

Anlageklasse Immobilien

WealthCap Immobilien Nordamerika 17

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Vierte Aktualisierung vom 29.01.2018



WealthCap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Vierte Aktualisierung vom 29.01.2018 zum Verkaufsprospekt vom 10.05.2016 unter Berücksichtigung der ersten Aktualisierung vom 17.10.2016, der zweiten Aktualisierung vom 30.06.2017 sowie der dritten Aktualisierung vom 02.01.2018

Dieses Dokument ist an potenzielle Investoren der WealthCap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt für die Investmentgesellschaft vom 10.05.2016 einschließlich dessen erster Aktualisierung vom 17.10.2016, der zweiten Aktualisierung vom 30.06.2017 sowie der dritten Aktualisierung vom 02.01.2018 (nachfolgend gemeinsam „Verkaufsprospekt“) auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 29.01.2018 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospekts.

Mit dieser vierten Aktualisierung vom 29.01.2018 gibt die WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend „Verwaltungsgesellschaft“) die folgenden Aktualisierungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt bekannt:

In Deutschland wurde das Investmentsteuergesetz mit Wirkung ab dem 01.01.2018 grundlegend reformiert. Dieses ist nach Auffassung der Investmentgesellschaft, wie auch das bisherige Investmentsteuergesetz, ebenfalls nicht auf die Investmentgesellschaft anwendbar. Weiterhin hat es aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 17.12.2014 Änderungen in der Besteuerung nach dem Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz gegeben.

Auch in den USA wurde das Steuersystem reformiert. Am 22.12.2017 wurde in den USA der sog. „Tax Cuts and Jobs Act“ verabschiedet. Dieses Gesetz, das am 01.01.2018 in Kraft getreten ist, beinhaltet signifikante Änderungen für das amerikanische Steuerrecht. Viele dieser Änderungen können sich auch auf die Anleger und deren Beteiligungen auswirken. Hervorzuheben sind hierbei die Streichung des persönlichen Freibetrags sowie Gesetzesänderungen bezüglich der Einkommensbesteuerung von steuerlich transparenten Gesellschaften.

Dies wirkt sich auf die Darstellung im Verkaufsprospekt auf die nachfolgend dargestellten Passagen aus, die wie folgt neu gefasst bzw. ergänzt werden.

1. Seite 7, Kapitel I., „Das Angebot im Überblick“, Zeile „Steuerliche Behandlung“ hat nunmehr den nachfolgenden Wortlaut:

Das Besteuerungsrecht für die aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft über deren Beteiligung an der Objektgesellschaft erzielten Einkünfte steht den USA zu. Da beide Gesellschaften steuerlich transparent sind, hat der Anleger im Hinblick auf die auf ihn entfallenden Einkünfte jährlich in den USA eine Steuererklärung abzugeben. Die Objektgesellschaft ist verpflichtet, vierteljährliche Steuervorauszahlungen auf den voraussichtlichen Gewinn zu leisten, die bei Abgabe der individuellen Steuererklärung durch den Anleger mit der tatsächlichen Steuerschuld verrechnet werden. Der Anleger kann auf Wunsch von einem Dienstleistungsangebot zum umfassenden Steuerservice Gebrauch machen. Aus deutscher steuerrechtlicher Sicht erzielt der Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die in Deutschland aufgrund des zwischen Deutschland und den USA geschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens als Einkünfte aus in den USA belegtem, unbeweglichem Vermögen unter Progressionsvorbehalt steuerfrei gestellt sind.

2. Seite 24 ff., Kapitel II., „Die Investmentgesellschaft“, Ziffer 10 (5), die letzten drei Absätze der Seite 27 haben nunmehr den nachfolgenden Wortlaut:

Bei einer unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Übertragung oder einer Übertragung einer treuhänderischen Beteiligung im Erbfall kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall die zuständige Finanzbehörde für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, nicht auf den Gegenstand abstellt, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht, sondern den Herausgabeanspruch selbst bewertet. Folglich kann es bei einer mittelbaren Beteiligung des Anlegers über die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin zu einer anderen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlage kommen, als dies bei einem Direktkommanditisten der Fall ist. Weiterhin können die von der Finanzverwaltung zugrunde gelegten Bewertungsregeln von den nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft zugrunde zu legenden Regeln abweichen. Fällt für eine unentgeltliche Übertragung in den USA eine Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer an, so kann diese auf die deutsche Schenkung- und Erbschaftsteuer anteilig angerechnet werden. Es besteht jedoch das Risiko, dass die in den USA erhobene Steuer die anteilig in Deutschland für das Auslandsvermögen erhobene Steuer übersteigt und es damit zu einem Anrechnungsüberhang kommt. In diesem Fall wäre die Steuerbelastung für den Anleger höher als im Falle einer Übertragung von Inlandsvermögen. Obwohl derzeit

eine Vermögensteuer nicht erhoben wird, kann die Erhebung einer Vermögensteuer in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Die Einführung einer solchen Steuer könnte sich auf das vom Anleger erzielbare Ergebnis negativ auswirken und in Jahren, in denen keine Ausschüttung erfolgt, zu einer Liquiditätsbelastung führen. Das im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltende Investmentsteuergesetz (InvStG) verweist hinsichtlich der Besteuerung der Investmentgesellschaft bzw. der Anleger nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft auf die allgemeinen Regelungen, d. h., die besonderen Besteuerungsvorschriften des InvStG finden keine Anwendung. Entsprechendes gilt im Ergebnis auch nach dem im Zeitpunkt der vierten Aktualisierung des Verkaufsprospekts anwendbaren InvStG 2018. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass dies von der Finanzverwaltung oder der Rechtsprechung abweichend beurteilt wird und dies dann zu negativen steuerlichen Belastungen des Anlegers führt.

