

***Ausländische Investitionen in US-Immobilien  
und 1031-Tausche***

***Was bedeutet FIRPTA?***

Im Jahr 1980 trat in den Vereinigten Staaten das *Foreign Investment In Real Property Act* (FIRPTA), ein Bundesgesetz zur Regelung von ausländischen Investitionen in Immobilien, in Kraft. Zweck dieses Gesetzes ist es, die Erträge, die von Ausländern beim Verkauf von US-Immobilien erzielt werden, mit einer Einkommensteuer zu belegen.

Durch das FIRPTA wird der Verkauf jeglicher Beteiligungen an US-Immobilien einkommensteuerpflichtig. Dies gilt sowohl für US-Immobilien, die direkt von einem ausländischen Anleger gehalten werden, als auch für Beteiligungen eines Ausländers an einer US-Corporation, die erheblichen Immobilienbesitz hält.

Um die Einziehung der US-Steuern, die bei dem Verkauf durch ausländische Investoren fällig werden, zu gewährleisten, sieht das FIRPTA auch einen Einbehaltungsmechanismus vor, nach dem der Käufer, der der „Empfänger“ der US-Immobilie(n) ist, verpflichtet ist, bei Abschluss der Transaktion 10 Prozent des Kaufpreises einzubehalten und direkt an den *Internal Revenue Service* (IRS), die US-amerikanische Steuerbehörde, zu überweisen, anstatt den vollen Betrag an den ausländischen Verkäufer auszuzahlen. Des Weiteren erheben eine Reihe von US-Bundesstaaten – wie z.B. Hawaii, Kalifornien und Colorado – beim Verkauf von Immobilien, die innerhalb ihrer bundesstaatlichen Grenzen liegen, eine Kapitalertragssteuer.

***Für wen gilt das FIRPTA?***

Eine FIRPTA-Steuer wird ausländischen Personen, die kein unbeschränktes Aufenthaltsrecht in den USA haben, und ausländischen Körperschaften auferlegt.

***FIRPTA-Steuersätze:***

Die Erträge, die ein Ausländer aus der Veräußerung seiner US-Immobilie(n) erzielt, unterliegen der Einkommensteuer nach dem FIRPTA entsprechend derselben gestaffelten Steuersätze, die auf US-Bürger bzw. -Einwohner anwendbar sind.

*Individuelle Kapitalertragssteuersätze:* Ist der Anleger eine Person, die kein unbeschränktes Aufenthaltsrecht in den USA besitzt, und die Immobilie(n) erfüllt/en die Voraussetzungen für Kapitalertragsbehandlung, so unterliegt in der Regel das Nettoeinkommen aus dem Kapitalertrag einem Steuersatz von ungefähr 15 Prozent.

*Körperschaftliche Kapitalertragssteuersätze:* Ist der Anleger eine ausländische Körperschaft und die Immobilie(n) erfüllt/en die Voraussetzungen für Kapitalertragsbehandlung, so unterliegt das Nettoeinkommen aus dem Kapitalertrag derzeit einem möglichen Steuersatz von über 35 Prozent.

*Einbehaltene Kapitalertragssteuer in Höhe von 10 Prozent:* Bei Anwendbarkeit des FIRPTA muss der Empfänger der US-Immobilie(n) 10 Prozent des vom ausländischen Verkäufer „realisierten Betrags“ abziehen und einbehalten. Die Höhe des tatsächlichen Ertrags des Verkäufers bei der Transaktion ist nicht von Bedeutung. Der „realisierte Betrag“ ist in der Regel der Verkaufspreis der Immobilie(n) und schließt den an den Verkäufer gezahlten Barpreis, den Verkehrswert jeglicher anderer Immobilie(n), die vom Käufer an den Verkäufer transferiert wurde(n), sowie den offenen Betrag jeglicher Verbindlichkeiten, die beglichen wurden, ein. Diese einbehaltene Kapitalertragssteuer gilt als Vorauszahlung auf die tatsächliche individuelle oder körperschaftliche Kapitalertragssteuer, die oben beschrieben wurde.

