

Das Haus in Miami Beach – Immobilienenerwerb in den USA

Europäer und Südamerikaner kaufen gerne Immobilien in den USA. Florida, Kalifornien und Hawaii zählen dabei zu den beliebtesten Staaten, um sich ein Haus an der Sonne zu erwerben. Der ausländische Investor oder Non Resident Alien (NRA), d.h. eine Person, die weder über einen amerikanischen Pass noch über eine Green Card verfügt und sich nicht mehr als 121 Tage pro Kalenderjahr in den USA aufhält, muss dabei die Risiken von Direkt Eigentum mit möglichen Steuerersparnissen durch Strukturierungen abwägen. Rein steuerlich ist zwischen Einkommens-, Schenkungs- und Erbschaftssteuerkonsequenzen zu unterscheiden.



Von Jürg Greter
Rechtsanwalt, LL.M. (International Tax)
KPMG private, Zürich

Direktkauf einer Immobilie in den USA

Die Vereinigten Staaten von Amerika kennen ein spezielles Einkommenssteuerregime für ausländische Personen. Sobald Investitionen in den USA die Grössenordnung eines «U.S. Trade or Business» erreichen, werden die Erträge daraus wie bei einer amerikanischen Person zu den progressiven Steuersätzen besteuert. Namentlich bei einer Ausmietung von Immobilien kann dabei von einem «U.S. Trade or Business» ausgegangen werden.

Gleichzeitig sollte ein ausländischer Investor in den USA auch die Entwicklung bei den amerikanischen

Transfersteuern, d.h. Schenkungs- und Erbschaftssteuern, verfolgen. In den USA gelegene Vermögenswerte, und dazu zählen namentlich Immobilien, fallen gegenwärtig unter die bis zu 50% betragende Erbschafts- und Schenkungssteuer. Der Erbschaftsfreibetrag ist – ohne anwendbares Erbschaftsdoppelbesteuerungsabkommen – auf US\$ 60'000 begrenzt. Ein Übertrag von Immobilien auf die Erben kann dadurch zu einer erheblichen Steuerbelastung führen. Aus diesem Grund werden grössere Immobilien oft über Strukturen erworben.

Kauf einer Immobilie durch eine Offshore-Gesellschaft / U.S.-Gesellschaft

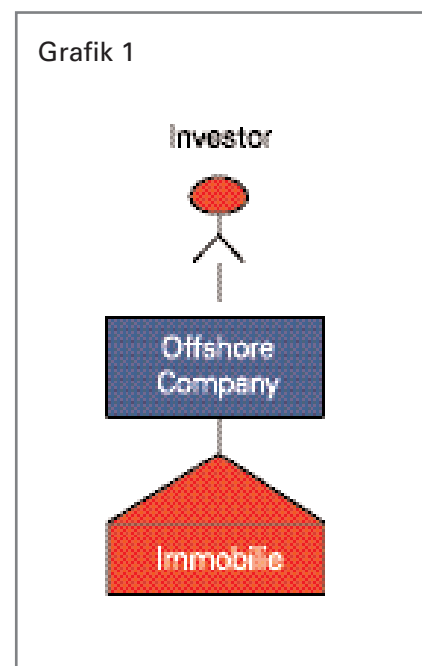
Klassischerweise werden zur Vermeidung der amerikanischen Erbschaftsteuer Eigenobjekte meist und fremd vermietete Immobilien oft durch eine steuerbefreite Gesellschaft (Offshore-Gesellschaft) erworben. Aufgrund der für ausländische Gesellschaften anwendbaren «Branch Profit Tax» von 30% auf amerikanischen Erträgen erhöht sich bei einer solchen Investition der Einkommenssteuersatz auf bis zu 57%, d.h. 38% als progressiver Steuersatz plus zusätzlich eine «Branch Profit Tax» von 30% auf den verbleibenden 62% der Erträge (s. Grafik 1).

Die «Branch Profit Tax» lässt sich reduzieren, wenn die Gesellschaft in einem Staat mit Doppelbesteuerungsabkommen mit den USA organisiert ist und die Gesellschaft zu mehr als 50% von einer in diesem Land ansässigen Person beherrscht wird. Allerdings

sind solche Strukturen unterhaltsintensiv und aufwendig.

