

17. März 2016

PATH Act macht US-Immobilieninvestments für „Pension Funds“ attraktiver

http://docs.bepartners.pro/2015-12-15_Protecting-Americans-from-Tax-Hikes-Act-of-2015.pdf

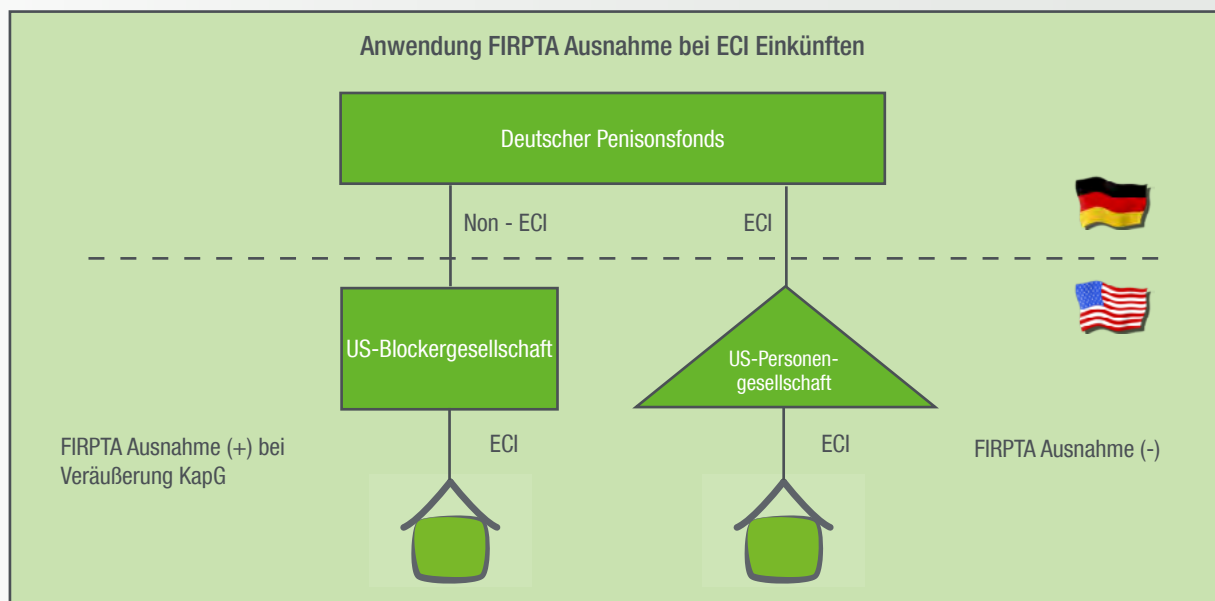
Am 18. Dezember 2015 ist in den USA der PATH Act (Protecting Americans from Tax Hikes Act of 2015) in Kraft getreten, wodurch sich Vorteile beim Immobilieninvestment in den USA für deutsche Altersversorgungseinrichtungen ergeben können.

1. US-Einkünfte nach dem FIRPTA und Ausnahmen

Vergleichbar den Regelungen der beschränkten Steuerpflicht in Deutschland, gibt es auch in den USA eine Gleichstellung von Veräußerungsgewinnen aus Immobilien mit gewerblichen Einkünften aus einer Betriebsstätte. Nach den Regelungen des US-Foreign Investment in Real Property Tax Act (FIRPTA) werden Einkünfte aus der Veräußerung von US-Immobilien (US-Real Property Interests,USRPI) durch eine nicht in den USA steuerpflichtige und dort nicht originär gewerblich tätige Person wie gewerbliche US-Einkünfte (effectively connected income, ECI) behandelt und im Wege der Veranlagung besteuert. Die Besteuerung erfolgt auf Nettobasis und richtet sich bei natürlichen

Personen nach dem individuellen Steuersatz, während für ausländische Kapitalgesellschaften der US-Körperschaftsteuersatz von 35 % zur Anwendung gelangt (zzgl. etwaiger US state- oder city-tax). Die vorgenannten Besteuerungsregelungen nach dem FIRPTA gelten nicht nur bei der unmittelbaren Veräußerung der Immobilie, sondern auch bei der Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften oder bei der Veräußerung von Anteilen an REIT, deren Anteile überwiegend von nicht US-Steuerpflichtigen gehalten werden.