Zudem sollte der Anleger bei Zeichnung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft beachten, dass ggf. infolge der jährlichen Einreichung der persönlichen Steuererklärungen in den USA und in Deutschland weitere Kosten für Berater entstehen können.

Die Realisierung einzelner oder mehrerer Steuerrisiken kann zu geringeren Rückflüssen beim Anleger bis hin zu einem Totalverlust führen. Auch eine Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers kann nicht ausgeschlossen werden.

3. Seite 74, Kapitel VIII., „Bedeutsame Steuervorschriften“, Ziffer 3 hat nunmehr folgenden Wortlaut:

3. BESTEUERUNG IN DEN USA

A) EINKUNFTSERMITTLUNG, ZURECHNUNG UND VERTEILUNG DER EINKÜNFTE

(1) Investmentgesellschaft

In den USA wird die Investmentgesellschaft für einkommensteuerliche Zwecke als transparente Gesellschaft behandelt. Als solche versteuert nicht die Investmentgesellschaft die steuerpflichtigen Einkünfte, sondern die Anleger, denen diese anteilig im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote zugerechnet werden.

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft ist davon auszugehen, dass jeder Anleger in den USA mit seinen Einkünften aus der Vermietung steuerpflichtig wird, unabhängig davon, ob er der Investmentgesellschaft direkt (nachfolgend „Direktkommanditist“) oder mittelbar über die Treuhänderin (nachfolgend „Treugeber“) beitrifft.

Jeder Direktkommanditist bzw. Treugeber unterliegt in den USA mit seinen anteiligen amerikanischen Mieteinkünften (und eventuellen Zinseinkünften, die im Zusammenhang mit den Mieteinkünften stehen) der Einkommensteuer. Die Anleger sind verpflichtet, jährliche Steuererklärungen in den

USA abzugeben, in denen die auf sie entfallenden Einkünfte erklärt werden. Zum Verfahren bezüglich der Steuererklärungen in den USA wird auf die nachfolgenden Ausführungen im Abschnitt „Steuerliche Abwicklung in den USA“ verwiesen.

(2) Objektgesellschaft

Die laufenden Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb der Objektgesellschaft im Zusammenhang mit der Instandhaltung der Immobilie, der laufenden Verwaltung sowie für das Management, die Beratung, Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung sind steuerlich grundsätzlich sofort abzugsfähig. Ebenso sofort abzugsfähig sind die Anschaffungskosten von bestimmten beweglichen Wirtschaftsgütern, sofern sie im Zeitraum 27.09.2017 bis 31.12.2026 angeschafft wurden (aber Phase-out ab 01.01.2023). Kosten für die Gründung der Gesellschaften können als sog. „organisational costs“ oder „start-up costs“ über mindestens 15 Jahre abgeschrieben werden. Die Absetzung für Abnutzung (AfA) der Bürogebäude erfolgt steuerlich über 39 Jahre. Bemessungsgrundlage der AfA sind die Anschaffungskosten des Gebäudes inkl. der Anschaffungsnebenkosten. Die anteiligen Anschaffungskosten für den Grund und Boden können nicht abgeschrieben werden.

Die Kosten der Investmentgesellschaft für Eigenkapitalbeschaffung, Marketing und Fondskonzeption sind als sog. „syndication costs“ steuerlich nicht sofort abzugsfähig, sondern können erst im Rahmen der Veräußerung des Objekts bzw. der Liquidation der Gesellschaft gewinnmindernd berücksichtigt werden. Nebenkosten der Fremdfinanzierung können in der Regel über die Laufzeit des Darlehensvertrages amortisiert werden. Eventuelle von der Objektgesellschaft (oder Investmentgesellschaft) gezahlte Schuldzinsen für Fremdkapital können ab 01.01.2018 geltenden US-steuerlichen Zinsschranke unterliegen.

Ausgaben für die US-Steuerberatung und die Kosten für die Erstellung der US-Einkommensteuererklärung können vom Anleger nicht als Sonderausgaben geltend gemacht werden. Aufwendungen der Anleger im Zusammenhang mit der Finanzierung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind auch in den USA nicht als Sonderbetriebsausgaben steuerlich abzugsfähig. Ebenfalls sind Reisekosten im Zusammenhang mit der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder einer Objektbesichtigung steuerlich nicht abzugsfähig.