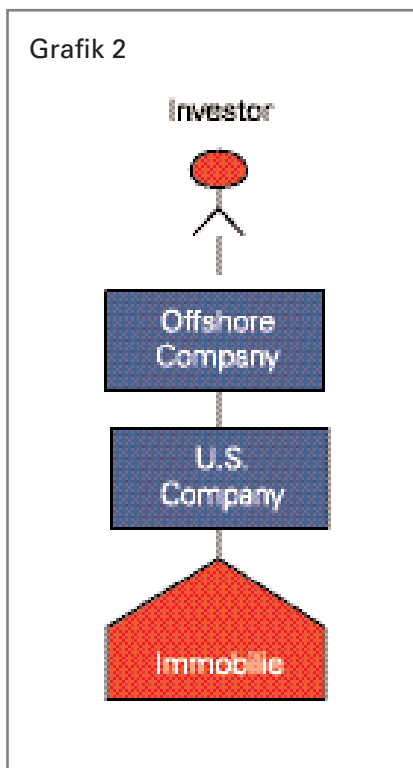
Ein anderer Weg zur Vermeidung der amerikanischen «Branch Profit Tax» und Erbschaftsteuer ist die Strukturierung des Immobilienerwerbs durch eine amerikanische Gesellschaft. Dies ist für den privaten Investor zurzeit noch die gängigste Investitionsform. In einem solchem Fall sind

Grafik 1



jedoch Dividenden aus einer amerikanischen Gesellschaft an eine ausländische Person mit einer Quellensteuer von 30% belegt, was wiederum zu einer Gesamtsteuerbelastung aus Erträgen von bis zu 57% führt (38% + [30% / 62%]) (s. Grafik 2).

Grafik 2



Kauf einer Immobilie durch eine Partnership oder einen Trust

Angesichts einer Einkommenssteuerbelastung von bis zu 57% genießen alternative Strukturierungsmodelle für den Immobilienerwerb in den USA kräftig Aufwind. Neben dem Direktkauf von Immobilien gewinnen dabei Personengesellschaften wie Partnerships und Vehikel wie Trusts an Beliebtheit. Solche Strukturen ermöglichen nicht nur potentielle Steuerersparnisse von 37% auf Kapitalgewinnen oder 17% auf gewöhnlichen Erträgen, sondern sind gleichzeitig ideale Erbschafts- und Schenkungsinstrumente.

A) Trusts

Falls der Erwerber einer Immobilie bereit ist, langfristig das Eigentum anderen Begünstigten abzutreten, eröffnet das Planungsinstrument von Trusts mannigfaltige Möglichkeiten, Steuern zu sparen und komplizierte Erbschaftsverfahren zu vermeiden.

Ein Trust ist eine rechtliche Beziehung, wonach ein Eigentümer (Settlor oder Grantor) einem Treuhänder (Trustee) Vermögenswerte überträgt mit der Verpflichtung, diese für die Begünstigten (Beneficiaries) zu verwalten und zu verwenden. Der Trustee

wird dabei rechtlicher Eigentümer (Legal Owner) der eingebrachten Werte, während den Begünstigten das langfristig wirtschaftliche Eigentum (Equitable Owner) zusteht.

Ein ausländischer, steuerbefreiter Trust in der Form eines unwiderruflichen Trusts (ohne Kontrollmöglichkeiten des Errichters) könnte eine Immobilie über ein Darlehen des Errichters (Grantors) mitfinanzieren; der Trust verfügt beispielsweise über eigene Vermögenswerte von US\$ 100'000, während der Errichter direkt ein Darlehen von US\$ 500'000 für die Investition von US\$ 600'000 in Immobilien beisteuert (s. Grafik 3).

Bei geschickter Ausgestaltung sind im obigen Fall der Errichter und die überlebenden Begünstigten von der amerikanischen Erbschaftssteuer betreffend dem Grundeigentum in den USA geschützt. Gleichzeitig sind die auf dem Darlehen gezahlten marktgerechten Zinsen an den Errichter von den durch die Ausmietung erzielten Erträgen oder von dem bei einem späteren Verkauf erzielten Grundstücksgewinn an den Trust von der Steuer abziehbar.

