



## AXER PARTNERSCHAFT

Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Köln • Düsseldorf

Mommensenstraße 160  
50935 Köln

Fon 0221/47 43 440  
Fax 2001/47 43 499  
info@axerpartnerschaft.de

Uerdinger Str. 12  
40474 Düsseldorf

Fon 0211 / 43 83 56 0  
Fax 0211 / 43 83 56 11  
info@axerpartnerschaft.de

## Chancen mit Auslandsimmobilienfonds

### Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	2
2. Grundsätze zu den geschlossenen Immobilienfonds .....	3
Die Funktion .....	3
Steuerliche Behandlung .....	3
3. Situation in den Niederlanden.....	4
Wirtschaftliche Lage .....	4
Steuerliche Aspekte.....	5
4. Lage in Österreich.....	6
5. Situation in London .....	7
6. Aktuelle Konstellation in den USA .....	8
7. Steuerliche Länderübersicht .....	10



## Chancen mit Auslandsimmobilienfonds

### 1. Einführung

Anleger, die in geschlossene Immobilienfonds investieren, setzen derzeit auf eine attraktive langfristige Rendite. Denn die Zeiten, in denen es vorrangig darauf ankam, kräftig Steuern zu sparen, sind längst vorbei. Dies liegt an den gesetzlichen Einschränkungen, Verluste geltend machen zu können. Aber der Blick auf die Renditeaspekte macht auch mehr Sinn, brachten doch die Steuer sparenden Fonds oft wirtschaftlich negative Ergebnisse. Da konnte der Zuschuss vom Finanzamt auch nicht mehr viel retten, wenn er dann nach Jahren überhaupt noch wie prognostiziert kam.

Auch der derzeitige Gesetzesvorschlag, bei Steuersparfonds keine Verlustverrechnung mit anderen Einkünften mehr zuzulassen, tangiert die Immobilienfonds wenig. Hierfür gibt es drei Gründe:

- Die Steuerpflicht liegt jenseits der Grenze (Auslandsimmobilienfonds).
- Die Anfangsverluste machen keine zehn Prozent des gezeichneten Kapitals mehr aus, da viele Gebühren ohnehin den Herstellungskosten zugeschlagen werden.
- Liegt das Minus zu Beginn über zehn Prozent, lässt es sich rasch mit den positiven Einkünften in einem der Folgejahre verrechnen und führt nur zu einer minimalen Verlagerung der Steuerersparnis in die Zukunft.

In Beton zu investieren, ist grundsätzlich sinnvoll. Besonders bei größeren Vermögen ist eine Streuung in den Anlageformen wichtig und ein Teil der Gelder sollte immer in Gebäude fließen. Vorteil eines Immobilienfonds ist, dass sich der Anleger an größeren betrieblich genutzten Gebäudekomplexen beteiligen kann, was ihm aus finanziellen Gründen alleine nicht möglich wäre. Allerdings geht dafür ein gewisser Teil der Rendite für Gebühren drauf, was beim Bau oder Kauf einer eigenen Immobilie wegfallen würde. Dafür muss sich der Anleger weder mit Mietern rum-schlagen noch Verwaltungsaufgaben erledigen.

Der heimische Immobilienmarkt weist derzeit eher stagnierende Mieten, hohe Leerstandsquoten bei Büroräumen, Angebotsüberhang und Einnahmeausfälle durch insolvente Mieter auf. Da ist es nicht verwunderlich, dass zahlreiche Fondsanbieter ihr Glück jenseits der Grenze versuchen. Ob in den USA, Kanada, Österreich, Frankreich, den Niederlanden oder den EU-Beitrittsländern: für jedes Land gibt es reihenweise Angebote.

Zumeist stellt sich die Immobiliensituation besser dar als in Deutschland, allerdings drohen auch Überhitzungstendenzen bei den Preisen. Steuerlich werden die Einkünfte zumeist im Anlageland erfasst und unterliegen in Deutschland auf Grund der diversen Doppelbesteuerungsabkommen nur dem Progressionsvorbehalt. Lediglich die Schweiz bildet mit dem Anrechnungsverfahren eine Ausnahme. Daher kann die steuerliche Belastung nicht generell bewertet werden, da sie pro Land deutlich unterschiedlich ausfällt.



