

AUSLANDSIMMOBILIENFONDS



Ein essenzieller Baustein der privaten Asset Allocation

Immobilienfonds und Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)

Länderübersicht	Niederlande	Kanada	England
I. Ertragssteuern			
- DBA -	ja	ja	ja
1. Im Investitionsland Steuerpflichtige	in der Regel: deutsche Gesellschafter der KG (je nach Satzung aber auch die KG selbst)	deutsche Gesellschafter der KG	deutsche Gesellschafter der KG
Laufende Einkünfte - Bemessungsgrundlage	in der Regel: Investmenteinkommen („Box 3“) Pauschalierte Bemessungsgrundlage i.H.v. 4% des durchschnittlichen Nettovermögenswert	Wahlrecht: (1) Nettobesteuerung: Einnahmen abzgl. Ausgaben (mgl. bei Abgabe einer kanadischen Steuererklärung) oder (2) pauschalierte Bemessungsgrundlage: 25% der Bruttomieten (abgeltende Quellensteuer, s.u.)	Nettobesteuerung: Einnahmen abzgl. Ausgaben (Besonderheiten für Zinsaufwendungen und keine planmäßige GebäudeAfA sondern Sondersystem für teilweise steuerwirksame Kaufpreisberücksichtigung)
- Steuersatz/Quellensteuer	keine Quellensteuer Einkommensteuer: Investmenteinkommen („Box 3“): 30% (Nichtveranlagungsgrenze bei Steuern unter EUR 40) (Arbeitseinkommen („Box 1“): 1,8% - 52%)	Quellensteuer: 25% der Nettomiete bei Nettoversteuerung (Quellensteuer = Vorauszahlung auf kanadische Steuer) 25% der Bruttomieten falls keine Nettoversteuerung Einkommensteuer: bis CAD 35.595: 23,68% CAD 35.596-71.190: 32,56% CAD 71.191-115.739: 38,48% über CAD 115.739: 42,92%	Quellensteuer auf Mietzahlung durch Mieter an ausländischen Vermieter (22%), vermeidbar, wenn Vermieter sich zur Steuererklärung verpflichtet) Einkommensteuer (ab 2005/2006, Steuerjahr beginnt jeweils am 6. April): bis GBP 4.895: 0% GBP 4.896-6.985: 10% GBP 6.986-37.295: 22% über GBP 37.295: 40%, evtl. Kappung bei 22% möglich
Veräußerungsgewinn - Bemessungsgrundlage	Investmenteinkommen („Box 3“): steuerfrei	Veräußerungsgewinn zu 50% steuerfrei, aber: Nachversteuerung der Abschreibungen der Vorjahre	in der Regel steuerfrei, wenn die Gesellschafter nicht in Großbritannien ansässig sind
- Steuersatz/Quellensteuer	entfällt	wie bei laufenden Einkünften	entfällt
2. In Deutschland Laufende Einkünfte aus Immobilie - vor Berücksichtigung DBA -	vermögensverwaltende KG: ESt-pflichtig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gewerblicher Grundstücksandel durch KG oder Gesellschafter oder gewerbliche Prägung der KG: ESt-pflichtig als gewerbliche Einkünfte, GewSt-pflichtig		
- DBA -	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt
Gewinn bei Veräußerung der Immobilie - vor Berücksichtigung DBA -	vermögensverwaltende KG: steuerfrei nach 10-jähriger Spek.-frist; bei Veräußerung inn. 10 Jahren ESt-pflichtig gewerblicher Grundstücksandel durch KG oder Gesellschafter oder gewerbliche Prägung der KG: ESt-pflichtig (evtl. begünstigte Besteuerung bei gleichzeitiger Auflösung des Fonds) GewSt-pflichtig (evtl. Ausnahme aus GewSt-Pflicht bei gleichzeitiger Auflösung des Fonds)		