Der Anleger kann grundsätzlich einen steuerlichen Abzug von seinem modifizierten Gewinnanteil an der Investmentgesellschaft in Höhe von 20 % geltend machen. Der Abzug unterliegt jedoch einer Reihe von Beschränkungen (u. a. bezüglich der in den USA gezahlten Lohnsumme, der Anschaffungskosten oder Herstellungskosten des abschreibungsfähigen Anlagevermögens sowie der persönlichen US-steuerlichen Verhältnisse des Anlegers).

Soweit die Investmentgesellschaft Verluste aus der Vermietung erleidet, können diese Verluste von den Anlegern in den USA zwar nicht in jedem Fall mit anderen positiven Einkünften, jedoch grundsätzlich mit steuerlichen Einkünften aus anderen US-amerikanischen Immobilien ausgeglichen werden. Nicht ausgeglichene Verluste können vorgetragen und z. B. mit später ggf. anfallenden Veräußerungsgewinnen verrechnet werden (sog. „Passive Activity Loss Carryover“-Regeln).

B) QUELLENSTEUER

Erträge aus US-Quellen werden unterschiedlich besteuert, abhängig davon, ob es sich dabei um Erträge, die im Zusammenhang mit einem „US trade or business“ stehen („income effectively connected with a US trade or business – ECI“), oder um feste und bestimmbare jährliche oder periodisch wiederkehrende Erträge („fixed or determinable annual or periodic income – FDAP“) handelt. Grundsätzlich werden die Mieteinkünfte aus der Objektgesellschaft als ECI-Einkünfte klassifiziert und in der Regel auf Nettobasis mit den nachfolgend dargestellten Steuersätzen besteuert.

Sofern es sich wie angenommen um ECI-Einkünfte handelt, ist die Objektgesellschaft verpflichtet, eine Quellensteuer in Höhe des maximalen Einkommensteuersatzes der Federal Income Tax von derzeit 37 % auf ihren voraussichtlichen, der Investmentgesellschaft zugeordneten Nettojahresgewinn einzubehalten und im Rahmen von vierteljährlichen Vorauszahlungen an die US-Steuerbehörden abzuführen. Diese einbehaltene Steuer ist als Vorauszahlung der Investmentgesellschaft und nach Abgabe der Steuererklärung auf Ebene der Investmentgesellschaft bei den Anlegern auf ihre persönliche US-Einkommensteuerschuld anrechenbar. Soweit die endgültige persönliche Einkommensteuerschuld niedriger ist als die Vorauszahlungen, wird der übersteigende Betrag von den US-Steuerbehörden an die Investmentgesellschaft bzw. an die Anleger erstattet, vorausgesetzt der Anleger reicht seine US-Steuererklärung fristgerecht bei den US-Steuerbehörden ein.

C) ANWENDBARE STEUERSÄTZE

Anders als in der Bundesrepublik Deutschland haben in den USA drei Gebietskörperschaften die Gesetzgebungshoheit für die Einkommensbesteuerung, nämlich der Bund (Federal Income Tax), die Einzelstaaten (State Income Tax) und die Kommunen (Local Income Tax). Unabhängig voneinander kann auf jeder Ebene eine Steuer erhoben werden.

(1) Federal Income Tax

Für das ECI wird bei der Berechnung der Bundeseinkommensteuer (Federal Income Tax) zum einen die reguläre Einkommensteuer (Regular Federal Income Tax), zum anderen die alternative Mindeststeuer (Alternative Minimum Tax – AMT) berechnet. In jedem Steuerjahr wird die jeweils höhere Steuer festgesetzt.

REGULAR FEDERAL INCOME TAX

Für die Federal Income Tax gelten progressive Steuersätze in Abhängigkeit von dem zu versteuernden Einkommen des Anlegers. Die Steuersätze für beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen unterscheiden sich in den USA danach, ob die Person unverheiratet („single“) oder verheiratet ist und getrennt veranlagt wird („married filing separately“). Eine gemeinsame Veranlagung für ausländische verheiratete Anleger ist nicht möglich. Für nicht verheiratete Anleger gelten für das Jahr 2018 die folgenden Steuersätze bei der Federal Income Tax:

Zu versteuerndes Einkommen in USD	Steuersatz für diesen Einkommensteil in %
0–9.525	10
9.526–38.700	12
38.701–82.500	22
82.501–157.500	24
157.501–200.000	32
200.001–500.000	35
Ab 500.001	37

Für getrennt veranlagte verheiratete Anleger gelten für das Jahr 2018 die folgenden Steuersätze:

Zu versteuerndes Einkommen in USD	Steuersatz für diesen Einkommensteil in %
0–9.525	10
9.526–38.700	12
38.701–82.500	22
82.501–157.500	24
157.501–200.000	32
200.001–300.000	35
Ab 300.001	37

Bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ist ein persönlicher Freibetrag ab 01.01.2018 nicht abziehbar. Die Schwellenbeträge der Tarifzonen werden ab 2019 jährlich inflatorisch angepasst. Die Steuertabellen gelten grundsätzlich nur bis 31.12.2025, sofern ihre Geltungsdauer nicht per Gesetzesakt verlängert wird.