Nachfolgend werden die Besonderheiten von Auslandsimmobilienfonds beschrieben und die individuelle Besteuerung in den einzelnen Ländern dargestellt. Dabei hat sich die Lage für ausländische Investoren in Österreich und den Niederlanden verschlechtert, da hier ab 2005 die Freibeträge abgesenkt worden sind.

**Hinweis:** Zu den inländischen offenen und geschlossenen Immobilienfonds gibt es einen separaten Beitrag.

## 2. Grundsätze zu den geschlossenen Immobilienfonds

### Die Funktion

Im Gegensatz zu offenen verwenden geschlossene Fonds das eingesammelte Vermögen gezielt für ein oder einige wenige Bauvorhaben (etwa Shopping-Center oder Bürohochhaus) und ziehen die Erträge nur aus diesen Vorhaben. Die Investition läuft entweder komplett aus den Einlagen der Gesellschafter (Außenfinanzierung) oder teilweise auch über Kredite (Innenfinanzierung). Dabei steht es den Zeichnern frei, Ihre Anteile wiederum persönlich über ein Darlehen zu finanzieren. In Zeiten üppiger Verlustzuweisungen ergab sich der Effekt, dass die negativen Einkünfte durch hohe Kreditaufnahmen das Eigenkapital um ein Vielfaches überstiegen. Damit generierten die Anleger einen Teil ihrer eingesetzten Mittel aus der Steuererstattung.

Nach Ablauf der Zeichnungsfrist und Platzierung der Anteile sind – im Gegensatz zu offenen Fonds – keine weiteren Kapitalzuführungen möglich. Ist das für das Immobilienvorhaben erforderliche Kapital aufgebracht, gibt die Fondsgesellschaft keine Anteile mehr aus, der Fonds ist geschlossen. Die Anleger werden meist Kommanditisten oder GbR-Gesellschafter, da die geschlossenen Immobilienfonds als GmbH & Co KG oder GbR konstruiert sind.

Der Handel mit den Fondsanteilen funktioniert nicht über einen Börsenhandel, sondern einen nicht organisierten Zweitmarkt. Besitzer können ihre Anteile nicht laufend zurückgeben. Die Liquidität ist vergleichbar mit der beim Verkauf eines Grundstücks. Oftmals sorgen die Initiatoren selber für Nachfrage, indem sie potentielle Käufer auf die Warteliste setzen oder einen eigenen Zweitmarkt aufgebaut haben.

**Hinweis:** Der Zweiterwerb ist vor allem für Anleger attraktiv, die nicht auf steuerliche Vorteile setzen, sondern eine angemessene Immobilienrendite anstreben. Sie haben den Vorteil, in ein bereits funktionierendes Gebilde zu investieren und auf vorliegende Geschäftsberichte zurückgreifen zu können.

### Steuerliche Behandlung

Die Fondserträge fallen – je nach Konstruktion – unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Gewerbebetrieb. Das gilt dann auch für sämtliche Schuldzinsen. Maßgebendes Kriterium hierfür ist, ob der Fonds vermögensverwaltend oder gewerblich tätig ist. Entscheidend für die Einstufung ist, ob auch andere Leistungen als die Vermietung erbracht oder angeboten werden. In der Regel liegen Einkünfte nach § 21 EStG vor. Der Sparerfreibetrag wirkt in keinem Fall.

Der Verkauf der Anteile an geschlossenen Fonds im privaten Bereich ist steuerpflichtig, sofern er innerhalb der für Immobilien geltenden zehnjährigen Spekulationsfrist anfällt. Dieser Vorgang



fällt ab einer gewissen Größenordnung unter die Kriterien für den gewerblichen Grundstücks-handel und infiziert somit andere Objekte.

Besondere Auswirkungen hat diese Sichtweise bei Immobilienfonds jenseits der Grenze. Während deutsche Verwalter die zehnjährige Haltedauer wegen der Spekulationsfrist einhalten, ist dies bei Auslandsfonds nicht der Fall. Somit kann der kurzfristige Verkauf von Immobilien bei Ihnen als Anleger durch Überschreitung der vorgegebenen Werte zu einer Veräußerung im Sinne der Drei-Objekt-Grenze führen.

Bei ausländischen geschlossenen Immobilienfonds ist schon seit je her eine hohe Mietrendite das vorrangige Ziel. Denn für deutsche Besitzer ist es kaum möglich, Auslandsverluste in der Steuererklärung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sorgen Doppelbesteuerungsabkommen dafür, dass die jenseits der Grenze erzielten Fondserträge dort – wenn überhaupt – nur moderat und im Inland nicht besteuert werden. Bei dieser Freistellungsmethode wirken sich die Auslandseinkünfte lediglich minimal über den Progressionsvorbehalt auf die heimische Steuerrechnung aus.