- DBA -	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt (Einschränkungen bei doppelstöckiger Personengesellschaft)	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt aber: Freistellung für Veräußerungsgewinn in Dtd. nur, wenn tatsächlich eine Steuerpflicht im UK besteht (subject-to-tax-Klausel)
II. Erbschaftsteuer			
-DBA-	nein	nein	nein
1. Im Investitionsland - Steuerpflicht	Erbschaftsteuerpflicht	keine ErbSt, aber: Besteuerung eines fiktiven Veräußerungsgewinns	Erbschaftsteuerpflicht (evtl. Gestaltungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Erbschaftsteuerpflicht)
- Bemessungsgrundlage	Verkehrswert	Verkehrswert abzgl. Anschaffungskosten (50% steuerfrei, s.o.)	Verkehrswert
- Steuersatz/Quellensteuer	Steuersatz abhängig vom Verwandtschaftsgrad und von der Höhe des Vermögens (5% - 68%)	s.o. Veräußerungsgewinn	bis GBP 275.000 = 0% über GBP 275.000 = 40% (weitere Ermäßigungen je nach persönlicher Beziehung)
2. In Deutschland - Steuerpflicht	Erbschaftsteuerpflicht	Erbschaftsteuerpflicht	Erbschaftsteuerpflicht
- Bemessungsgrundlage	Verkehrswert (gemeiner Wert)	Verkehrswert (gemeiner Wert)	Verkehrswert (gemeiner Wert)
- Freibetrag und Steuersatz	abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser	abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser	abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser
- Berücksichtigung von ausl. ErbSt	Anrechnung der ausl. ErbSt auf dt. ErbSt	keine Anrechnung der in Kanada gezahlten Steuer, sondern nur deren Abzug als Nachlassverbindlichkeit von der dt. Bemessungsgrundlage	Anrechnung der ausl. ErbSt auf dt. ErbSt
III. Schenkungsteuer			
-DBA-	nein	nein	nein
1. Im Investitionsland - Steuerpflicht	Schenkungssteuerpflicht	keine Schenkungssteuerpflicht aber: Besteuerung eines fiktiven Veräußerungsgewinns	grundsätzlich keine Schenkungssteuerpflicht (Ausnahme bei Schenkungen innerhalb von sieben Jahren vor Todesfall)
- Bemessungsgrundlage	Verkehrswert	Verkehrswert abzgl. Anschaffungskosten	entfällt
- Steuersatz/Quellensteuer	Steuersatz abhängig vom Verwandtschaftsgrad und von der Höhe des Vermögens (5% - 68%)	s.o. Veräußerungsgewinn	entfällt
2. In Deutschland - Bemessungsgrundlage	Verkehrswert (gemeiner Wert)	Verkehrswert	Verkehrswert (gemeiner Wert)
- Freibetrag und Steuersatz	abhängig von pers. Beziehung zum Schenker	abhängig von pers. Beziehung zum Schenker	abhängig von pers. Beziehung zum Schenker
- Berücksichtigung von ausl. ErbSt	Anrechnung der ausl. SchSt auf dt. SchSt	keine Anrechnung der in Kanada gezahlten Steuer	Anrechnung der ausl. SchSt auf dt. SchSt
IV. Vermögensteuer			
-DBA-	ja	ja	ja
1. Im Investitionsland - Bemessungsgrundlage	keine	keine (Ausnahme bei gewerblichen Einkünften)	keine
- Steuersatz	entfällt	entfällt	entfällt
2. In Deutschland	VermSt wird nicht erhoben	VermSt wird nicht erhoben	VermSt wird nicht erhoben
V. Verfahren	wenn Gesellschafter steuerpflichtig (s.o.), Abgabe Steuererklärung durch Gesellschafter, ansonsten durch Gesellschaft	Steuererklärung notwendig, wenn Nettoversteuerung gewählt werden soll, ansonsten eingeschränkte Erklärungs-pflichten	Abgabe einer Steuererklärung notwendig, wenn Freibetrag überschritten oder Quellensteuer der Mieter vermieden werden soll