ALTERNATIVE MINIMUM TAX – AMT

Bei der US-Steuererklärung sind auch die Vorschriften zur Alternative Minimum Tax (AMT, Sec. 55 ff. IRC) für die Ermittlung des steuerpflichtigen Einkommens zu berücksichtigen. Durch die AMT soll trotz bestimmter Abzugsbeträge eine Mindestbesteuerung für höhere Einkommen sichergestellt werden. Die Anleger sind verpflichtet, im Rahmen ihrer US-Steuerklärungen ihre Steuerlast nach den regulären Vorschriften und nach den AMT-Vorschriften zu ermitteln. Der jeweils höhere Betrag ist zu entrichten.

Das System der AMT erreicht erst dann eine Steuerbelastungsrelevanz, wenn ein persönlicher Freibetrag von 70.300 USD im Veranlagungszeitraum 2018 für unverheiratete Anleger bzw. 54.700 USD im Veranlagungszeitraum 2018 für verheiratete Anleger überschritten wird. Dieser läuft allerdings mit steigendem zu versteuerndem Einkommen aus. Die Freibeträge werden jährlich inflatorisch angepasst. Sie gelten in dieser Höhe bis einschließlich 31.12.2025, sofern ihr Anwendungszeitraum nicht per Gesetzesakt verlängert wird. Bei der Veräußerung von US-Immobilienvermögen wie z. B. im Exitfall stehen die Freibeträge grundsätzlich nicht zur Verfügung.

(2) California Income Tax

Die Immobilie befindet sich im Bundesstaat Kalifornien und unterliegt somit auch dort der Einkommensbesteuerung. Auch in Kalifornien wird die Investmentgesellschaft für einkommensteuerliche Zwecke als transparente Gesellschaft behandelt, die die steuerpflichtigen Einkünfte nicht selbst versteuert, sondern diese den Anlegern im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote zurechnet.

Zur Abgeltung der von den Anlegern geschuldeten kalifornischen Einkommensteuer ist die Objektgesellschaft verpflichtet, vierteljährliche Vorauszahlungen i. H. v. insgesamt 12,3 % des voraussichtlichen Gewinns an die kalifornische Finanzverwaltung zu leisten. Diese Vorauszahlungen werden im Falle einer Abgabe einer individuellen Steuererklärung durch den Anleger mit der tatsächlichen Steuerschuld verrechnet.

In Kalifornien beschränkt steuerpflichtige Anleger können dazu optieren, eine Gruppenerklärung abzugeben (composite return). Für die Anleger, die an diesem Steuerklärungsverfahren teilnehmen, beträgt die kalifornische Einkommensteuer pauschal und endgültig 12,3 % des anteiligen Gewinns aus der Investmentgesellschaft zzgl. 1 %, sofern das Gesamteinkommen 1 Mio. USD übersteigt.

Falls ein Anleger keine Gruppen-, sondern eine individuelle Einkommensteuererklärung abgeben möchte, wird der anwendbare Steuersatz in der individuellen kalifornischen Steuererklärung des Anlegers festgestellt und auf dessen Einkünfte angewandt (Steuersätze von 1 bis 12,3 %). Der in Kalifornien anzuwendende Steuersatz für beschränkt steuerpflichtige Investoren basiert dabei auf dem weltweiten Einkommen. Der so ermittelte progressive Steuersatz wird im Anschluss anteilig auf die kalifornischen Einkünfte angewandt. Kalifornien gewährt in der individuellen Steuererklärung verheirateten und unverheirateten Steuerpflichtigen grundsätzlich einen pauschalen Abzugsbetrag von 4.236 USD und einen persönlichen Steuerfreibetrag von 114 USD (Steuerjahr 2017).

Ein Anleger, der neben der Beteiligung an der Investmentgesellschaft weitere steuerpflichtige Einkünfte im Bundesstaat Kalifornien erzielt, kann ggf. nicht am standardisierten Verfahren teilnehmen und zur Abgabe einer individuellen kali-

fornischen Einkommensteuererklärung verpflichtet sein. Ein solcher Anleger sollte einen persönlichen Steuerberater einschalten.

D) BESTEUERUNG VON VERÄUSSERUNGSGEWINNEN

Das Besteuerungsrecht für Gewinne aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen steht nach Art. 13 Abs. 1 DBA ebenfalls den USA zu. Die Einkünfte werden gemäß Art. 23 Abs. 2 a des DBA in Deutschland von der Besteuerung freigestellt und lediglich im Rahmen des Progressionsvorbehaltes berücksichtigt. Nach herrschender Literaturmeinung gilt dies analog auch für einen Gewinn aus der Veräußerung eines Anteils an der Investmentgesellschaft, soweit der Veräußerungsgewinn wirtschaftlich auf die US-Immobilien entfällt.