### **Aktuelle Lage im Inland**

Der Markt für geschlossene Fonds mit deutschen Immobilien steht derzeit unter keinem guten Stern: Zwischen Nordsee und den Alpen steigen die Leerstände bei gleichzeitig sinkenden Mieten. Dennoch gehören auch im Inland investierende Fonds ins Portfolio für die private Altersvorsorge, sofern das Konzept stimmt. Dann sind auch in Deutschland langfristig rentable Investments möglich.

Jahrzehntelang haben die Anleger auf Betongold aus Deutschland vertraut. Derzeit jedoch machen die Investoren um die heimischen Büromärkte einen großen Bogen. So stiegen die Leerstände in den fünf deutschen Großstädten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und München im Vergleich zum Vorjahr weiter an. In München zum Beispiel standen Ende des vergangenen Jahres Büros mit einer Gesamtfläche von rund 1,7 Millionen Quadratmetern leer.

Doch im laufenden Jahr dürften die bundesweiten Leerstände ihren Höchststand erreichen, da die Bautätigkeit deutlich abnimmt. Allerdings können noch mehrere Jahre vergehen, bis die derzeit freien Büros vermietet sind. Immerhin sorgen die gesunkenen Mieten derzeit für niedrige Einkaufspreise und ermöglichen hierdurch ordentliche Renditen.

Doch die privaten Investoren lassen sich noch nicht durch die Aussicht auf verbesserte Chancen locken. So setzen sie derzeit eher auf Angebote mit Beteiligungen an Objekten jenseits der Grenze.

### **3. Situation in den Niederlanden**

#### **Wirtschaftliche Lage**

In den Niederlanden sind ähnliche Verhältnisse wie hierzulande anzutreffen. Die weltweite konjunkturelle Abschwächung sorgte auch in Holland für ein Nachlassen der wirtschaftlichen Dynamik. Nur bei qualitativ hochwertigen Immobilien erwiesen sich die Marktpreise als stabil. Büroflächen in 1a-Lage und mit erstklassiger Ausstattung können noch von steigender Nachfrage profi-



tieren. Anleger sollten angesichts generell hoher Leerstandsdaten auf die Vorlage von langfristigen Mietverträgen achten.

Zumindest hat die deutlich nachlassende Neubautätigkeit dafür gesorgt, dass sich der Immobilienmarkt stabilisiert hat und die spekulativen Tendenzen aus dem Markt verschwinden. Besonders gefragt sind die Regionen rund um Amsterdam und Utrecht. Weniger attraktiv sind hingegen generell ältere Gebäude in Randlagen. Hier sind kaum Mieter zu finden, die eine adäquate Miete zahlen wollen.

Generell ist ein Investment in den Niederlanden immer noch attraktiv, sofern Lage, Ausstattung, Mietvertrag und Bonität des Mieters erstklassig sind. Viel hängt auch vom Initiator und den in der Renditerechnung eingeplanten weichen Kosten ab. Bei neuen Objekten sind zumindest keine deutlich überhöhten Preise zu erwarten.

**Hinweis:** Da die Niederlande eines der klassischen Länder für ein Immobilieninvestment von deutschen Anlegern jenseits der Grenze ist, gibt es reihenweise Initiatoren. Die sind meist schon seit Jahrzehnten auf dem Markt, so dass der Interessent bei seiner Wahl die historischen Ergebnisse mit einbeziehen kann.

### Steuerliche Aspekte

Laut DBA werden die Immobilieneinkünfte nur in den Niederlanden besteuert, in Deutschland erfolgt eine Freistellung der Vermietungseinkünfte, die allerdings dem Progressionsvorbehalt unterliegen.

Die Fondsgesellschaft wird in den Niederlanden für einkommensteuerliche Zwecke als transparente Gesellschaft behandelt. Dies bedeutet, dass die steuerpflichtigen Einkünfte den am Fonds beteiligten Anlegern anteilig im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote zugerechnet werden. Der Anleger ist grundsätzlich verpflichtet, jährlich eine Steuererklärung abzugeben.

