zustimmung ist bei Kapital- und Grundstücksverfügungen erforderlich. Hierdurch werden die Interessen der Investoren optimal geschützt.

### Ertragsaussichten

Sehr gute Baulandprojekte werfen eine unternehmerische Rendite von rund 20 v. H. p. a. und darüber ab. Nur wenn die Planungs- und Genehmigungsphase erheblich länger dauert als geplant, sinkt die jährliche Rendite. Verluste sind bei reinen Baulandinvestitionen in Stadtrandlagen schwer denkbar. Auch hier erweist sich die alte Volksweisheit „Grund und Boden rostet nicht“ als „sicherer Hafen“ für den Investor.

### Besteuerung

US-Immobilieninvestitionen werden aus steuerlichen Gründen über US-Beteiligungsgesellschaften in der Gesellschaftsform der Limited Partnership (Ltd.)

\* Anton-Rudolf Götzenberger ist Steuerberater in Halbing/Obb. und Buchautor zum Thema Geldanlagen (u. a. Diskrete Geldanlagen, Steueramnestie und neue Zinsbesteuerung).

Art. 23 Abs. 2 DBA-USA v. 29. 8. 1989, BGBl 1992 II S. 235.

durchgeführt. Diese werden als US-Personengesellschaften (= Partnerships) besteuert. Die Ermittlung des Gewinns der Partnership erfolgt mittels Ansatz von Einnahmen und Ausgaben. Für die Baulandgesellschaften typisch sind Anlaufverluste, da erst in Folgejahren mit Landverkäufen ein Gewinn realisiert wird. Baulandgesellschaften weisen jedoch keine oder nur geringe steuerliche Anlaufverluste auf, da Planungs- und Erschließungskosten bis zum Verkauf steuerlich nicht als Aufwand angesetzt werden dürfen.

Die Tätigkeit einer Partnership in den USA begründet grundsätzlich die US-Steuerpflicht der deutschen Gesellschafter. Der individuelle Anleger, der Anteilseigner an dieser Ltd., wird – dem deutschen System der gesonderten und einheitlichen Feststellung bei Personengesellschaften entsprechend – in Höhe seines Anteils am Ergebnis der Gesellschaft in den USA besteuert, gleich ob ausgeschüttet wird oder nicht. Diese anteilig festgestellten Einkünfte hat der deutsche Immobilieninvestor – ggf. gemindert um Sonder-Ausgaben für die Beteiligung wie Geschäftsreisen etc. – in seine US-Einkommensteuererklärung zu übernehmen. Deutsche Investoren müssen also für in den USA erzielte Gewinne eine Steuererklärung abgeben.

Die maßgeblichen amerikanischen Steuergesetze sind den deutschen insoweit ähnlich. Auch die Steuersätze für natürliche Personen (für den US-Investor) sind progressiv, d. h. sie richten sich nach der Höhe des aus der Beteiligung an der Baulandgesellschaft ermittelten Gewinnanteils. Der deutsche US-Investor kommt allerdings in den Genuss der generell deutlich niedrigeren US-Steuersätze. Die Einkommensteuersätze der US-Bundessteuer betragen derzeit zwischen 15 und 35 v. H. Ermäßigte Steuersätze zwischen 5 von 15 v. H. gelten dann, wenn das Grundstücksobjekt von den amerikanischen Finanzbehörden als Vermögensanlageobjekt qualifiziert wird. Dieser eher seltene Fall der reinen Vermögensverwaltung kann eintreten, wenn die Gesellschaft die „Capital Assets“ mindestens ein Jahr im Eigentum und nur als Investment hält und nach erfolgter Bebauungsplanung pauschal weiter verkauft (Sonderfall der Besteuerung der Erträge als Capital Gain). In allen sonstigen Fällen (Qualifizierung des Grundstücksgeschäfts als Gewerbe) gilt der normale Steuersatz von 15-35 v. H.

## DBA-Regelung

Je nach Art der Tätigkeit der Baulandgesellschaft handelt es sich um Einkünfte aus Gewerbe oder solche aus Immobilienvermögen. In beiden Fällen sind die Einkünfte gemäß DBA nur der US-Einkommensteuer (Bundeseinkommensteuer, Federal Income Tax) unterworfen und von der deutschen Besteuerung freigestellt.

## Progressionsvorbehalt

Sämtliche nach dem DBA-USA freigestellten Einkünfte aus Immobilien- oder Gewerbeertrag unterliegen in Deutschland dem Progressionsvorbehalt. Maßgeblich für die Besteuerung der deutschen Inlandseinkünfte eines deutschen US-Immobilieninvestors ist also jener (progressive) Steuersatz, der auf das Einkommen anwendbar ist, das sich unter Hinzurechnung der US-Einkünfte ergibt. Folglich sind zum Zweck der Anwendung des Progressionsvorbehalts jene aus US-Baulandprojekten erwirtschafteten Erträge auch nach deutschem Steuerrecht zu ermitteln und zu erklären.