Die US-Bundessteuer (Federal Income Tax) auf langfristige Veräußerungsgewinne (d. h. Haltedauer länger als ein Jahr) beträgt abhängig von der Tarifzone des Anlegers 15 % oder 20 %. Der Steuersatz auf den Veräußerungsgewinn reduziert sich nach derzeitiger Rechtslage auf 0 % für den einzelnen Anleger, soweit bei ihm im Jahr der Veräußerung der Gesamtbetrag der steuerpflichtigen US-Einkünfte (d. h. anteilige Mieteinkünfte zzgl. des anteiligen Veräußerungsgewinnes) in die 10%ige oder 12%ige Einkommensstufe der Steuertabelle fällt (siehe oben). Kurzfristige Veräußerungsgewinne (d. h. Haltedauer kürzer als ein Jahr) werden mit den regulären Steuersätzen besteuert. Im Falle der Veräußerung der Immobilie und Liquidation der Gesellschaft vermindern die oben genannten nicht abziehbaren „syndication costs“ den Veräußerungsgewinn eines jeden Anlegers anteilig.

Der Teil des Veräußerungsgewinns, der auf bisher in Anspruch genommene Abschreibungen der Immobilien zurückzuführen ist („unrecaptured section 1250 gain“), gilt nicht als begünstigter langfristiger Veräußerungsgewinn und wird mit einem maximalen Steuersatz von 25 % besteuert.

Auch für Veräußerungsgewinne ist eine Mindeststeuer nach dem Alternative-Minimum-Tax-Verfahren zu ermitteln, die unter Umständen zu einer höheren Belastung führen kann. Nicht ausgeglichene Verluste aus der Beteiligung können den Veräußerungsgewinn mindern.

Bei einer Veräußerung von Immobilien durch die Objektgesellschaft mit ausländischen Gesellschaftern oder bei der Veräußerung von Anteilen an der Objektgesellschaft ist diese verpflichtet, eine Quellensteuer von bis zu 37 % (Bund) sowie 12,3 % (Bundesstaat) auf den ihren ausländischen Gesellschaftern anteilig zuzurechnenden Veräußerungsgewinn einzubehalten.

Falls die Investmentgesellschaft ihre Anteile an der Objektgesellschaft veräußert oder der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußert, muss der Käufer eine Quellensteuer i. H. v. 15 % (Bund) sowie 3 1/3 % (Bundesstaat) auf den Wert der Gegenleistung („amount realized“) einbehalten und an die US-Steuerbehörden abführen.

Die abgeführten Quellensteuern sind im Rahmen der Steuer-
veranlagung in den USA anrechenbar und werden ggf. er-
stattet.

E) STEUERLICHE ABWICKLUNG IN DEN USA

Jeder Anleger ist verpflichtet, in den USA eine persönliche
Einkommensteuererklärung abzugeben, in der er seinen
Gewinnanteil aus der Investmentgesellschaft sowie etwaige
andere Einkünfte aus US-amerikanischen Quellen erklärt.
Auf Bundesebene sowie für den Bundesstaat Kalifornien
sind jeweils gesonderte Steuererklärungen abzugeben.

Rödl Langford de Kock LLP bietet den Anlegern an, ihre
US-Steuererklärungen (auf Bundesebene und für den Bun-
desstaat Kalifornien) zu erstellen. Die hierfür entstehenden
Kosten werden dem Anleger direkt von Rödl Langford de
Kock LLP belastet. Damit die Steuerberatungsgesellschaft
in den zu erstellenden Steuererklärungen die notwendigen
Angaben für die Anleger machen kann, wird jedem Anleger
einmal jährlich von Rödl Langford de Kock LLP ein deutsch-
sprachiger Fragebogen zugeschickt, den er fristgerecht bis
spätestens 31.03. eines jeden Jahres ausgefüllt zurücksen-
den muss.

Der Anleger hat seine US-Einkommensteuererklärungen bis
zum 15.06. des Folgejahres beim Internal Revenue Service
(IRS) einzureichen. Eine Fristverlängerung ist bis zum 15.12.
möglich. Trotz Fristverlängerung ist eine eventuelle Steuer-
nachzahlung am jeweiligen 15.06. nach dem betreffenden
Veranlagungszeitraum fällig.

Soweit der Anleger noch nicht über eine gültige US-Steuer-
nummer (ITIN) verfügt, muss er zur Einreichung der Steuer-
erklärung eine solche Steuernummer auf dem speziellen
Formblatt W-7 bei den US-Steuerbehörden beantragen. Zur
Beantragung der Steuernummer ist u. a. eine beglaubigte
Kopie des Reisepasses erforderlich. Soweit der Anleger die
Beantragung der Steuernummer selbst übernimmt, sind
besondere Formvorschriften einzuhalten. Die Steuernummer
ist der Investmentgesellschaft mitzuteilen, um eine korrekte
Zurechnung der in den USA einbehaltenen Steuervorauszah-
lungen zu ermöglichen.

F) ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

(1) Nachlasssteuer auf Bundesebene

In den USA werden der Nachlass bzw. die zum Nachlass
gehörenden, dem US-Steuerrecht unterliegenden Vermö-
gensgegenstände besteuert. Im Fall der Beteiligung an der
Investmentgesellschaft betrifft dies den dem Erblasser
zuzurechnenden Anteil an dem amerikanischen Immobilien-
vermögen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt mit dem
Verkehrswert.