Die Besteuerung von Vermögensbesitz, also auch Immobilien, erfolgt nach einem pauschalen Boxensystem:

	Nettovermögen (Verkehrswerte Immobilien abz. Fondsschulden)
–	Verbindlichkeiten des Anlegers
=	Bemessungsgrundlage
x	Pauschale Rendite von 4%
=	Besteuerungsgrundlage
x	Steuersatz 30%
=	Steuerlast (entspricht 1,2% der Bemessungsgrundlage)

Liegt die Steuerlast unter 217 Euro, wird der Betrag nicht erhoben. Hierdurch bleiben Anlagen von rund 20.000 Euro pro Person steuerfrei. Die Grenze sinkt allerdings ab 2005 auf 40 Euro, Erträge aus geringen Beteiligungssummen unterliegen somit der Steuer. Die Besteuerung in den Niederlanden fällt jedoch weiterhin gering aus.



Die Bemessungsgrundlage entspricht in der Regel der Höhe der Kommanditbeteiligung. Hat der Anleger seinen Anteil fremdfinanziert, mindert der Kredit diese Bemessungsgrundlage entsprechend.

**Hinweis:** Die Nichtveranlagungsgrenze von 217 und jetzt 40 Euro ist personenbezogen. Ehepaare sollten daher in Erwägung ziehen, ihre Beteiligung zu splitten und somit den Freibetrag zweifach zu nutzen.

Auf den Veräußerungsgewinn sind im Nachbarland keine Steuern zu zahlen, im Inland unterliegt das Plus nur dem Progressionsvorbehalt.

Bei der Erb- und Schenkungssteuer besteht kein DBA. Die in den Niederlanden entrichtete Steuer ist daher im Inland anrechenbar. Die Steuer jenseits der Grenze bemisst sich nach dem Verkehrswert der Immobilie abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Steuertarif ist ähnlich wie in Deutschland progressiv gestaltet und vom Verwandtschaftsgrad abhängig. Freibeträge sind für ausländische Erwerber nicht vorgesehen.

#### 4. Lage in Österreich

Auch wenn sich die steuerlichen Rahmenbedingungen in Österreich verschlechtern, aus Renditegesichtspunkten ergeben sich weiterhin gute und konservative Anlagemöglichkeiten. Zumindest im Vergleich zu Deutschland hat die Alpenrepublik wirtschaftlich bessere Wachstumsraten aufzuweisen.

Laut DBA werden die Immobilieneinkünfte nur in Österreich besteuert, in Deutschland erfolgt eine Freistellung der Vermietungseinkünfte (Artikel 6 DBA), die allerdings dem Progressionsvorbehalt unterliegen.

In der Alpenrepublik sorgt eine Steuerreform ab 2005 für Entlastung. Dies gilt aber nicht für beschränkt Steuerpflichtige, also Deutsche ohne Wohnsitz in Österreich. Denn es bleiben nur noch Einkünfte bis 2.000 (vor 2005 3.640) Euro steuerfrei. Dies bedeutet, dass nur noch Beteiligungen bis zur Höhe von rund 35.000 anstatt 50.000 Euro ohne Abgaben bleiben. Anschließend wirkt ein Durchschnittssteuersatz, bei Einkünften von 4.000 Euro werden beispielsweise 6,4% verlangt.

Der Immobilienverkauf ist in Österreich erst nach zehn Jahren steuerfrei möglich. Bei kürzeren Fristen wirkt der normale Steuersatz und im Inland zusätzlich der Progressionsvorbehalt auf den Verkaufsgewinn. Im Todesfall wird die Erbschaftsteuer jenseits der Grenze fällig. Da hier lediglich der dreifache Einheitswert abzüglich der Schulden angesetzt wird, ergibt sich selten ein positiver Wert.



## 5. Situation in London

Wer sich für den Immobilienstandort Großbritannien interessiert, wird in der Regel nur Angebote aus dem Großraum London vorfinden. Denn Englands Metropole ist wohl das wirtschaftlich bedeutendste Zentrum Europas, zumal es eines der größten Finanzzentren der Welt darstellt.

London ist mit rund 28 Mio. Quadratmetern Bürofläche nach Paris der zweitgrößte Büromarkt in Europa. Zu beachten ist allerdings, dass die Metropole außerhalb der Euro-Zone liegt, Anleger somit immer ein Wechselkursrisiko einkalkulieren müssen.