Österreich	Frankreich	USA
ja	ja	ja
deutsche Gesellschafter der KG	für Gewinnanteile der Kommanditisten: KG = KSt-pflichtig (falls anstelle einer deutschen KG eine französische SCI eingesetzt wird, die nicht gewerblich tätig ist, sind deutsche Gesellschafter ESt-pflichtig)	deutsche Gesellschafter der KG
Nettobesteuerung: Einnahmen abzgl. Ausgaben	Nettobesteuerung: Einnahmen abzgl. Ausgaben (gilt grundsätzlich auch bei SCI, bei SCI jedoch z.T. Pauschalierung der Aufwendungen)	Grundsatz bei ausländischen Steuerpflichtigen: 30% der Bruttomieteinnahmen Nettobesteuerung (Einnahmen abzgl. Ausgaben) im Rahmen einer Einkommensteuererklärung möglich oder in Einzelfällen: alternative Mindeststeuer
keine Quellensteuer Einkommensteuer: bis EUR 2.000: 0% EUR 2.001-17.000: 38,3% Grenzsteuersatz EUR 17.001-43.000: 43,6% Grenzsteuersatz über EUR 43.000: 50% Grenzsteuersatz	keine Quellensteuer Körperschaftsteuer 33 1/3 + Zuschlag 3% = 34 1/3 (falls SCI: französische tarifl. Einkommensteuer mind. aber 25% im Durchschnitt (Mindeststeuer verstößt wohl gegen EU-Recht): bis EUR 4.334 = 0%, EUR 4.335-8.524 = 6,83%, EUR 8.525-15.004 = 19,14%, EUR 15.005-24.294 = 28,26%, EUR 24.295-39.529 = 37,38%, EUR 39.530-48.747 = 42,62%, über EUR 48.747 = 48,09% - Familiensplitting	Quellensteuer auf laufende Gewinne bzw. Entnahmen: 35% (anrechenbar) Einkommensteuer (für ledige Person): Persönlicher Freibetrag: USD 3.200 bis USD 7.300 = 10% von USD 7.301-326.450 gestaffelter Satz von 15%-33% über USD 326.450 = USD 94.727,50 + 35% des Betrages über USD 326.450 (jährliche Anpassung der Steuerstufen an Inflation)
steuerfrei nach 10-15 Jahren falls eine vermögensverwaltende Gesellschaft vorliegt (andernfalls stets steuerpflichtig)	Veräußerungsgewinn = Verkaufspreis abzgl. Kaufpreis zzgl. Aufholung der Abschreibungen (bei SCI: Veräußerungsgewinn = Verkaufspreis abzgl. Kaufpreis, ab dem 6. Jahr reduziert sich der Veräußerungsgewinn um jeweils 1/10 pro Jahr, so dass ein Veräußerungsgewinn im 16. Jahr steuerfrei ist)	Aufholung der Abschreibungen recapture (= Anschaffungskosten abzgl. Buchwert) und Veräußerungsgewinn (= Veräußerungspreis abzgl. Buchwert) sind steuerpflichtig
entfällt, falls steuerfrei, ansonsten normaler Tarif	Körperschaftsteuer 33 1/3 + Zuschlag 3% = 34 1/3 (bei SCI: 16%)	Quellensteuer des Veräußerers auf Veräußerungsgewinn (anrechenbar): 35% und Quellensteuer des Käufers auf Kaufpreis (anrechenbar): 10% (bei vorherigem Freistellungsantrag vermeidbar) Recapture: pauschal mit 25% Veräußerungsgewinn: abhängig von Besitzdauer - im ersten Jahr reguläre ESt-Sätze - danach 5%-15% (ab 01.01.2009 bis 20%)
vermögensverwaltende KG: ESt-pflichtig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gewerblicher Grundstücksandel durch KG oder Gesellschafter oder gewerbliche Prägung der KG: ESt-pflichtig als gewerbliche Einkünfte, GewSt-pflichtig		
aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt
vermögensverwaltende KG: steuerfrei nach 10-jähriger Spek.-frist; bei Veräußerung inn. 10 Jahren ESt-pflichtig gewerblicher Grundstücksandel durch KG oder Gesellschafter oder gewerbliche Prägung der KG: ESt-pflichtig (evtl. begünstigte Besteuerung bei gleichzeitiger Auflösung des Fonds) GewSt-pflichtig (evtl. Ausnahme aus GewSt-Pflicht bei gleichzeitiger Auflösung des Fonds)		
aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber: DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt (Einschränkungen bei doppelstöckiger Personengesellschaft)
ja	nein	ja
Erbschaftsteuerpflicht (evtl. Ausnahmen bei gewerblichen Personengesellschaften)	Erbschaftsteuerpflicht	Erbschaftsteuerpflicht
dreifacher „Einheitswert“ + Zuschlag 2%-3,5%, der nach einer Faustregel häufig ca. 30% des Verkehrswerts beträgt, Freibeträge abhängig vom Verwandtschaftsgrad	Verkehrswert Freibeträge abhängig vom Verwandtschaftsgrad, mindestens aber EUR 1.500	Verkehrswert
Steuersatz abhängig vom Verwandtschaftsgrad und von der Höhe des Vermögens (2%-60%)	Steuersatz abhängig vom Wert des Erwerbs (5%-60%)	Steueranrechnungsbetrag für Ausländer: USD 13.000, d.h. faktisch „Freibetrag“: USD 60.000, evtl. höherer Freibetrag je nach Umfang US-Verm. Ehegattenfreibetrag 2005: tUSD 3.120 (ansteigend bis tUSD 7.120 in 2009); Steuersätze: 18%-47% in 2010; keine ErbSt, ab 2011 wohl: 18%-55%)
Erbschaftsteuerpflicht Verkehrswert (gemeiner Wert) abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser	Erbschaftsteuerpflicht Verkehrswert (gemeiner Wert) abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser	Erbschaftsteuerpflicht Verkehrswert (gemeiner Wert) abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser
Freistellung von dt. ErbSt bei vermögensverwaltender Personengesellschaft	Anrechnung der ausl. ErbSt auf dt. ErbSt	Anrechnung der ausl. ErbSt auf dt. ErbSt
nein	nein	ja
Schenkungsteuerpflicht	Schenkungsteuerpflicht	Schenkungsteuerpflicht
identisch mit Erbschaftsteuer	Freibeträge abhängig von Beziehung zum Schenker, mindestens aber EUR 1.500	Verkehrswert
identisch mit Erbschaftsteuer	Steuersatz abhängig vom Wert des Erwerbs (5%-60%)	Freibetrag: grds. USD 11.000 je Beschenktem pro Jahr (Eheleute: USD 112.000) Steuersatz wie bei Erbschaftsteuer, ab 2010 voraussichtlich bis 35%
Verkehrswert (gemeiner Wert) abhängig von pers. Beziehung zum Schenker Anrechnung der ausl. SchSt auf dt. SchSt	Verkehrswert (gemeiner Wert) abhängig von pers. Beziehung zum Schenker Anrechnung der ausl. SchSt auf dt. SchSt	Verkehrswert (gemeiner Wert) abhängig von pers. Beziehung zum Schenker Anrechnung der ausl. SchSt auf dt. SchSt
nein	ja	ja
keine	Vermögensteuerpflicht für in Frankreich belegenes Vermögen	keine
entfällt	Verkehrswert	entfällt
entfällt	bis EUR 732.000 = 0% ab EUR 732.001 = 0,55% bis 1,8% (Ausländische Gesellschaften mit französischem Grundbesitz unterliegen grundsätzlich einer VermSt i.H.v. 3% des Verkehrswerts, die jedoch bei entsprechenden Erklärungen der Gesellschaft an die französischen Finanzbehörden vermeidbar ist)	entfällt
VermSt wird nicht erhoben	VermSt wird nicht erhoben	VermSt wird nicht erhoben
Abgabe einer Steuererklärung für die KG Abgabe einer Steuererklärung für die Gesellschafter, wenn das Einkommen höher als EUR 10.000 ist	Abgabe einer Steuererklärung durch die Anleger und die Gesellschaft notwendig	Anträge/Erklärungen zur Reduzierung der Quellensteuern empfehlenswert Abgabe einer Steuererklärung durch den Anleger notwendig