*Einbehaltene Kapitalertragssteuer ist nicht die endgültige steuerliche Verpflichtung:* Die einbehaltene Kapitalertragssteuer von 10 Prozent, die dem ausländischen Verkäufer von US-Immobilien auferlegt wird, ist nicht der Steuerbetrag, der tatsächlich fällig ist. Es handelt sich dabei lediglich um eine Vorauszahlung auf die US-Einkommensteuerverpflichtung des ausländischen Verkäufers, die sich aus dem Verkauf der Immobilie(n) ergibt. Der ausländische Verkäufer muss für das Jahr, in dem die Transaktion stattfand, fristgerecht eine US-Einkommensteuererklärung abgeben. Eine derartige Einkommensteuererklärung gibt die Höhe des Ertrags an, der durch die Veräußerung der Immobilie(n) erzielt wurde, sowie die Höhe der US-Einkommensteuer, die für den Ertrag fällig ist. Die Höhe der endgültigen steuerlichen Verpflichtung des ausländischen Verkäufers in den USA, bzw. die Höhe der Steuerrückerstattung, wird durch Gutschrift der einbehaltenen Kapitalertragssteuer und Verrechnung mit der auf der Steuererklärung ausgewiesenen Einkommensteuer ermittelt.

### ***1031-Tausche:***

Durch Paragraph 1031 des US-Steuergesetzes ist es einem ausländischen Verkäufer möglich, die Anerkennung eines Kapitalertrags beim Verkauf seiner Immobilie(n) zu vermeiden, indem er diese gegen andere Investitionsobjekte „tauscht“. Ist der Tausch nach US-amerikanischem Recht zulässig, dann wird die Anerkennung des Kapitalertrags für den ausländischen Verkäufer ausgesetzt und keine FIRPTA-Einkommens- oder Kapitalertragssteuer bei der Transaktion fällig.

Unter der US-amerikanischen Gesetzgebung ist es vorgeschrieben, dass der ausländische Verkäufer einen unabhängigen Dritten, einen sogenannten „qualifizierten Mittelsmann“ mit der Durchführung des Tauschs beauftragt. Jegliche Erträge aus dem Verkauf einschließlich aller nicht baren Erträge (wie z.B. ein Boot, das Sie im Tausch erhalten) müssen an den Mittelsmann gehen und für den Kauf der neuen Immobilie(n) verwendet werden. Jegliche Gegenstände, die vom Verkäufer direkt oder indirekt empfangen werden (gleichgültig, wie unwichtig sie sind), disqualifizieren die gesamte Transaktion und führen zur Auferlegung der FIRPTA-Kapitalertragssteuer und Anerkennung des gesamten Kapitalertrags.

Um für die Tauschfreistellung nach Paragraph 1031 zu qualifizieren, müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein: (1) die neue(n) Immobilie(n) muss/müssen sich in den USA befinden; (2) vom Datum, an dem der Verkaufsvertrag über die alte(n) Immobilie(n) mit dem Käufer abgeschlossen wird, hat der ausländische Verkäufer 45 Kalendertage Zeit, dem Mittelsmann eine Liste mit Immobilien, die er kaufen möchte, zu unterbreiten (diese Liste wird als „45-Tage-Liste“ bezeichnet und enthält üblicherweise bis zu drei Immobilien); (3) vom Datum, an dem der Verkaufsvertrag über die alte(n) Immobilie(n) mit dem Käufer abgeschlossen wird, hat der ausländische Verkäufer 180 Kalendertage Zeit, um eine oder mehrere der Immobilien auf der 45-Tage-Liste zu kaufen; (4) der ausländische Verkäufer der alten

Immobilie(n) muss das Eigentumsrecht an der/den neuen Immobilie(n) unter demselben gesetzlichen Namen erwerben, unter dem er die alte(n) Immobilie(n) besaß; (5) der ausländische Verkäufer muss neue Immobilien für einen Betrag erwerben, der dem Verkaufspreis der alten Immobilie(n) entspricht oder darüber liegt; (6) jegliche Bargelder aus dem Verkauf der alten Immobilie(n) – nach Abzug der Vertragsabschlusskosten und Verbindlichkeiten – müssen an den Mittelsmann gehen und für den Kauf der neuen Immobilie(n) verwendet werden.