Sollten Anleger zur Finanzierung ihrer Beteiligung an der
Investmentgesellschaft ein Darlehen aufgenommen haben,
besteht im Erbfall nach Art. 20 Abs. 1 a DBA ErbSt grund-
sätzlich die Möglichkeit, diese Darlehensverbindlichkeit vom

Verkehrswert des Nachlasses abzuziehen, wenn der Zusam-
menhang mit dem Beteiligungserwerb nachgewiesen wer-
den kann. Sollten Anleger eine Fremdfinanzierung ihres
Anteils an der Investmentgesellschaft planen, wird empfoh-
len, einen in US-steuerlichen Fragen versierten Berater hin-
zuzuziehen.

Die Nachlasssteuersätze des Bundes sind vom Verwandt-
schaftsgrad unabhängig und progressiv gestaffelt. Sie liegen
für das Jahr 2018 zwischen 18 % und 40 %.

Für einen ausländischen Nachlass wird eine pauschale Steuer-
gutschrift i. H. v. 13.000 USD gewährt. Rechnerisch werden
damit die ersten 60.000 USD des Nachlasswertes steuerfrei
gestellt. Abweichend vom Grundsatz kann aufgrund des
DBA ErbSt ein ausländischer Investor einer US-Person gleich-
gestellt werden und es können ihm Freibeträge in gleicher
Höhe gewährt werden. Die für US-Personen geltende Steuer-
gutschrift beträgt 4.425.800 USD, was einem Vermögen
i. H. v. 11.200.000 USD entspricht. Der tatsächlich anzuset-
zende Freibetrag auf den Nachlass des ausländischen Anle-
gers ermittelt sich jedoch letztlich aus dem Verhältnis des
US-Vermögens zu dem weltweiten Vermögen des Nachlas-
ses. Spezielle Regelungen finden Anwendung, sofern Ver-
mögen an den Ehegatten vererbt wird.

Die Nachlasssteuererklärung und die Nachlasssteuer sind in
den USA innerhalb von neun Monaten nach dem Todestag
einzureichen und zu bezahlen.

(2) Schenkungsteuer auf Bundesebene

Die Schenkung eines in den USA belegenen Grundstücks
unterliegt der US-Schenkungssteuer. Die Schenkung eines
Gesellschaftsanteils an einer Grundbesitz haltenden Perso-
nengesellschaft wird nach dem DBA ErbSt als Schenkung
des anteiligen Grundbesitzes behandelt. Es gelten im Wes-
entlichen die für die Nachlasssteuer dargelegten Beste-
uerungsgrundsätze. Die Freibeträge betragen jedoch nur
15.000 USD p. a. pro Beschenktem bzw. 152.000 USD p. a.
pro Beschenktem bei Schenkungen an Ehegatten, die nicht
in Amerika ansässig sind.

(3) Nachlass- und Schenkungsteuer des Bundesstaates Kalifornien

Der Bundesstaat Kalifornien erhebt keine zusätzliche Nach-
lass- oder Schenkungssteuer.

G) UMSATZSTEUER

In den USA fällt auf die Vermietung von Immobilien keine
US-Umsatzsteuer an. Das US-Steuerrecht sieht das System
des Vorsteuerabzuges darüber hinaus nicht vor.

H) GRUNDERWERBSTEUER

Auf Bundesebene wird zwar keine Grunderwerbsteuer erho-
ben, dafür erhebt jedoch der Bundesstaat Kalifornien für die
Übertragung von Grundbesitz eine Grunderwerbsteuerähn-
liche Abgabe.

Die Stadt Los Gatos sowie die Gemeinde Santa Clara erheben jeweils eine Abgabe für die Übertragung von Grundbesitz i. H. v. 0,055 % des Kaufpreises, mithin 0,11 % des Kaufpreises insgesamt.

Die Aufnahme von neuen Gesellschaftern führt zu einem indirekten Wechsel des Gesellschafterbestandes bei der Objektgesellschaft. Nach den Gesetzen des Bundesstaates Kalifornien ist der indirekte Gesellschafterwechsel jedoch nicht Grunderwerbsteuerpflichtig. Steuerliche Konsequenzen können jedoch auftreten, wenn ein Wechsel des Eigentümers mit der Eintragung eines neuen Besitzers auf der Besitzurkunde oder der Hypothek des Objektes verbunden ist.

I) GRUNDSTEUER

In den USA wird die Grundsteuer, die sog. „property tax“, von den Kreisen, Gemeinden und/oder Städten erhoben. Alle Kreise, Gemeinden und Städte haben ihre eigenen Vorschriften für die „property taxes“.

Im Landkreis Santa Clara County wird der Grundbesitz auf Basis des gemeinen Wertes besteuert. Dieser Wert wird auf Basis der historischen Anschaffungskosten bzw. des tatsächlichen Marktwertes ermittelt und jährlich in Höhe der Inflationsrate angepasst. Der Steuersatz des Landkreises beträgt derzeit maximal 1 % des gemeinen Wertes zzgl. spezieller bestimmter Abgaben, die im Vorfeld einer Zustimmung der Anlieger bedürfen. Daneben werden lokale Grundsteuern der Stadt Los Gatos von den verschiedenen Schuldistrikten erhoben. Diese Steuersätze werden jährlich angepasst.