Der noch nicht allzu häufige Gebrauch solcher Strukturen hat wohl mit der Fremdheit des Trusts in Kontinentaleuropa und auch mit dem Misstrauen der Übertragung von Eigentum auf einen fremden Trustee zu tun.

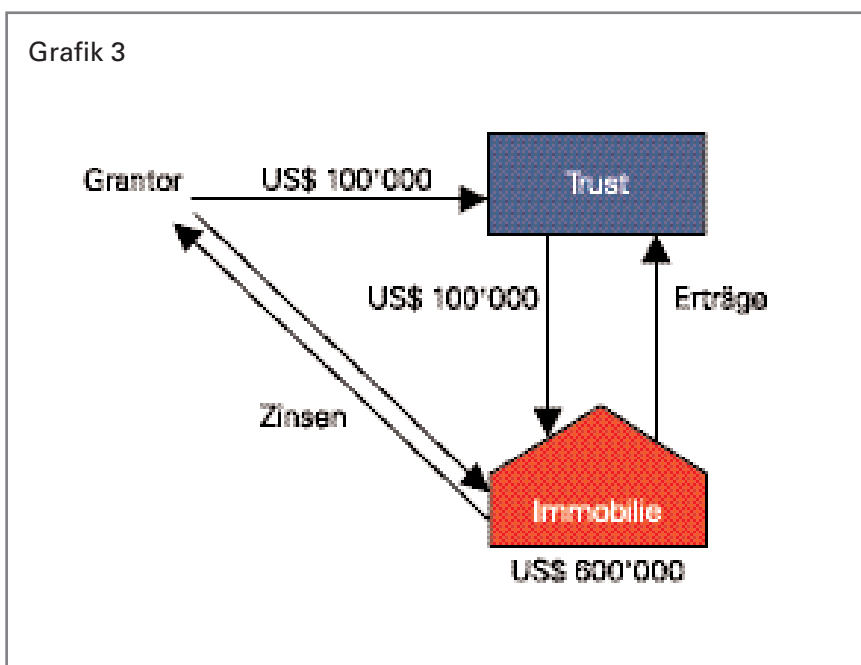
B) Partnerships

Partnerships sind Personengesellschaften; als solche werden sie für amerikanische Steuerzwecke nicht als eigenes Steuersubjekt behandelt und sind steuerlich transparent. Sie eignen sich insbesondere für den Kauf von Ferienhäusern in Amerika, die nicht zur Ausmietung gedacht sind.

Der Gebrauch von ausländischen Partnerships hat einerseits den Vorteil, dass beim Verkauf einer Liegenschaft, wie bei Direktinvestitionen, die Kapitalgewinnsteuer von maximal 20% zur Anwendung gelangt. Andererseits sind Partnerships sehr geeignet, falls eine Schenkung des Ferienhauses geschehen soll. Die Schenkung der Anteile der ausländischen Partnership unterliegt nämlich, im Gegensatz zur Schenkung einer Immobilie, nicht der amerikanischen Schenkungssteuer von 18% bis 50%.

Personengesellschaften (Partnerships) werden in Zukunft wahrscheinlich bei Eigenheimen auch vermehrt für die Erbschaftsplanung benutzt werden. Eine ganze Reihe von Steuerberatern geht aufgrund der Gesetzesauslegung davon aus, dass ausländische Personengesellschaften in dem Land, in dem sie organisiert sind, gelegen sind. Die amerikanischen Erbschaftssteuern greifen jedoch nur auf in den USA gelegene Werte bei einem Nachlass eines mit Wohnsitz im Ausland

Grafik 3



verstorbenen Nicht-Amerikaners; Personengesellschaften fielen demnach nicht unter die Erbschaftssteuer.

C) Hybride Strukturen

In den USA kann sich eine ausländische Gesellschaft, die nicht auf der «Per-se»-Liste im Gesetz erscheint, selber steuerlich als Kapital- oder Personengesellschaft qualifizieren (Check-the-Box-Verfahren).

