



Informationen der OPC GmbH

Unabhängige Finanzberatung

Investitionen in ausländische Immobilien als neues Steuerschlupfloch?

Mit Beschluss des Haushaltbegleitgesetzes 2004 wurde der Sparer-Freibetrag zzgl. Werbungskosten-Pauschbetrag zum 01.01.2004 für Alleinstehende auf 1.421 € und für Ehegatten auf 2.842 € gesenkt. Mit diesen Veränderungen können z.B. Ehepaare nunmehr jährlich 360 € weniger Zins- und Dividendengewinne steuerfrei vereinnahmen. Dieser Beschluss ist ein Beispiel für die immer stärkeren Kürzungen, die mit der schlechten Haushaltslage begründet werden.

Entscheidend ist die Nettorendite

Nach Ausschöpfung der Freibeträge kann es folglich sinnvoll sein, nach Anlagealternativen zu suchen, die eine Optimierung der Nettorendite versprechen. Unter dem Begriff Nettorendite versteht man die Erträge einer Kapitalanlage nach Abzug der Steuerzahlungen. Festverzinsliche Anlagen werden für größere Kapitalanlagen unrentabel, denn alle Erträge, die über den Freibetrag hinausgehen, müssen voll versteuert werden.

100.000 € in ausländische Immobilienfonds steuerlich optimiert

Als Anlagemöglichkeit bieten sich vor allem ausländische Immobilienfonds an. Diese erzielen in der Regel höhere Renditen als vergleichbare deutsche Anlagen. Die Rentabilität wird zusätzlich durch üppige Steuerfreibeträge in den jeweiligen Staaten erhöht. Auf Grund dieser Freibeträge können die erzielten Renditen nahezu steuerfrei vereinnahmt werden.

Jeder kann jährlich ca. 8.000 € an Ausschüttungen von Auslands-Immobilienfonds in den USA, Holland und Österreich nahezu steuerfrei vereinnahmen. Dementsprechend können mehr als 100.000 € ohne nennenswerte Steuerbelastung in ausländische Immobilienfonds investiert werden. Für darüber hinaus gehende Einnahmen gelten vielfach wesentlich geringere Steuersätze als in Deutschland.

Doppelbesteuerungsabkommen

Möglich wird dies durch Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mit den jeweiligen Ländern. Hinter dem Doppelbesteuerungsabkommen verbirgt sich die Möglichkeit, in den Genuss günstiger Steuersätze anderer Staaten zu kommen. Nach den Doppelbesteuerungsabkommen sind alle Erträge nach dem Belgenheitsprinzip zu versteuern, also im Heimatland der entsprechenden Immobilie.

Die bereits versteuerten Erträge müssen in Deutschland folglich nicht ein zweites Mal versteuert werden, sondern unterliegen lediglich dem Progressionsvorbehalt.

Fonds mit und ohne Währungsrisiko

Neben der steuerlichen Betrachtung bewegen sich die Renditen in Staaten wie den USA oder Kanada auf einem deutlich höheren Niveau als in Deutschland und das bei vergleichbarem Risiko. Allerdings unterliegen US- und kanadische Immobilien einem Wechselkursrisiko. Österreich- oder Holland-Immobilien sind davon natürlich nicht betroffen.

Investitionen in Auslandsimmobilien ermöglichen neben steuerlicher Optimierung eine breitere Risikostreuung des Vermögens und damit eine Minimierung des gesamten Anlagerisikos.

Weitere Informationen erhalten Sie auf den Internetseiten der unabhängigen Finanzberatung OPC GmbH.



Unabhängige Finanzberatung

Haspelstraße 1 35037 Marburg Telefon: 06421-88908-0 Telefax: 06421-88908-20
Sitz: Marburg Steuernummer: 020 240 70049 Amtsgericht Marburg: HR B 2374
Geschäftsführer: Marco Otterbein

Link zur Homepage: www.opc-online.de

Link zum Portal Geschlossene Fonds: www.opc-beteiligungen.de