

DAS EINMALEINS DER VERMIETUNG

Die steuerliche Behandlung von Ferienimmobilien in Florida hat mancherlei Tücken. Doch mithilfe erfahrener Experten vor Ort wird das Haus oder Appartement im Sonnenstaat schnell zu einer Gewinn bringenden Investition.

VON ANNETTE JUNG-RINEHART UND KYLE WILLIAMSON

Sie haben Ihre Traumimmobilie in Florida erworben und tragen sich mit dem Gedanken, diese in Ihrer Abwesenheit zu vermieten? Ausgesprochen clever, denn mit den Mieteinnahmen können Sie einen Großteil Ihrer laufenden Kosten – zum Beispiel für Gärtner, Poolwartung, Versicherung, Grundsteuern und sonstige allgemeine Verwaltungskosten – decken.

Es empfiehlt sich freilich, an eine renommierte, ortsansässige Vermietungsagentur heranzutreten, die Ihnen die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie erleichtern wird. Auch sollten Sie einen auf diesem Gebiet spezialisierten Steuerberater (CPA) zu Rate ziehen, der Ihnen in allen Bereichen der amerikanischen Steuergesetzgebung zur Seite steht. Von Vorteil ist es auch, wenn Sie Ihre Immobilie von einer erfahrenen Hausverwaltungsfirma überwachen lassen. Diese wird sich nicht nur um Ihr Haus oder Ihre Wohnung kümmern, sondern auch um Ihre Mieter. Sie wird für die Bezahlung aller Rechnungen sorgen und Sie über Ihre Finanzlage auf dem Laufenden halten.

STEUERLICHE ASPEKTE

Gemäß amerikanischen Steuervorschriften müssen Sie eine US-Steuererklärung abgeben (Formular 1040 NR), sobald Sie im Lande einer Aktivität mit Gewinnerzielungsabsicht nachgehen. Dazu gehört auch die Vermietung Ihrer Ferienimmobilie. Von den Mieteinnahmen können verschiedene Kosten, die im Zusammenhang mit dem Mietobjekt stehen, Steuer mindernd geltend gemacht werden. Entsteht in einem Jahr ein Verlust, so kann dieser unter gewissen Voraussetzungen mit Gewinnen in den Folgejahren verrechnet werden. Die Vorschriften zur Abzugsfähigkeit der Kosten sind sehr kompliziert und je nach Sachverhalt unterschiedlich. Es empfiehlt sich daher, in je-



dem Fall den Rat eines kompetenten Steuerberaters einzuholen. Sollten Sie sich entschließen, am Jahresende keine US-Steuererklärung abgeben zu wollen, so wird von Ihrer Vermietungsagentur automatisch 30 Prozent Quellensteuer einbehalten, und Sie haben nicht mehr die Möglichkeit, Steuer mindernde Kosten geltend zu machen.

Ob Kosten tatsächlich Steuer mindernd geltend gemacht werden können, hängt vor allem davon ab, ob Sie Ihre Immobilie:

- 14 Tage oder länger im Jahr vermieten, und die Eigennutzung weniger als 14 Tage im Jahr oder 10 Prozent der Mietdauer beträgt;
- 14 Tage oder länger im Jahr vermieten, und die Eigennutzung 14 Tage oder mehr im Jahr oder 10 Prozent der Gesamtmietdauer beträgt.

In beiden Fällen können entsprechende Kosten Steuer mindernd angesetzt oder die eventuell entstandenen Verluste unter bestimmten Bedingungen auf die Folgejahre vorgetragen werden.

Es empfiehlt sich daher, über die Mietdauer genau Buch zu führen und alle Kos-

tenbelege sorgfältig aufzubewahren, damit Ihr Steuerberater die Steuererklärung richtig und zu Ihren Gunsten erstellen kann.

WEITERE FORMULARE

Das Formular mit dem langen Namen »W-8ECI – Certificate of Foreign Person's Claim for Exemption from Withholding of Income Effectively Connected with the Conduct of a Trade or Business in the United States« wird von der Vermietungsagentur, die Ihre Mieteinnahmen verwaltet, verlangt. Dieses Formular befreit Sie von der Einbehaltung der 30 Prozent Quellensteuer durch die Person, die Ihre Miete entgegennimmt, aber nicht von der Abgabe einer jährlichen US-Steuererklärung.

Das Formular »DR-405 Florida Tangible Personal Property Tax Return« muss bei dem »Property Appraiser« (Immobilienwertermittler) des jeweiligen »Countys« (Landkreises), in dem sich Ihre Immobilie befindet, eingereicht werden. Besteuert werden hier die Sachgegenstände in Ihrem Haus wie zum Beispiel Möbel, elektrische Geräte, Poolheizung.

Für Mieteinnahmen aus einem Zeitraum von unter sechs Monaten muss die »Florida Sales Tax« (USt.) sowie die Kurtaxe an das entsprechende County abgeführt werden. Dieser Betrag wird bereits von Ihrem Mieter bezahlt und stellt somit für Sie einen durchlaufenden Posten dar.

Fazit: Die steuerliche Behandlung von Ferienimmobilien ist nicht ohne Tücken. Alternative: Suchen Sie sich eine qualifizierte Vermietungsagentur, einen Hausverwalter und einen Steuerberater, die Ihnen all den lästigen Papierkram abnehmen. Und genießen Sie ungestört und ohne Sorgen den entspannten Lebensstil in Florida und alle damit verbundenen Annehmlichkeiten.

Dieser Artikel kann nicht für Steuerberatungszwecke und bei Rechtsstreitigkeiten gegenüber dem Finanzamt verwendet werden.

Annette Jung-Rinehart ist Diplombetriebswirtin und Inhaberin von AC Global Management, LLC in Naples, Telefon (239) 455-1662, E-Mail: Annette@acglobalrealty.com

Kyle Williamson ist Certified Public Accountant bei Larson, Allen, Weishair & Co., LLP, Telefon (239) 262-8686, E-Mail: kwilliamson@larsonallen.com