Der in den USA festgestellte steuerliche Gewinn beinhaltet den wirtschaftlichen Gewinn abzüglich ggf. geringfügiger Abschreibungen und diverser Sonderausgaben des Investors. Das deutsche Finanzamt übernimmt in der Regel diesen Gewinn (umgerechnet in Euro) zum Zwecke der Feststellung des Progressionsvorbehalts und ändert diesen nur, wenn die Gewinnermittlung nach deutschem Steuerrecht eine andere Beurteilung (z. B. andere Abschreibungsmethoden oder AfA-Grundlagen) verlangt.

Jusa Invest hat errechnet, dass das Hinaufschleusen der Progression unter Einrechnung des US-Einkommens aus Baulandinvestments nur im unteren bis mittleren Progressionsbereich zu einer nennenswerten Mehrbelastung führt. So zahlt ein Investor mit einem zu versteuernden Gewinn in den USA von umgerechnet 16 500 € bei einem zu versteuernden Einkommen aus deutschen Quellen von 25 000 € wegen des Progressionsvorbehalts 1 737 € mehr an Steuern, ein Investor mit einem zu versteuernden Einkommen aus deutschen Quellen von 500 000 € hingegen nur 283 € an Mehrsteuern. Die steuerliche Mehrbelastung liegt jedoch in allen Progressionsstufen deutlich unter der Ersparnis an Steuern durch die Verlagerung von Einkommen in die USA. Bei der Erfassung nach deutschem Steuerrecht sind die ausländischen Einkünfte in Sonderfällen als besondere – so genannte „außerordentliche“ – Einkünfte zu qualifizieren, welche hierzulande einem ermäßigten Satz für den Progressionsvorbehalt unterliegen.

## US-Quellensteuern (Withholding Tax) auf laufende Erträge und den Anteilsverkauf

Die Immobilienquellensteuer auf die laufenden Nettoerträge (Nettobesteuerung = Einnahmen minus Ausgaben) einer US-Beteiligungsgesellschaft beträgt derzeit 35 v. H. und ist anrechenbar auf die persönliche Steuerschuld des jeweiligen Immobilieninvestors. Bei

Verkäufen von Immobilien durch die Baulandgesellschaft ist ebenfalls ein Betrag von 35 v. H. des steuerlichen Buchgewinns der Gesellschaft für den Anteil des ausländischen Gesellschafters als Quellensteuer abzuführen. Für einen Kapitalgewinn (Capital Gain) der Gesellschaft gilt derselbe Quellensteuersatz von 35 v. H. Eine entsprechende Rückerstattung der überzahlten Steuern erfolgt jedoch im Rahmen der persönlichen US-Einkommensteuererklärung.

### Risiken

Von Profis getätigte Investitionen in US-Baulandprojekte tragen eigentlich nur das Risiko einer überlangen Investitionsdauer, da der Zeitpunkt der endgültigen behördlichen Genehmigungen für die beabsichtigte Nutzung auch bei gutem planerischen Spezialwissen und Vorbescheiden nicht sicher vorherzusagen ist. Des Weiteren können Verzögerungen oder unvorhersehbare Mehrkosten zur Ausführung der Infrastrukturarbeiten entstehen. Den Ausfall von Projekt- oder Finanzpartnern sowie die allgemeine Verschlechterung der Wirtschaftslage, einhergehend mit einem Sinken des Grundstückswerts, sollte der Investor ebenfalls ins Kalkül ziehen. Letzteres ist zwar sehr unwahrscheinlich wegen der Werterhöhung durch Planung in der jeweiligen Lage des Projekts. Sinkende Grundstückspreise können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Schließlich tragen Investoren in US-Baulandprojekte noch das Risiko eines sinkenden Dollars, wobei Währungsrisiken abgesichert werden können.

Deutsche Investoren sollten auch bedenken, dass die deutsche Finanzverwaltung die nach Abschluss der Baulandinvestition folgende Immobilienveräußerung

unter Umständen dem gewerblichen Grundstückshandel zurechnet. Dies ist bei einer Beteiligung von mindestens 10 v. H. am Gesellschaftskapital der US-Beteiligungsgesellschaft der Fall. Jeder Kapitalanleger sollte sich daher grundsätzlich mit weniger als 10 v. H. an einer US-Immobilien-gesellschaft beteiligen.

☞ BMF, Schr. v. 26. 3. 2004 - IV A 6 - S 2240 - 46/04, BStBl 2004 I S. 449.

### Eckpunkte für ein Erfolg versprechendes US-Immobilieninvestment

- Das Projekt des Investors soll auf Gebiete in US-Bundesstaaten konzentriert sein, deren hohes Bevölkerungswachstum für wirtschaftliche Impulse sorgt.
- Der Investor sollte prüfen, ob ein kompetentes Team vor Ort die Projektentwicklung begleitet.
- Aus dem Prospekt sollte von Beginn an eine klare Verkaufs- und Exit-Strategie erkennbar sein.
- Der Investor sollte sichergehen können, dass der Initiator ein Grundstück erst nach intensiver Vorbereitung erwirbt, also erst, wenn entscheidende Voranfragen bei der Gemeinde und anderen behördlichen Entscheidungsträgern positiv verlaufen sind.
- Ein unabhängiger Treuhänder sollte die Interessen des Investors vertreten.
- Die US-Beteiligungsgesellschaft sollte in der Gesellschaftsform einer Ltd. und damit als Personengesellschaft bestehen.