Polen	Ungarn	Tschechien	Italien
ja	ja	ja (DBA mit ehem. Tschechoslowakei noch gültig)	ja
deutsche Gesellschafter der KG	deutsche KG ist selbst steuerpflichtig (KSt + GewSt)	deutsche Gesellschafter der KG	deutsche KG ist Körperschaftsteuersubjekt (Alternative: würde die Immobilie durch eine italienische Personengesellschaft erworben, wären die Gesellschafter in Italien einkommensteuerpflichtig)
Nettobesteuerung: Einnahmen abzgl. Ausgaben unter bestimmten Voraussetzungen evtl. Bruttobesteuerung (8,5% / 20% der Einnahmen) möglich	KSt: Nettobesteuerung: Einnahmen abzgl. Ausgaben (Sonderregeln bzgl. Zinsabzug) GewSt: Quasi-Bruttobesteuerung: Einnahmen abzgl. einiger weniger Kürzungen, jedoch keine Kürzung um Abschreibungen	Nettobesteuerung	pauschalierte Bemessungsgrundlage auf Basis so genannter Katasterwerte (durchschnittliche Schätzwerte der Grundstücks- und Gebäudeerträge) ohne weiteren Abzug von Kosten (andere Bemessungsgrundlage, sofern die deutsche KG eine Betriebsstätte in Italien unterhalten würde)
keine Quellensteuer (1) allgemeiner Tarif bis EUR 627: 0%; EUR 628-8.330: 19%; EUR 8.331-16.660: 30%; über EUR 16.660: 40% (2) Lineartarif unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Tarif von 19% gewählt werden	keine Quellensteuer KSt: 16% GewSt: bis zu 2% von einer umsatzbasierten Bemessungsgrundlage	wohl keine Quellensteuer Grundfreibetrag: CZK 38.040, darüber hinaus Einkommensteuer: bis CZK 109.200: 15%; CZK 109.201-218.400: 20%; CZK 218.401-331.200: 25%; über CZK 331.200: 32%	Körperschaftsteuersatz: 33% (Alternative: Einkommensteuer: bis EUR 26.000 : 23% EUR 26.001-33.500 : 33% EUR 33.501-100.000 : 39% über EUR 100.000: 43%)
Veräußerungsgewinn = Verkaufspreis abzgl. Anschaffungskosten nach AfA	Veräußerungsgewinn = Verkaufspreis abzgl. steuerlicher Buchwert	Veräußerungsgewinn = Verkaufspreis abzgl. steuerlicher Buchwert	steuerfrei nach 5 Jahren (bei Veräußerung innerhalb von 5 Jahren: Veräußerungsgewinn = Veräußerungspreis abzgl. Kaufpreis und Veräußerungskosten)
grundsätzlich allgemeiner Tarif bzw. Lineartarif, unter bestimmten Voraussetzungen evtl. nach 5 Jahren steuerfreie Veräußerung und bis dahin Steuersatz von 10% möglich	KSt: 16% GewSt: bis zu 2% von einer umsatzbasierten Bemessungsgrundlage	allgemeiner Tarif	steuerfrei nach 5 Jahren (bei Veräußerung innerhalb von 5 Jahren: 33%)
vermögensverwaltende KG: ESt-pflichtig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gewerblicher Grundstücksandel durch KG oder Gesellschafter oder gewerbliche Prägung der KG: ESt-pflichtig als gewerbliche Einkünfte, GewSt-pflichtig			
aber DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber DBA: wohl Freistellung mit Progressionsvorbehalt erreichbar, wegen Qualifikationskonflikt bzgl. tschechischer Personengesellschaft besteht evtl. jedoch Abstimmungsbedarf	aber DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt
