

Alpine Accounting and Tax Service Inc

Katharine Todd, CPA

mail@alpinetaxservice.com www.alpinetaxservice.com Tel. 239 984 3340

INFOBLATT

Steuerliche Punkte beim Erwerb von Ferienimmobilien in Florida

Wenn Sie eine Immobilie erworben haben und diese vermieten, so haben Sie auch gewisse Pflichten, die Sie erfüllen müssen:

Den USA steht normalerweise das Besteuerungsrecht an einer US-Immobilie zu. Dies ist auch im entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen mit den USA geregelt. Im Allgemeinen entstehen für eine Immobilie folgende Steuern:

- 1. Federal Tax – Bundessteuer**
- 2. Sales Tax – Florida Steuer (Florida Department of Revenue)**
- 3. Tourist Tax – County (County Commissioners)**
- 4. Property Tax – das County (z. B. Lee County)**

I. Federal Income Tax – Einkommensteuer

Eine Einkommensteuer wird vom Staat Florida von natürlichen Personen nicht erhoben. Es entsteht nur die Bundessteuer. Sie haben zwei Möglichkeiten zur Auswahl:

1. Sofern Sie keine Einkommensteuererklärung abgeben, muss der Vermieter oder Makler 30 % der Bruttomieteinnahmen als Quellensteuer einbehalten und an das Finanzamt abführen. Dies ist dann eine Abgeltung der Steuer.
2. Sie haben jedoch die Möglichkeit eine Einkommensteuererklärung abzugeben. Hierbei ist zu beachten, dass eine Zusammenveranlagung für Nichtamerikaner nicht möglich ist. Sofern Eheleute Eigentümer einer Immobilie sind müssen zwei Steuererklärungen abgegeben werden. Für die Abgabe der Steuererklärung benötigen Sie eine Steuernummer (ITIN). Diese kann mittels eines speziellen Formulars mit Abgabe der Steuererklärung beantragt werden. Hierfür wird eine von Ihrem Passamt (Passausstellungsbehörde) zertifizierte Kopie Ihres Reisepasses benötigt. Eine beglaubigte Kopie eines Notars ist **unzulässig**. Unser Büro kann auch eine Zertifizierung vornehmen, dazu müssen Sie allerdings persönlich mit Ihrem Reisepass bei uns vorstellig werden.

Für die Anfertigung der Einkommensteuererklärung müssen die Einnahmen und Ausgaben gegenüber gestellt werden. Der sich ergebene Betrag wird dann als Gewinn oder Verlust in der Steuererklärung erfasst. Positive Einkünfte werden zwischen 10% und 35% versteuert.

Verluste werden vorgetragen und können bei einem späteren Verkauf generell geltend gemacht werden. Als Kosten können alle im Zusammenhang mit der Vermietung notwendigen Aufwendungen geltend gemacht werden. Wir haben für diesen Zweck ein spezielles Formular entwickelt, welches Sie auf Anforderung von uns erhalten. Zu den Reisekosten ist anzumerken, dass diese nur im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vermietung geltend gemacht werden können. Wenn Sie z.B. gleichzeitig noch Urlaub machen, so können nur die prozentualen Anteile für die Verwaltung und Vermietung des Objektes geltend gemacht werden.

Zum Beispiel: Sie sind 10 Tage in Ihrem Ferienobjekt und haben zwei Tage für Verwaltung und Vermietung verbracht, so können 20% der Kosten geltend gemacht werden. Es empfiehlt sich bei dem jeweiligen Aufenthalt in Ihrem Ferienobjekt Notizen zu machen, um bei einer späterer Überprüfung des Finanzamtes, den erlaubten abzugsfähigen Anteil nachweisen zu können.

Ihr Kaufobjekt wird ohne den Wert des Grundstückes auf eine Laufzeit von 27,5 Jahren abgeschrieben. Das Grundstück ist nicht abschreibungsfähig. Die Einrichtungsgegenstände haben generell eine Abschreibungszeit von 5-7 Jahren.

