IRC INTERNATIONAL REALTY

# Investition in ertragsstarke US-Gewerbeimmobilien

## Investoren-Memorandum für in Deutschland steuerlich ansässige Privatpersonen | November 2026

Warum renditestarke US-Gewerbeimmobilien? Für deutsche Anleger kann der US-Markt eine Kombination bieten, die in Deutschland nur schwer zu replizieren ist: in vielen Segmenten höhere laufende Cap Rates, langfristig vertraglich gesicherte Mieterträge, NNN-Mietstrukturen mit geringerer operativer Vermieterbelastung, ein großer und transparenter Transaktionsmarkt, US-Dollar-Diversifikation, Inflationsschutz durch vertragliche Mietsteigerungen sowie steuerlich effizienter Cashflow durch Abschreibungen. Büro-, Shoppingcenter-, Einzelhandels-, Logistik-/Warehouse- und Single-Tenant-Objekte ermöglichen je nach Anlegerziel unterschiedliche Kombinationen aus Diversifikation, Ertragsstabilität und Wachstum.

## 1 | Attraktive laufende Immobilienrenditen

Nach der Neubewertung des US-Gewerbeimmobilienmarktes liegen die anfänglichen Kapitalisierungsraten (Cap Rates) wieder deutlich über den Niveaus der Niedrigzinsphase. Für deutsche Investoren ist besonders relevant, dass ausgewählte US-Segmente derzeit einen spürbaren Renditeaufschlag gegenüber deutschen Core-/Prime-Immobilien bieten.

| IMMOBILIENTYP | USA BENCHMARK | DEUTSCHLAND BENCHMARK | EINORDNUNG FÜR ANLEGER |
|---|---|---|---|
| **Büro** | 7,4 % | 4,59 % | Höhere US-Rendite; Qualitäts- und Vermietungsrisiko stark objektabhängig |
| **Industrie / Logistik** | 5,1 % | 4,5 % | Robuste Logistiknachfrage; vergleichsweise enger Renditeabstand |
| **Nahversorgung / Strip Center** | 6,3 % | 4,9 % | Defensiver Einzelhandel kann einen deutlichen Einkommensaufschlag bieten |
| **Single Tenant / Net Lease** | 7,1 % | 4,6 % bis 6,0 %* | Lange Laufzeiten und NNN-Strukturen fördern planbare Cashflows |

Quellen: Colliers U.S. Capital Markets Snapshot Q3 2026 (Core-Cap-Rates); Net Lease: Green Street, Q3 2026, zitiert von CBRE Investment Management; Deutschland: JLL Investmentmarktüberblick Q3 2026 (Büro, Durchschnitt der sieben Metropolen), CBRE Q3 2026 (Logistik, Fachmarktzentren, Lebensmittelmärkte, Shoppingcenter). *Deutschland: Lebensmittelmärkte 4,6 % und Shoppingcenter in Prime-Lagen 6,0 %. Die Benchmarks sind nicht vollständig vergleichbar: US-Werte sind Core-Cap-Rates, deutsche Werte Spitzenrenditen (Prime).

Die Werte sind Durchschnittswerte. Beim einzelnen Objekt hängt die Rendite stark von Lage, Bonität des Mieters, Restlaufzeit des Mietvertrags und Alter des Gebäudes ab. Bei Büros liegt der Durchschnitt mit 7,4 % auch deshalb so hoch, weil viele ältere Bürogebäude in den Großstädten mit hohem Leerstand kämpfen. Gut vermietete, moderne Objekte werden zu deutlich niedrigeren Renditen gehandelt. Bei Logistik ist es umgekehrt: Die Nachfrage der Investoren ist seit Jahren hoch, entsprechend niedrig sind die Renditen.

### Warum US-Immobilien ein deutsches Portfolio ergänzen können

- **Renditeaufschlag:** Je nach Segment, Standort und Mietvertragsqualitaet können US-Gewerbeimmobilien gegenüber ausgewählten deutschen Prime-Benchmarks rund 60 bis über 250 Basispunkte mehr Anfangsrendite bieten.
- **Vertraglich planbare Erträge:** Langfristige Mietverträge, insbesondere Single-Tenant- und Triple-Net-Leases (NNN), können Grundsteuer, Versicherung und Instandhaltung weitgehend auf den Mieter verlagern.
- **US-Dollar-Diversifikation:** US-Immobilien schaffen Sachwert-Exposure in USD und reduzieren die Abhängigkeit vom Euro sowie vom deutschen Konjunkturzyklus.
- **Tiefe und Transparenz des Marktes:** Die USA bieten eine große Auswahl an Assetklassen sowie etablierte Finanzierungs-, Brokerage- und Property-Management-Strukturen.

