

US-Immobilienfonds

Gibt es zusätzliche Ertragschancen

Manche Fondsgesellschaften werben damit, dass Quellensteuer die eine natürliche Person als Gesellschafter – "Foreign Partner" auf Einkünfte aus US Immobilienfonds zahlt, zurückerstattet werden kann. Was bedeutet das?

Anlagen in geschlossenen US-Immobilienfonds sind auch bei vielen deutschen Anlegern beliebt. Was viele nicht wissen: Ihnen steht oft mehr Rendite zu, als Sie ausgezahlt bekommen, denn für Einkünfte aus bestimmten US Immobilienfonds wird der Investor als Gesellschafter – "Foreign Partner" behandelt. Wenn dieser außerhalb der USA lebt, wird automatisch eine Quellensteuer an das US-Finanzamt (Internal Revenue Service (IRS)) abgeführt. Das erfolgt zum steuerlichen Höchstsatz für natürliche Personen von 38,6% im Jahr 2002 und 35% ab dem Jahr 2003.

Ihr tatsächlicher Steuersatz als Investor liegt in vielen Fällen aber deutlich darunter. Erhebliche Steuererstattungen können die Folge sein.

Beispielsweise kann eine in den USA beschränkt steuerpflichtige natürliche Person, deren Einkünfte unter den US amerikanischen Freibeträgen (in 2002 USD 3000, in 2003 USD 3050) liegen, die darauf gezahlte einbehaltene Quellensteuer vollständig zurückerstattet bekommen.

Allerdings: Um eine Rückerstattung der Steuer zu erlangen, muss ein US Federal



Ines A. Voigt

Certified Public Accountant
Am Borsigturm 42
13507 Berlin
Tel: 030-4303-1240
Fax: 030-4303-1241
ines.voigt@cpa-berlin.com
www.cpa-berlin.com

Income Tax Return (US Bundeseinkommensteuererklärung) beim IRS abgegeben werden. Dazu wird vorher eine US-Steuer Nummer benötigt. Darüber hinaus besteht für "Foreign Partners" die Pflicht zur Abgabe eines US Federal Income Tax Returns unabhängig davon, ob tatsächlich eine Steuer geschuldet oder erstattet wird.

In vielen Bundesstaaten wird



bei US-Immobilienfonds?

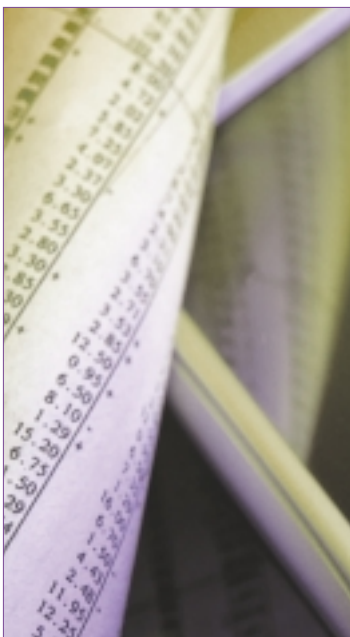
zusätzlich zur Federal Income Tax auch noch eine State Income Tax (Einkommensteuer des Bundesstaates) erhoben und es muss zusätzlich ein State Income Tax Return (Einkommensteuererklärung des Bundesstaates) bei der entsprechenden Steuerbehörde abgegeben werden.

Folgende Steuerbescheinigungen sollten einem "Foreign Partner" vorliegen: Eine Ergebnismitteilung (Schedule K-1) und eine Quellensteuerbescheinigung (Form 8805). Theoretisch kann damit jeder selbst seine US Bundessteuererklärung (Form 1040) ausfüllen und beim IRS abgeben. Fachleute warnen aber eindringlich davor: Das US

Steuerrecht hat nicht weniger Fallstricke als das Deutsche. Und gerade Ausländern fällt es oft besonders schwer, sich im Paragraphendschungel zurechtzufinden. Besser ist es deshalb, sich an einen US-Steuerberater (Certified Public Accountant oder Enrolled Agent) zu wenden. Sowohl die Generalkonsulate als auch manche Fondsgesellschaften können gute CPA's benennen.

Für weitere Informationen und eine Prüfung Ihrer persönlichen Verhältnisse können Sie sich auch an die Autorin Ines A. Voigt, Certified Public Accountant, wenden. Frau Voigt ist auf US Amerikaner im Ausland sowie Deutsche mit Einkommen in den USA spezialisiert. Den Web Auftritt finden Sie unter www.cpa-berlin.com.

ADVERTISEMENT



1/3 PAGE AD EMPIRE