Bei Veräußerung der Immobilie eines nicht in den USA ansässigen Veräußerers an einen in den USA ansässigen Erwerber muss dieser eine US-Quellensteuer in Höhe von 10 % des Kaufpreises einbehalten. Bei einem Verkauf der Immobilie durch eine US-Personengesellschaft mit ausländischen Gesellschaftern, eine ausländische Kapitalgesellschaft, einen Real Estate Investment Trust (REIT) oder eine Regulated Investment Company (RIC) beträgt die Quellensteuer 35 % der Nettoeinkünfte. Die US-Quellensteuer kann dabei im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden.





Die Regelungen des FIRPTA kommen allerdings nicht zur Anwendung, wenn der Steuerausländer in den USA mit der Immobilie originär gewerbliche Einkünfte erzielt. Originär gewerbliche Einkünfte liegen etwa dann vor, wenn die Vermietung als umfangreich, fortlaufend und planmäßig (considerable, continuous and regular) einzustufen ist. Dies dürfte etwa der Fall sein, wenn mehrere Immobilien zeitgleich an verschiedene Mieter vermietet werden. Bei originär gewerblichen Einkünften erfolgt die Besteuerung des Veräußerungsgewinns als gewerbliche US-Einkünfte im Veranlagungswege nebst einem Quellensteuereinbehalt von 30 % auf den Nettoertrag (sog. branch profit tax) beim Investment durch eine ausländische Körperschaft. Die Quellensteuer kann dabei bei Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens reduziert werden. Liegt keine originäre gewerbliche Tätigkeit vor, so kann trotzdem zu einer Besteuerung als gewerbliche Einkünfte optiert werden.

2. Änderungen durch den PATH Act

Im Rahmen des PATH Act wurde nunmehr der Quellensteuersatz bei Einkünften nach dem FIRPTA von 10 % auf 15 % angehoben. Aufgrund der Anrechnungsmöglichkeit der US-Quellensteuer im Rahmen der Veranlagung führt dies regelmäßig nicht zu einer höheren Steuerbelastung. Beachtenswert ist die Regelung zu ausländischen „Pension Funds“. Durch den PATH Act erfolgte eine Gleichstellung bestimmter ausländischer „Pension Funds“ mit inländischen „Pension Funds“: diese kommen nun in den Genuss einer Freistellung der US-Immobilienveräußerungsgewinne unter FIRPTA. Das heißt, weder fällt für diese „Pension Funds“ eine Quellensteuer an, noch erfolgt eine Besteuerung im Wege der Veranlagung. Die Befreiung gilt dabei nicht nur bei einem unmittelbaren Investment eines „Pension Fund“, sondern auch dann, wenn der „Pension Fund“ mittelbar durch eine weitere Gesellschaft investiert und diese ausschließlich vom „Pension Fund“ gehalten wird. Die Definition des „Pension Fund“ orientiert sich dabei an der Definition des US-Pension Fund und umfasst jede Treuhandgesellschaft, Körperschaft, sowie andere Organisation, die (i) nach einem anderen Recht als dem der USA gegründet oder organisiert ist, (ii) dazu dient, Leistungen im Zusammenhang mit Ruhestand oder Rente an Personen (oder von diesen bestimmte Dritte) auszus zahlen, die aktuell oder in der Vergangenheit von einem oder mehreren der Gesellschaften angestellt sind oder waren, (iii) keinen einzelnen Beteiligten oder Begünstigten hat, der zu mehr als 5 % beteiligt ist, (iv) einer staatlichen Regulierung unterliegt und jährlich Informationen über ihre Begünstigten an das zuständige Finanzamt in dem Staat, in dem sie ansässig ist, übermitteln muss, sowie (v) nach dem Recht des Staates, in dem sie ansässig ist, die Beiträge an den „Pension Fund“ von der Besteuerung ausnehmen oder die Besteuerung ihrer Einkünfte zurückstellen oder zu einem geringeren Satz der Besteuerung unterwerfen kann. Nach der