Deutsche Fonds investieren bereits seit Jahren mit Vorliebe in London. Doch der britische Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren unter einer dauerhaften Nachfragekrise gelitten. Die Leerstandsquoten stiegen teilweise auf über 15% an, was auch zu geringeren Mieten führte. Experten erwarten jedoch einen sich langsam wieder erholenden Immobilienmarkt.

Diese verhalten positive Aussicht eröffnet Anlegern neue Chancen. Lange Zeiten galt London als überhitzt und deutlich zu teuer. Diese Zeiten sind nun vorbei, die Preise eher marktgerecht und günstig für einen Einstieg.

Die britische Hauptstadt habe ihr Immobiliertief von vor einigen Jahren hinter sich und ist damit ein beliebter Investmentstandort. Besonders im Londoner Westend, wo sich staatliche Institutionen bevorzugt ansiedelten, ist eine steigende Nachfrage bei den Mietern zu beobachten. Bei Spitzenobjekten sind hier Bruttoanfangsrenditen von 5 bis 5,5 % möglich.

Knapp dahinter und etwas schwächer ist der Stadtbezirk City zu bewerten, wo sich traditionell vor allem Finanzinstitute niederlassen. Infolge der andauernden Bankenkrise stehen hier noch rund 13 % aller Büros leer. Das schlägt sich in einer höheren Risikoprämie nieder, die Renditen liegen hier bei bis zu 5,75 %.

**Hinweis:** Allerdings müssen Investoren das Währungsrisiko beachten. Schwankungen zwischen Pfund und Euro im Rahmen von 20% sind durchaus möglich. Dieser Aspekt spielt eine wesentliche Rolle, da eine Anlage in einen Investmentfonds meist auf Zeiträume von zehn Jahren und mehr angelegt ist.

Laut DBA werden die Immobilieneinkünfte nur in Großbritannien besteuert, in Deutschland erfolgt eine Freistellung der Vermietungseinkünfte, die allerdings dem Progressionsvorbehalt unterliegen.

Der Steuersatz für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung liegt bei pauschal 22%, wobei es einen Freibetrag von umgerechnet 7.200 Euro (4.895 Pfund) gibt.



## **6. Immobilienmarkt Paris**

Während europäische Metropolen generell über Leerstandsdaten bei Büroflächen von rund 10% klagen, sind dies in Paris mit 5,5% nur die Hälfte, mit weiter fallender Tendenz. Neubauten werden in der Region nur erlaubt, wenn bestimmte Leerstandsquoten unterschritten sind. Das sorgt für eine gute Mietentwicklung und verhindert spekulative Neubautätigkeiten. Paris kann das Rating für sehr gutes Investitionsrisiko beanspruchen und liegt damit unter den ersten fünf in Europa. Hamburg als beste deutsche Stadt landet nur auf Platz 15.

Die Region Paris, mit 40 Millionen Quadratmetern Fläche größter Büroinvestmentmarkt Europas, zählt zu den derzeit beliebtesten Zielländern für deutsche Spezialfonds. Hauptgrund ist das deutlich stärkere Wirtschaftswachstum als in Deutschland. Mit Bruttoanfangsrenditen, also Mieterträgen im Verhältnis zu Anschaffungspreis plus Nebenkosten, von bis zu 6 % für Spitzenobjekte ist der Pariser Immobilienmarkt äußerst ertragreich. Dank einer heterogenen Mieterstruktur mit Banken, Industriebetrieben, Unternehmenszentralen sowie politischen Institutionen ist der Pariser Immobilienmarkt weniger konjunkturanfällig als beispielsweise die Bankenstadt Frankfurt.

Immobilieeinkünfte unterliegen in Frankreich einem Steuersatz von 25%.

## **7. Aktuelle Konstellation in den USA**

Nach wie vor sind die USA die größte Wirtschaftsnation der Welt. Die schwache Konjunktur hat allerdings auch nicht vor dem amerikanischen Immobilienmarkt Halt gemacht. Die Leerstandsrate bei Büroimmobilien verdoppelte sich binnen drei Jahren auf rund 17%. Die niedrigen Hypothekenzinsen haben aber weiterhin nach einer hohen Nachfrage bei Immobilien gesorgt, so dass die Preise eher als überhitzt gelten. Immerhin sorgt ein starker Rückgang der Neubauten für eine leicht entspanntere Situation.

Für deutsche Anleger besteht weiterhin die Aussicht auf ordentliche Renditen, die angesichts hoher Freibeträge und niedriger Steuersätze eher nur unterdurchschnittlich mit Abgaben belastet werden.