Sofern Sie eine Vermietung unter 14 Tagen im Jahr vornehmen ist eine Abgabe einer Steuerklärung nicht notwendig. In diesem Fall können Sie keine Einnahmen und Ausgaben geltend machen.

Beim Verkauf Ihrer Immobilie muss die Title Company, die den Verkauf durchführt, für Nichtamerikaner eine so genannte Quellensteuer (FIRPTA Tax) abführen. Dies sind 10% bzw 15% des Bruttoverkaufspreises. Diese Steuer muss von der Title Company mittels eines speziellen Formulars an das Finanzamt abgeführt werden und die Title Company sollte Ihnen eine Kopie und einen Nachweis der Zahlung übergeben. Bei der Abgabe der Steuererklärung für den Verkauf der Immobilie wird dieser abgeführte Betrag als Vorauszahlung auf Ihrer Einkommenssteuer angerechnet. Es ist deshalb ganz wichtig, dass Sie einen Nachweis haben, dass die Title Company diesen Betrag auch an das Finanzamt abgeführt hat (z.B. Kopie des entwerteten Schecks). Kann das Finanzamt später den Geldeingang nicht finden und Sie haben keinen Nachweis, dann müssen Sie die anfallende Steuer nochmals entrichten. Die Nachweispflicht liegt deshalb bei Ihnen.

Sofern das Objekt zwischen Einkauf und Verkauf unter einem Jahr und einem Tag in Ihrem Besitz war, entsteht der normale Steuersatz von 10% bis 35%. Wenn das Objekt über einem Jahr und einen Tag in Ihrem Besitz war, entsteht die so genannte Capital Gains Tax. Diese beträgt 15% des Veräußerungserlöses.

Der Veräußerungserlös berechnet sich wie folgt:

- Verkaufspreis
- Verkaufskosten
- Wertsteigernde Investitionen
- Ursprünglicher Kaufpreis
- Aufgelaufene Betriebsverluste die in den jährlichen Steuererklärungen deklariert wurden und aus den Vorjahren ersichtlich sind.

In den Vorjahren vorgenommene Abschreibungen werden beim Verkauf mit dem normalen Steuersatz (10% bis 35%) rückbesteuert.

Wie Sie ersehen können, ist es beim Verkauf später wichtig, dass Sie eine jährliche Steuererklärung abgegeben haben, auch wenn Sie keine Einkünfte hatten. Nur dann ist gewährleistet, dass Sie die entstandenen Verluste auch bei einem späteren Verkauf geltend machen können. Verluste können 20 Jahre vorgetragen werden.

Sofern eine Immobilie als Investment angeschafft wurde, besteht auch unter Umständen die Möglichkeit bei einem Verkauf mit gleichzeitigem Kauf einer neuen Immobilie, den Gewinn auf die neue Immobilie zu übertragen. Man kann dann den s.g. 1031 Tax Deferred Exchange in Anspruch nehmen. Die neue Immobilie muss dann innerhalb 45 Tagen genannt werden und das Closing muss innerhalb von 180 Tagen durchgeführt werden. Dies ist ein extra Bereich und sofern Sie darunter fallen, bitten wir um Ihre Mitteilung, damit wir Sie genauestens darüber informieren können. Es handelt sich dabei um keinerlei Steuerspar-Modell. Der Zeitpunkt der Steuerlast wird nur verschoben. In den meisten Fällen macht dieser Exchange steuerlich keinen Sinn, muss aber im Einzelfall geprüft werden.

II. Sales tax – Umsatzsteuer

Für die Sales Tax muss beim Staat Florida (Florida Department of Revenue) ein Antrag gestellt werden auf Erteilung einer Steuernummer für die Sales Tax. Sofern Sie eine Vermietung pro Vermietungsfall über 6 Monate und 1 Tag vornehmen fällt keine Sales und Tourist tax an. Ansonsten ist immer die Sales Tax, von derzeit 6%, fällig. In manchen Counties kommt noch Surtax von 0.5 % bis 2 % hinzu. Beachten Sie hierbei bitte, dass die Steuerschuld immer entsteht, egal wo die Miete bezahlt wird. Die Abfuhr der Steuer basiert immer auf dem Cash-Basis-Prinzip, also der Zeitpunkt an dem das Cash fließt, ist auch für den Zeitraum die Steuer zu melden und abzuführen, auch wenn der Mietzeitraum zB erst viel später ist.