J) VERMÖGENSTEUER

Das Besteuerungsrecht für eine der bisherigen Vermögensteuer entsprechende Steuer wird nach dem DBA den USA zugewiesen. Eine derartige Steuer wird in den USA – wie derzeit auch in Deutschland – nicht erhoben.

K) GEWERBESTEUER

In den USA wird keine Gewerbesteuer im deutschen Sinne erhoben.

4. Seite 78, Kapitel VIII., „Bedeutsame Steuervorschriften“, Ziffer 4, A), (1), Absatz 1 hat nunmehr folgenden Wortlaut:

Als Personengesellschaft deutschen Rechts gilt die Investmentgesellschaft für einkommensteuerliche Zwecke als transparent. Auch das besondere ab dem 01.01.2018 geltende Besteuerungsregime des Investmentsteuergesetzes 2018 in der zum Zeitpunkt der vierten Aktualisierung des Verkaufsprospekts bestehenden Fassung findet keine Anwendung (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG 2018). Daher ist die Investmentgesellschaft insofern kein Steuersubjekt. Vielmehr werden die Einkünfte der Investmentgesellschaft ihren Gesellschaftern und damit im Ergebnis den Anlegern – auch den Treugebern – für Zwecke der Einkommensteuer im Umfang ihrer jeweiligen (ggf. mittelbaren) Beteiligung zugerechnet und bei diesen steuerlich erfasst. Dabei ist die Einordnung der durch die Objektgesellschaft und die Investmentgesellschaft erzielten Einkünfte innerhalb des Katalogs der Ein-

kunftsarten des Einkommensteuerrechts auch für den einzelnen Anleger maßgebend.

5. Seite 83, Kapitel VIII., „Bedeutsame Steuervorschriften“, Ziffer 4, C), Absatz 4 hat nunmehr folgenden Wortlaut:

Zum Zeitpunkt der vierten Aktualisierung des Verkaufsprospekts beträgt der für den Veranlagungszeitraum 2018 ab einem zu versteuernden Einkommen von 54.950 EUR (Grundtarif) bzw. 109.900 EUR (Splittingtarif) anzusetzende Grenzsteuersatz 42 %. Ab einem zu versteuernden Einkommen von 260.533 EUR (Grundtarif) bzw. 521.066 EUR (Splittingtarif) erhöht sich der Grenzsteuersatz um weitere 3 % auf derzeit 45 % (sog. Reichensteuer). Bei den in diesem Abschnitt angegebenen Steuersätzen ist eine etwaige Kirchensteuer nicht berücksichtigt.

6. Seite 83, Kapitel VIII., „Bedeutsame Steuervorschriften“, Ziffer 4, D), Absatz 1 hat nunmehr folgenden Wortlaut:

Die auf Ebene der Investmentgesellschaft unter Berücksichtigung der Einkünfte aus der Objektgesellschaft ermittelten Einkünfte werden dem Anleger anteilig entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilung einheitlich und gesondert zugerechnet. Die auf Ebene der Investmentgesellschaft auf den Anleger entfallenden inländischen und ausländischen Einkünfte aus Gewerbebetrieb stellt das Betriebsfinanzamt der Investmentgesellschaft in einem von der persönlichen Veranlagung des Anlegers getrennten Verfahren für alle Gesellschafter der Investmentgesellschaft einheitlich und gesondert fest (§ 180 Abs. 1 AO; insbesondere finden auch die ab dem 01.01.2018 geltenden Besteuerungsregelungen des InvStG 2018 in der zum Zeitpunkt der vierten Aktualisierung des Verkaufsprospekts bestehenden Fassung keine Anwendung). Diese Feststellungen werden dem für den Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzamt mit bindender Wirkung (§ 182 Abs. 1 AO) mitgeteilt und von Amts wegen bei der Einkommensteueranmeldung des Anlegers berücksichtigt.

7. Seite 85, Kapitel VIII., „Bedeutsame Steuervorschriften“, Ziffer 4, G), Absatz 1 hat nunmehr folgenden Wortlaut:

AIFM-Steuer-Anpassungsgesetz

Durch das sog. AIFM-Steuer-Anpassungsgesetz wurde § 11 Abs. 4 BewG für Bewertungsstichtage ab dem 22.07.2013 geändert, wonach Anteile oder Aktien, die Rechte an einem Investmentvermögen i. S. d. KAGB verbriefen, mit dem Rücknahmepreis anzusetzen sind. Zwar handelt es sich bei der Investmentgesellschaft um ein Investmentvermögen i. S. d. KAGB, jedoch gibt es mangels Rücknahme keinen Rücknahmepreis (vgl. das Kapitel „Anteile“, Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“, Unterabschnitt „Rücknahme von Anteilen/Kündigung/Ausschluss aus der Investmentgesellschaft“). Darüber hinaus fehlt es bei der Beteiligung an der Investmentgesellschaft wohl an einer Verbriefung und der Gesetzgeber wollte auch den Anwendungsbereich der Vorschrift nicht erweitern, sondern die Vorschrift lediglich an die neuen Begrifflichkeiten des KAGB anpassen. Für die