Das Hauptinteresse gilt weiterhin dem Büroimmobilienmarkt in New York als zweitgrößtem der Welt nach Tokio. Zwar haben auch hier die Leerstandsdaten angezogen, sie liegen mit rund 10% aber immer noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Wie auch in Großbritannien müssen Anleger das Wechselkursrisiko einkalkulieren. Allerdings ist der US-\$ derzeit bereits sehr stark gefallen, eine Erholung nicht ausgeschlossen.

In Nordamerika erfolgt die Besteuerung in verschiedenen Progressionsstufen. Beträge bis 3.100 US-\$ bleiben steuerfrei. Dieser Freibetrag wird jährlich an die Lebenshaltungskosten angepasst. Danach wirken moderate Sätze von 10 (bis 7.150) und 15% (bis 29.050 US-\$). Hierdurch bleiben Anlagen bis zu rund 45.000 US-\$ steuerfrei.

Die Fondsgesellschaft muss vierteljährlich eine Vorauszahlung als Quellensteuer auf die von den Anlegern geschuldete US-Einkommensteuer in Höhe des Höchststeuersatzes von 35% leisten. Diese Vorauszahlung wird auf die tatsächliche Steuer angerechnet, Überzahlungen werden erstattet.



Die Höhe der US-Steuer auf Veräußerungsgewinne hängt von der Haltedauer ab und liegt zwischen 5 und 20%. Auf Erträge aus Immobilien verlangt der US-Fiskus einen Quellensteuereinkommenbehalt, der im Rahmen der Steuererklärung verrechnet oder erstattet wird. Die Formalien mit der Finanzbehörde erledigen meist die Fonds.

Viele Bundesstaaten in den USA erheben eine separate Einkommensteuer, die allerdings von der Bemessungsgrundlage für die Bundessteuer abgezogen werden kann. So werden in New York beispielsweise 4% fällig, sofern die Einkünfte nicht höher als 8.000 US-\$ sind.

Die Fondsbesitzer müssen neben der Gesellschaft alljährlich eine US-Einkommensteuererklärung abzugeben. Zumeist vermittelt die Fondsgesellschaft für diese Aufgabe einen amerikanischen Steuerberater. Besitzer von Anteilen an US-Immobilienfonds benötigen eine Steuernummer. Sie sind dazu verpflichtet, diese zu beantragen.

Im Erbfall besteuert die USA nicht die Erben, sondern den Nachlass. Das führt bei Immobilienfonds dazu, dass der dem Anleger zuzurechnende Anteil am Grundbesitz der Fondsgesellschaft mit dem Verkehrswert angesetzt wird. Auf Grund der hohen Freibeträge, die mindestens 1,5 Mio. US-\$ betragen, kommt es allerdings selten zu einer Steuerlast.

Allerdings ist die Berechnung der Erbschaftsteuer nicht ganz so einfach. Denn der hohe Freibetrag, der für das Jahr 2006 beispielsweise 2 Mio. US-\$ beträgt, wird nur in dem Verhältnis des amerikanischen zum gesamten Nachlassvermögen angesetzt. Somit kann auch ein kleiner Anteil am Immobilienfonds Steuer auslösen, sofern der heimische Nachlass hoch ist. Mindestens wird jedoch ein Freibetrag von 13.000 US-\$ gewährt.

**Hinweis:** Besonderheiten ergeben sich bei Erb- und Schenkungsfällen. Denn sowohl Deutschland als auch die USA erheben hierauf Steuern. Die jenseits des Atlantiks bezahlten Beträge werden dann auf die inländische Steuer angerechnet.



## 8. Steuerliche Länderübersicht

Land	Steuersatz bei Immobilien	Freibetrag
Frankreich	35%	keine
Großbritannien	22%	4.895 Pfund
Kanada	25%	keine
Niederlande	30%	keine
Österreich	0 – 50%	2.000 €
Polen	19 – 50%	660 €
Schweiz	0 – 46%	keine
Tschechien	15 – 32%	keine
Ungarn	16%	keine
USA	10 – 35%	3.100 US-\$

Ihr Ansprechpartner bei der Axer Partnerschaft zu Fragen der Vermögensanlage:

**Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht**

**Rolfjosef Hamacher**

**Fon 0221/47 43 440**

**Fax 0221/47 43 499**

**hamacher@axerpartnerschaft.de**