

## Steuerliche Vorteile im Ausland gekürzt

- Auslandsimmobilien verlieren an Attraktivität
- Schon wieder ein Freibetrag gekürzt

Steuern und Inflation bedrohen stets die Vermögen der Anleger. Angeraten ist deshalb die Anlage in wenig besteuerte Sachanlagen. Für diesen Bedarf bieten Initiatoren von geschlossenen Immobilienfonds optimierte Lösungen. So wird aktuell von Initiatoren ausländischer Immobilienfonds durch konsequentes Ausschöpfen geltender Doppelbesteuerungsabkommen versucht, für die Anleger die landesspezifischen Freibeträge und damit Steuervorteile zu nutzen. Im Rahmen des so genannten Freistellungsverfahrens muss ausländisches Einkommen aus Vermietung/Verpachtung nur mit dem jeweiligen Steuersatz des Auslandes versteuert werden. In verschiedenen Ländern wie USA, Großbritannien, Italien, Niederlande, Österreich, Dubai, etc. werden für dortige Einkünfte Freibeträge wirksam, d.h., liegen die Einnahmen unterhalb einer gewissen Grenze, sind sie im Entstehungsland nicht zu versteuern. In Deutschland unterliegt das im Ausland erzielte Einkommen „lediglich“ dem so genannten Progressionsvorbehalt. Die Besteuerung nach dem Progressionsvorbehalt wird oft als nahezu „steuerfrei“ dargestellt bzw. bagatellisiert. Doch ist dies nicht korrekt. Wie konkrete Beispiele zeigen, muss dieses Einkommen faktisch nicht selten trotzdem mit 10%-15% versteuert werden. Steuerfreiheit im Inland liegt also keineswegs vor.

Die Steuerfreiheit im Ausland, sofern man unter den jeweiligen Freibeträgen liegt, muss ebenfalls kritisch gesehen werden. Die Freibeträge unterliegen der Steuerhoheit des jeweiligen Landes und können deshalb auch jederzeit autonom geändert werden. Genau dies ist in den letzten Jahren mehrfach geschehen. So hat Österreich seinen diesbezüglichen Freibetrag von 3.640 Euro auf 2.000 Euro gekürzt. Die Niederlande haben den Freibetrag von 2.178 Euro auf 40 Euro und Italien hat vor wenigen Tagen den Freibetrag von 3.000 Euro sogar auf Null gesenkt.

Darüber hinaus führen diese Freibeträge nur dann zu einer entsprechenden Entlastung im Inland, wenn dies das zwischenstaatliche Doppelbesteuerungsabkommen so vorsieht. Diese Abkommen können aber auch geändert bzw. wie vor Wochen noch für Dubai in der Diskussion gekündigt werden.

Dies und andere Fallstricke führen dazu, dass die in Aussicht gestellte Nach-Steuer-Rendite u.U. nicht erreicht werden kann.

Angesichts von nicht zu vernachlässigenden Risiken bei Auslandsinvestments wie unterschiedlichen Rechts- und Kulturräumen, Währungsrisiken – wie z.B. in England

und USA, fehlt nach Reduzierung der Freibeträge bzw. Änderung des Doppelbesteuerungsabkommens für viele das Hauptmotiv für die Auslandsanlage.

Schlussendlich muss jeder Anleger abwägen, ob die Risiken einer Auslandsinvestition in einem sinnvollen Verhältnis zu den Renditeerwartungen stehen.

Manch einer mag sich dann doch lieber im Ländle umschaun. In einer großen Leistungsbilanzauswertung von Initiatoren geschlossener deutscher Immobilienfonds wurde z.B. die in München ansässige ILG GmbH, eines der ältesten deutschen Emissionshäuser – als erfolgreichster Initiator gekürt. Nach Aussagen der ILG ist ab Spätherbst mit einem attraktiven neuen Fonds zu rechnen. Neben der konservativen Fondskonstruktion ist die ILG auch mit monatlichen Ausschüttungen zuletzt innovativ am Markt aufgefallen.

Die ILG ist seit 26 Jahren als Initiator tätig und hat in dieser Zeit über 600 Mio. € investiert. Neben der Spezialisierung auf Handelsimmobilien konnte man sich insbesondere durch das „sicher beteiligt“ - Konzept, welches Sicherheitskriterien für den Anleger besonders hoch gewichtet, einen Namen machen. Man verzichtet dabei z.B. auf Fremdwährungsdarlehen, Tilgungsaussetzung und erwirbt nur Objekte mit sehr guten Mietern und langen Mietverträgen. In Verbindung mit strategischen Handelsimmobilien, die durch die Baunutzungsverordnung angebotsseitig sehr stark begrenzt sind, ergeben sich für den Anleger weit überdurchschnittliche Sicherheitsreserven und das gleichwohl bei attraktiven Ausschüttungen.

- Abdruck honorarfrei – Belegexemplar erbeten -

Ansprechpartner für die Presse:

Martin Brieler

ILG Planungsgesellschaft für Industrie und Leasingfinanzierungen mbH

Landsberger Str. 439

81241 München

Tel: 089 88 96 98-65

E-Mail: [m.brieler@ilg-fonds.de](mailto:m.brieler@ilg-fonds.de)

Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)