vermögensverwaltende KG: steuerfrei nach 10-jähriger Spek.-frist; bei Veräußerung inn. 10 Jahren ESt-pflichtig gewerblicher Grundstücksandel durch KG oder Gesellschafter oder gewerbliche Prägung der KG: ESt-pflichtig (evtl. begünstigte Besteuerung bei gleichzeitiger Auflösung des Fonds) GewSt-pflichtig (evtl. Ausnahme aus GewSt-Pflicht bei gleichzeitiger Auflösung des Fonds)			
aber DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt	aber DBA: wohl Freistellung mit Progressionsvorbehalt erreichbar, wegen Qualifikationskonflikt bzgl. tschechischer Personengesellschaft besteht jedoch evtl. Abstimmungsbedarf	aber DBA: Freistellung mit Progressionsvorbehalt
nein	nein	nein	nein
grundsätzlich Erbschaftsteuerpflicht, im Einzelfall zu prüfen	keine Erbschaftsteuerpflicht	keine Erbschaftsteuerpflicht	keine Erbschaftsteuer
Verkehrswert	entfällt	entfällt	entfällt
abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser (12%-20%)	entfällt	entfällt	entfällt
Erbschaftsteuerpflicht	Erbschaftsteuerpflicht	Erbschaftsteuerpflicht	Erbschaftsteuerpflicht
Verkehrswert (gemeiner Wert)	Verkehrswert (gemeiner Wert)	Verkehrswert (gemeiner Wert)	Verkehrswert (gemeiner Wert)
abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser	abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser	abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser	abhängig von pers. Beziehung zum Erblasser
Anrechnung der ausl. ErbSt auf dt. ErbSt	entfällt	entfällt	ja, soweit erhoben
nein	nein	nein	nein
grundsätzlich Schenkungsteuerpflicht, im Einzelfall zu prüfen	keine Schenkungsteuerpflicht	keine Schenkungsteuerpflicht	keine Schenkungsteuer (übersteigt der Wert der Schenkung EUR 180.760, werden jedoch Registersteuern von 7% erhoben.)
Verkehrswert	entfällt	entfällt	-
abhängig von pers. Beziehung zum Schenker (12%-20%)	entfällt	entfällt	-
Verkehrswert (gemeiner Wert)	Verkehrswert (gemeiner Wert)	Verkehrswert (gemeiner Wert)	Verkehrswert (gemeiner Wert)
abhängig von pers. Beziehung zum Schenker	abhängig von pers. Beziehung zum Schenker	abhängig von pers. Beziehung zum Schenker	abhängig von pers. Beziehung zum Schenker
Anrechnung der ausl. SchSt auf dt. SchSt	entfällt	entfällt	ja, soweit Schenkungsteuer erhoben
ja	ja	ja	ja
keine	keine	keine	keine
entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
VermSt wird nicht erhoben	VermSt wird nicht erhoben	VermSt wird nicht erhoben	VermSt wird nicht erhoben
monatliche Abgabe einer Steuererklärung durch den Anleger und jährliche Abgabe der Gesellschaft notwendig	KSt- und GewSt-Erklärung durch die Gesellschaft, keine Abgabe einer Steuererklärung durch den Anleger notwendig	Einkommensteuererklärung für die einzelnen Gesellschafter	Körperschaftsteuererklärung in Italien