Das FIRPTA enthält zusätzliche Vorschriften zur Regelung des 1031-Tauschs, wenn die Einbehaltung einer Kapitalertragssteuer von 10 Prozent vermieden werden soll. Eine dieser Vorschriften beinhaltet, dass die Person, die für den Transfer der alten Immobilie(n) vom ausländischen Verkäufer an den Käufer/Empfänger (wie z.B. eine Rechtstitel- oder Treuhandgesellschaft) verantwortlich ist, vom ausländischen Verkäufer eines der beiden nachfolgenden Dokumente erhalten muss: (1) ein vom IRS ausgegebenes *Withholding Certificate* (Einbehaltungszertifikat), das den speziellen Tausch genehmigt und dem Empfänger erlaubt, die Einbehaltung jeglicher Steuern zu vermeiden, oder (2) eine Mitteilung des ausländischen Verkäufers, die bestätigt, dass der Verkäufer ein Einbehaltungszertifikat beantragt hat. Der Verkäufer benutzt in der Regel das IRS-Formular Nr. 8288-B, um die Erstellung eines Einbehaltungszertifikats zu beantragen.

Der ausländische Verkäufer muss bei der Beantragung eines Einbehaltungszertifikats eine *Individual Taxpayer Identification Number (ITIN)*, eine sog. persönliche Steuerzahleridentifizierungsnummer, angeben. Eine ITIN kann nicht ‚beantragt‘ werden. Die ITIN muss vom IRS zugewiesen und vom Verkäufer erhalten worden sein, bevor der Antrag auf ein Einbehaltungszertifikat gestellt werden kann. Die Instruktionen zum Antragsformular für eine ITIN (IRS-Formular Nr. W-7) geben an, dass es vier bis sechs Wochen dauert, bis das IRS eine ITIN zuweist. Jedoch sagen viele Steuerberater, dass es häufig mehr als drei Monate dauert, bis eine ITIN zugewiesen wird. Handelt es sich bei dem ausländischen Verkäufer um eine Körperschaft, so muss die Person, die den ITIN-Antrag für die Körperschaft stellt, auch über eine *Tax Identification Number*, d.h. eine Steuernummer, verfügen. Falls diese Person ebenfalls Ausländer ist, muss sie eine ITIN beantragen und empfangen, so dass sie die ITIN für die Körperschaft beantragen kann, die erhalten worden sein muss, bevor die Körperschaft das Einbehaltungszertifikat beantragen kann. Dies alles kann einen erheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen.

In jedem Falle sollten ein paar allgemeine Faustregeln dazu beitragen, dass ausländische Investoren nicht ahnungslos über die Einschränkungen nach dem FIRPTA stolpern. Als Erstes sollte ein ausländischer Immobilienbesitzer weit im Voraus planen eine ITIN zu beantragen, bevor jegliche Immobilien übertragen werden. Er sollte auch ein Einbehaltungszertifikat beantragen, sobald ein Immobilientransfer vereinbart wurde. Zweitens ist es äußerst wichtig, dass ein ausländischer Verkäufer, der einen Tausch unter dem Steuergesetzparagraphen 1031 durchführen möchte, frühzeitig während des Verkaufsvorgangs einen beschlagenen, professionellen, qualifizierten Mittelsmann zu Rate zieht. Schließlich sollte jeder ausländische Verkäufer die rechtliche, steuerliche und finanzielle Beratung von unabhängigen, erfahrenen Beratern in Anspruch nehmen, um ihm bei Vertragsabschluss und den steuerlichen Verfahren in den USA zur Seite zu stehen.

Die erforderlichen IRS-Formulare, um eine ITIN zu beantragen, sowie die Formulare, die für die Beantragung eines Einbehaltungszertifikats erforderlich sind, können von unserer Website heruntergeladen werden.