III. Tourist tax

Für die Tourist Tax muss beim entsprechenden County (County Clerk of Courts) eine Tourist Tax Nummer beantragt werden. Die Tourist Tax beträgt zur Zeit 5% im Lee County. Jedes County setzt seine eigenen Tourist Tax Sätze fest. Auch hier gilt, dass die Steuerschuld auch dann fällig ist, wenn die Miete nicht in den USA eingenommen wird. Sales und Tourist Tax wird meistens von Ihrer Hausverwaltung erklärt und abgeführt.

IV. Property tax – Grundsteuer

Die Grundsteuer (Property Tax) wird vom County erhoben. Der Property Appraiser des Counties legt den Steuerwert jedes Jahr fest. Dies ist dann der "Appraised Tax Value", den Sie auf der Property Tax Rechnung ansehen können. Das County oder die Stadt setzt jedes Jahr den Prozentsatz fuer die Property Tax fest. Dieser Prozentsatz – vervielfältigt mit dem Wert des Grundstückes – ergibt dann Ihre Property Tax. Diese wird jeweils am Ende des Jahres festgesetzt und fällig. Sie zahlen somit die Property Tax am Ende des Jahres für das laufende Jahr. Wenn die Property Tax nicht bis zum April des Folgejahres bezahlt wurde, werden ab Mai des Folgejahres Zinsen und Gebühren erhoben. Die Property tax Forderung kann bei Nichtzahlung derselben unter Umständen in die Versteigerung gehen.

Wichtig ist, dass Sie immer darauf achten, dass Ihre aktuelle Adresse bei den Behörden vorhanden ist. Nur dann ist gewährleistet, dass Sie fristgerecht die Property Tax Rechnung erhalten.

Die vorgenannten Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf nicht ansässige Personen in den USA (Nonresident Aliens). Diese Ausführungen beziehen sich auf den Besitz und die Vermietung einer Ferienimmobilie in Florida. Sofern noch andere US-Einkünfte vorhanden sind muss im Einzelfall geklärt werden, welche steuerlichen Folgen dies hat, auch bezüglich des Doppelbesteuerungsabkommens.

Für eine steuerliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Einrichtung eines Trust

Es besteht die Möglichkeit, dass vor oder nach Erwerb einer Immobilie in den USA ein Revocable LivingTrust gegründet wird. Dabei kann eine wie bei einem Testament die Erbfolge bestimmt werden und natürlich auch geregelt werden, wer was erhält.

Steuerlich hat es keinerlei Auswirkungen, jedoch ist diese Gestaltung im Erbfolge kostengünstiger. Florida ist ein sogenannter "Probate" Staat. Das bedeutet, dass im Erbfall ohne bestehenden Trust mindestens 3% des Marktpreises der Immobilie an Gerichtsgebühren und Administrationskosten anfallen. Zusätzlich werden noch in mindestens gleicher Höhe Anwaltskosten fällig. Dazu kommt noch, dass allfällige Erben solange nicht auf die Immobilie und Bankkonten etc. der Verstorbenen zugreifen können, solange das Nachlassverfahren nicht abgeschlossen ist. Das kann sich mehrere Monate oder sogar Jahre hinziehen. Ausserdem wird in diesem Falle alles amtlich veröffentlicht, was dazu führt, dass jeder der Ansprüche geltenden machen möchte, sofort die Daten der Erben hat.

All dies kann mit einem Revocable Living Trust vermieden werden und es erspart damit erhebliche Kosten und Zeit. Es ist auch möglich nachträglich einen solchen Trust zu erstellen.

Dies darf nur von einem Rechtsanwalt vorgenommen werden. Sofern Sie keinen Anwalt kennen können wir Ihnen den Namen eines Anwaltes nennen. Dieser kann dann feststellen, welche Form von Erbschaftsplanung für Sie am besten geeignet ist und bei Bedarf auch noch andere Kontruktionen empfehlen und erstellen.