Der Vermögensposition „Immobilie“ kommt bei der intelligenten Strukturierung des persönlichen Anlageportfolios eine immer größer werdende Bedeutung zu. Immobilien als Sachwertinvestition sind Vermögensbausteine, die sich in erster Linie durch Wertbestand und somit Schutz vor Inflation auszeichnen. Der beständige und kontinuierliche Ausschüttungsstrom sowie die Unabhängigkeit von den Entwicklungen an Börsen und Geldmärkten sind prägnante Merkmale dieser attraktiven Anlageform.

Neben diesen originären Vorteilen profitiert der Anleger aber auch von der internationalen Standortkonkurrenz und den unterschiedlichen Steuersystemen der Staaten. Aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen hat der Anleger die Chance, die Vorteile länderspezifischer Steuerrechtsvorschriften für Immobilien zu nutzen. Der Anleger profitiert von den attraktiven Steuersystemen einzelner Länder und kann somit durch die Steuervergünstigungen die Rentabilität der Vermögensposition Immobilie erhöhen.

Direkte oder indirekte Investitionen in ausländische Immobilien sind heute in einem noch vor Kurzem nicht für möglich gehaltenen Ausmaß möglich. Diese MPC Broschüre verschafft Ihnen für die Niederlande, Kanada, dem Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland, Österreich, Frankreich, USA, Polen, Ungarn, Tschechien und Italien einen vergleichenden Überblick über die wichtigsten Punkte der momentan gültigen Doppelbesteuerungsabkommen.

Optimieren auch Sie Ihr Wissen auf dem komplexen Beratungsfeld Auslandsimmobilienfonds, und demonstrieren Sie damit Ihren Kunden Ihre fundierte Beratungskompetenz.



Ulrich Oldehaver

Antje Montag

Geschlossene Immobilienfonds Länderübersicht unter Berücksichtigung von Doppelbesteuerungsabkommen

Dargestellte Standardstruktur/Besonderheiten:

- Natürliche Person mit alleinigem Wohnsitz und gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland
- Investitionsgesellschaft: deutsche Kommanditgesellschaft, deren Tätigkeit nicht über reine Vermögensverwaltung hinausgeht, möglicherweise steuerlich infolge gewerblicher Prägung als gewerblich qualifiziert
- Erwerb einer ausländischen Immobilie durch die deutsche Investitionsgesellschaft
- Für Frankreich zusätzlich: Investitionsgesellschaft: französische SCI
- Keine Darstellung zu Verlusten und Zinseinkünften der Investitionsgesellschaft, zur Veräußerung der Beteiligung an der Investitionsgesellschaft, zu Verkehrsteuern (z. B. Grunderwerbsteuer, Stempelsteuer) sowie zu anderen Besitzsteuern als der Vermögensteuer (z. B. Grundsteuer, Gebäudesteuer)
- Für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer wird bei gewerblich geprägten Personengesellschaften die Eintragung des Gesellschafters in das Handelsregister empfohlen, da der Besteuerung dann ggf. der Steuerbilanzwert des Grundstücks zugrunde gelegt werden kann (Vereinfachungsregel).

Bei der Erstellung dieser MPC-Information ist die größtmögliche Sorgfalt verwendet worden. Erfahrene Steuerberater haben beratend mitgewirkt, dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Aufgrund der Komplexität des deutschen und ausländischen Steuerrechts kann diese Broschüre eine individuelle steuerliche Beratung aber nicht ersetzen.

Grundlage für die Aussagen in dieser MPC-Information sind die zum Zeitpunkt ihrer Erstellung geltenden gesetzlichen Bestimmungen in den Niederlanden, Kanada, dem Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland, Österreich, Frankreich, USA, Polen, Ungarn, Tschechien und Italien. Eine Haftung bei Abweichungen gegenüber den hier genannten Angaben aufgrund von geänderten gesetzlichen Bestimmungen, behördlichen Maßnahmen oder Änderungen der Rechtsprechung sowie für den Eintritt der hierin dargestellten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele bei Zeichnung einer Beteiligung an einer von MPC Münchmeyer Petersen Capital Vermittlung GmbH emittierten Kapitalanlage kann nicht übernommen werden.