Hybride Strukturen sind Rechtsformen, welche in einem Land steuerlich als Kapitalgesellschaft und eigenes Steuersubjekt gelten, in einem anderen sich jedoch als Personengesellschaft steuerlich «transparent» qualifizieren oder umgekehrt. Eine steuerbefreite «Limited Liability Company» auf den Isle of Man beispielsweise kann eine Qualifikation als Partnership gemäss den amerikanischen Check-the-Box-Regeln vornehmen. Eine holländische «CV», welche als Personengesellschaft in Holland gilt und nur auf holländischen Quellen besteuert wird, kann umgekehrt wählen, in den USA steuerlich als ausländische «Corporation» und Steuersubjekt betrachtet zu werden.

Der zwitterhafte Steuerstatus solcher Vehikel ermöglicht es durch geschickte Ausgestaltung der Finanzierung die Vorzüge beider Steuerformen miteinander zu verknüpfen. So kann nur eine Stufe von Einkommenssteuer zur Anwendung gelangen, und Zinszahlungen können in beiden Steuerländern steuerbefreit sein. Gleichzeitig schützen solche Vehikel vor den hohen amerikanischen Transfersteuern (Schenkungs- und Erbschaftssteuern).

Die amerikanischen Steuern auf Erträgen sind vergleichsweise niedrig. Die Einkommenssteuern bei einem Ferienhaus sind zu vernachlässigen; der amerikanische Bundesstaat (im Gegensatz zum Einzelstaat Florida) kennt keine Vermögenssteuer. Der Immobilienerwerber in den USA sollte jedoch selbst in einer solchen Situation eine Strukturierung erwägen, wenn er nicht will, dass seine Hinterbliebenen einmal eine böse Steuerüberraschung erleben. ■

Buying a House in the U.S.

Europeans and Latin Americans like to buy real estate in the United States. Florida, California and Hawaii are the most popular locations for a dream house in the sun. Foreign investors or non-resident aliens, i.e. people who have neither a U.S. passport nor a green card and who do not spend more than 121 days per calendar year in the U.S., must compare the risk of direct ownership with possible tax savings through specific structures.

The United States has a special income tax regime for foreigners. As soon as investments in the U.S. reach the level of a “U.S. trade or business”, income is taxed the same as for a U.S. person with progressive tax rates. This is applicable in particular if a property is rented out. At the same time, a foreign investor should follow the developments in U.S. transfer taxes, i.e. gift and estate taxes. Under the current gift and estate tax regime, assets on U.S. soil, including real estate, are taxed up to 50%. With a low exclusion amount of US\$60,000, bequeathing real estate to heirs may have substantial tax consequences. Therefore larger properties are often purchased through structures.

The classic way to avoid U.S. estate taxes on real estate is to purchase a property through a tax-exempt company (offshore company). The resulting “branch profit tax” may be reduced if the company is organized in a country that has a double-taxation agreement with the United States and if the company is controlled more than 50% by a person who is resident in that country. However, such structures take a lot of time and care. Another way to avoid U.S. “branch profit tax” and estate taxes is by structuring the real estate purchase through a U.S. company. This is still the most common way for foreign investors today. However, there is a 30% withholding tax on dividends from a U.S. company to a foreign person.

Due to a top income tax rate of 57%, alternative structuring models for the purchase of real estate in the United States are increasingly popular. Partnerships and trusts, in particular, have caught investors’ attention. These structures not only allow potential tax savings of 37% on capital gains or 17% on regular income, they are, at the same time, perfect instruments for gift and estate tax planning.

A well structured foreign, tax-exempt trust in the form of an irrevocable trust may exempt the settlor of the trust and the surviving beneficiaries from U.S. estate taxes on their property in the United States.

Foreign partnerships have the advantage that the capital gains tax is limited to 20% if the property will be sold at some future date. These partnerships are also excellent instruments if a property owner is thinking about giving his vacation home away as a gift. Different from directly giving real estate, the gift of shares in a foreign partnership that owns the property is free from the U.S. gift tax of 18 to 50%. Partnerships are likely to become even more popular in estate tax planning in the future.

Finally there are hybrid structures that may be seen as corporations in one country and as personal partnerships in another. The hybrid tax status of such structures may be used to take advantage of two different taxation regimes for the benefit of the owner.

While U.S. income taxes on vacation homes are negligible and there is no wealth tax on the federal level, foreign real estate investors in the United States are nevertheless well advised to take a closer look at the possibility of buying their properties through structures to keep their heirs from unpleasant surprises from the tax man.