Besteuerung findet das ab dem 01.01.2018 geltende InvStG 2018 in der zum Zeitpunkt der vierten Aktualisierung des Verkaufsprospekts bestehenden Fassung nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG 2018 auch keine Anwendung auf die Investmentgesellschaft, da es sich bei dieser um eine Personengesellschaft handelt, die weder die Voraussetzungen für einen Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren nach § 1 Abs. 2 des Kapitalanlagegesetzbuchs noch für einen Altersvorsorgevermögensfonds nach § 53 InvStG 2018 erfüllt. Aus Sicht der Verwaltungsgesellschaft kann jedoch zum Zeitpunkt der vierten Aktualisierung des Verkaufsprospekts nicht vorhergesagt werden, welchen Wert die Finanzverwaltung im Falle einer Vererbung oder Schenkung einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft zugrunde legen wird. Denkbar wäre bei Anwendung des § 11 Abs. 4 BewG z. B. der sich aus der jährlichen Bewertung des Gesellschaftsvermögens ergebende Wert der betreffenden Beteiligung (Nettoinventarwert, vgl. Kapitel „Ermittlung und Verwendung der Erträge/Bewertungsregeln“, Abschnitt „Bewertung“, Unterabschnitt „Laufende Bewertung des Gesellschaftsvermögens“). Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzverwaltung bei der Bewertung an dem Ausgabepreis der betreffenden Beteiligung oder an dem Abfindungsguthaben, das im Fall des Ausschlusses oder der Kündigung eines Gesellschafters zu leisten wäre, orientiert (vgl. das Kapitel „Kosten“, Abschnitt „Ausgabe- und Rücknahmepreis, Abfindungsguthaben“, Unterabschnitte „Ausgabepreis“ und „Abfindungsguthaben“).

8. Seite 85, Kapitel VIII., „Bedeutsame Steuervorschriften“, Ziffer 4, I), hat nunmehr folgenden Wortlaut:

Die Höhe der tatsächlichen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer beträgt abhängig vom Verwandtschaftsgrad, vom Volumen der für das vererbte bzw. geschenkte Vermögen ermittelten Bemessungsgrundlage sowie von der Ausnutzung bestehender Freibeträge zwischen 7 % und 50 % bezogen auf den Wert des steuerpflichtigen Erwerbes.

Die Ermittlung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Inanspruchnahme von steuerlichen Freibeträgen sind wesentlich von den persönlichen Verhältnissen des betroffenen Anlegers abhängig. In jedem Fall sollte vor einer unentgeltlichen Übertragung der persönliche steuerliche Berater des Anlegers konsultiert werden.

9. Seite 86, Kapitel VIII., „Bedeutsame Steuervorschriften“, Ziffer 4, L), hat nunmehr folgenden Wortlaut:

Der Anwendungsbereich des ab dem 01.01.2018 geltenden InvStG in der zum Zeitpunkt der vierten Aktualisierung des Verkaufsprospekts bestehenden Fassung umfasst auch solche Gesellschaften, die zwar nicht der Investmentbesteuerung nach dem bisherigen Verständnis unterliegen, jedoch als Alternative Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 3 KAGB zu qualifizieren sind. Aus Sicht der Verwaltungsgesellschaft erfüllt ausschließlich die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen eines Alternativen Investmentfonds und Investmentvermögens i. S. d. KAGB. Die Objektgesellschaft erfüllt

die Voraussetzungen für ein Investmentvermögen hingegen nicht. Die Objektgesellschaft sammelt nicht Kapital von einer Anzahl von Anlegern ein.

Aber auch die Anwendbarkeit des KAGB auf die Investmentgesellschaft führt aus Sicht der Verwaltungsgesellschaft nicht zur Anwendung der Investmentbesteuerung nach dem InvStG 2018. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG 2018 stellen Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft keine Investmentfonds i. S. d. neuen Investmentsteuergesetzes dar, sofern es sich nicht um Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren nach § 1 Abs. 2 KAGB oder um Altersvorsorgevermögensfonds nach § 53 InvStG 2018 handelt. Somit findet das InvStG 2018 in der zum Zeitpunkt der vierten Aktualisierung des Verkaufsprospekts bestehenden Fassung auf die Investmentgesellschaft keine Anwendung. Die Einkünfte der Anleger sind weiterhin nach den allgemeinen steuerlichen Regeln zu versteuern. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „Steuerrisiken“, verwiesen.

WealthCap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kontakt

Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon	0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon (Ausland)	+49 89 678 205-500
Telefax	+49 89 678 205 555-500
E-Mail	info@wealthcap.com
Internet	www.wealthcap.com

Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter: <https://www.hansetrust.de/?pg=wealthcap-immobilien-nordamerika-17>