vorgenannten Definition sollten in Deutschland jedenfalls Pensionskassen und Pensionsfonds unter die FIRPA Ausnahme fallen. Versorgungswerke dienen zwar nicht der Altersversorgung von Angestellten einer oder mehrerer Gesellschaften sondern der Altersvorsorge einer bestimmten Berufsgruppe, im Hinblick auf das BFM Schreiben vom 4. April 2012 (DBA-USA; Pensionsfonds im Sinne des Artikels 10 Absatz 11 DBA-USA) sollten jedoch auch Versorgungswerke sowie deutsche Sondervermögen, welche ausschließlich zu dem Zweck errichtet worden sind, Vermögenswerte eines solchen Rechtsträgers zu verwalten, als begünstigte „Pension Funds“ qualifizieren. Die Neuregelungen nach dem PATH Act gelten grundsätzlich für sämtliche Veräußerungen nach dem 16. Februar 2016. Die Befreiungsvorschrift für ausländische „Pension Funds“ tritt allerdings bereits zum 19. Dezember 2015 in Kraft.

3. Auswirkungen

Sofern die FIRPTA Ausnahme zur Anwendung gelangt, ist eine steuerfreie Veräußerung der US-Immobilie nunmehr möglich. Diese Möglichkeit bestand vor Inkrafttreten des PATH Act nicht. Die Gesetzesänderung erhöht damit grundsätzlich die Attraktivität von US-Immobilieninvestments durch ausländische „Pension Funds“. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass die FIRPTA Ausnahme dann nicht zur Anwendung gelangt, wenn der „Pension Fund“, etwa im Wege von Direktinvestments oder über steuerlich transparente Personengesellschaften, mit dem Immobilieninvestment originär gewerbliche Einkünfte in den USA erzielt oder eine entsprechende Option ausgeübt hat. Insbesondere beim Investment in mehrere US-Immobilien werden regelmäßig originär gewerbliche Einkünfte erzielt werden, so dass in diesem Fall die FIRPTA Ausnahme nicht zur Anwendung gelangen wird. Ebenfalls nicht zur Anwendung gelangt die FIRPTA Ausnahme, wenn über eine Kapitalgesellschaft, welche aus der Immobilie ECI Einkünfte erzielt, investiert wird und die Immobilie aus der Kapitalgesellschaft veräußert wird. Dies gilt auch dann, wenn an der Kapitalgesellschaft ausschließlich „Pension Funds“ beteiligt wären. Anders ist die Situation zu beurteilen, wenn die Investition über eine Kapitalgesellschaft erfolgt und Anteile an der Kapitalgesellschaft veräußert werden. In diesem Fall erzielt der „Pension Fund“ weder aus der US-Immobilie noch aus der Kapitalgesellschaft gewerbliche Einkünfte in den USA, so dass die FIRPTA Regelungen anwendbar bleiben. Vor einem US-Immobilieninvestment sollte daher geprüft werden, ob die Zwischenschaltung einer Blockergesellschaft möglich ist und ob eine Veräußerung der Immobilie durch die Veräußerung von Anteilen an der Blockergesellschaft dargestellt werden kann. Die Veräußerung der Anteile an der Blockergesellschaft wäre dann nach den Neuregelungen des PATH Act steuerfrei möglich. Laufende Erträge aus US-Immobilien bleiben stets in den USA steuerpflichtig.



bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Dr. Carsten Bödecker

Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-51

Fax +49 211 946847-01

carsten.boedecker@bepartners.pro



Carsten Ernst

Partner . Steuerberater

Tel. +49 211 946847-52

Fax +49 211 946847-01

carsten.ernst@bepartners.pro



Alexander Skowronek

Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-62

Fax +49 211 946847-01

alexander.skowronek@bepartners.pro



Nathalie Grenewitz

US-Attorney at Law

Tel. +49 211 946847-57

Fax +49 211 946847-01

nathalie.grenewitz@bepartners.pro