## 2 | Steuerlich effizienter Cashflow in den USA

Bei einer in Deutschland steuerlich ansässigen Privatperson, die in vermietete US-Immobilien investiert, kann der wirtschaftliche Cashflow deutlich über dem in den USA steuerpflichtigen Einkommen liegen. Wesentlicher Grund ist die Abschreibung: Gewerblich genutzte US-Immobilien werden bundessteuerlich grundsätzlich über 39 Jahre abgeschrieben; bestimmte kürzerlebige Bestandteile können bei korrekter Zuordnung schneller abgeschrieben werden.

**Vereinfachte Brücke: Cashflow zu steuerpflichtigem Einkommen**

| | |
|---|---|
| **Beispielhafter Kaufpreis** | $2.500.000 |
| **Beispielhafte Cap Rate** | 6,5 % |
| **Jährliches NOI vor Abschreibung und Zinsen** | $162.500 |
| **Abzüglich beispielhafte Gebäude-AfA ($2,0 Mio. / 39 Jahre)** | ($51.300) |
| **Beispielhaftes Einkommen vor Zinsen und weiteren Steueranpassungen** | $111.200 |

Das Beispiel ist vereinfacht. Die tatsächliche Abschreibung hängt u.a. von Grund-und-Boden-Anteil, Anschaffungsnebenkosten, Verbesserungen, Cost Segregation, Rechtsform und anwendbaren Steuerregeln ab. Zinsen und weitere Abzüge können das steuerpflichtige Einkommen zusätzlich reduzieren, soweit gesetzlich zulässig.

**US-Steuermechanik für einen deutschen Privatinvestor**

- **Section-871(d)-Wahlrecht:** Ein nonresident alien kann qualifizierte Einkünfte aus US-Immobilien als effectively connected income (ECI) behandeln lassen. Dadurch können objektbezogene Aufwendungen abgezogen werden; besteuert wird das Nettoergebnis zu den progressiven US-Steuersätzen statt grundsätzlich 30 % auf Brutto-Mieteinnahmen.
- **Objektbezogene Abzüge:** Abschreibung, Zinsen (unter Beachtung der Begrenzungsregeln), Managementkosten und weitere qualifizierte Aufwendungen können die US-Steuerbemessungsgrundlage reduzieren, obwohl positiver Cashflow ausgeschüttet wird.
- **Kein allgemeiner US-Standardabzug:** Ein nonresident alien kann den US-standard deduction grundsätzlich nicht beanspruchen. Der wesentliche Steuervorteil liegt daher in Abschreibung und objektbezogenen Abzügen, nicht in einem persönlichen Grund- oder Standardfreibetrag in den USA.

## 3 | Deutschland: Freistellung nach DBA + Progressionsvorbehalt

Nach Art. 6 DBA USA-Deutschland dürfen Einkünfte aus in den USA gelegenem unbeweglichem Vermögen in den USA besteuert werden. Nach Art. 23 werden qualifizierte US-Immobilieneinkünfte eines in Deutschland ansässigen Investors grundsätzlich aus der deutschen Einkommensteuer-Bemessungsgrundlage herausgenommen. Deutschland darf diese freigestellten Einkünfte jedoch bei der Ermittlung des Steuersatzes für die übrigen in Deutschland steuerpflichtigen Einkünfte berücksichtigen: der Progressionsvorbehalt.

- **Praktische Wirkung:** Die US-Immobilieneinkünfte werden grundsätzlich nicht nochmals mit regulärer deutscher Einkommensteuer belastet, können aber den Steuersatz auf andere deutsche Einkünfte erhöhen.
- **Deutsche Ermittlung ist maßgeblich:** Die für den Progressionsvorbehalt anzusetzenden Einkünfte werden nach deutschen Steuergrundsätzen ermittelt und müssen nicht mit dem US-steuerpflichtigen Ergebnis übereinstimmen.
- **Strukturierung vor Kauf:** Rechtsform, Partnership Withholding, US-Nachlasssteuer, FIRPTA beim Verkauf, bundesstaatliche Steuern sowie mögliche Cost Segregation sollten vor Closing abgestimmt werden.

## 4 | Nachsteuer-Rendite: USA im Vergleich zu Deutschland

Das bestehende Beispiel mit einem Kaufpreis von $2,5 Mio. und einer Cap Rate von 6,5 % lässt sich um die tatsächliche jährliche Nachsteuer-Cash-Rendite erweitern. Der folgende Vergleich unterstellt einen Erwerb ohne Fremdfinanzierung und isoliert die Besteuerung der laufenden Objekterträge.

Kernannahmen: US-Objekt in Florida (keine bundesstaatliche Einkommensteuer für Privatpersonen); Section 871(d) / ECI-Behandlung; $2,0 Mio. abschreibungsfähiger Gebäudeanteil über 39 Jahre; US-Einkommensteuertarif 2026; kein standard deduction und kein Section-199A-Abzug. Deutschland: wirtschaftlich gleicher Kapitaleinsatz von $2,5 Mio.; zur korrekten Anwendung des deutschen Einkommensteuertarifs Umrechnung zum EZB-Referenzkurs EUR 1 = $1,1622 vom 4. September 2026 und anschließende Rückrechnung in USD; 80% Gebäudeanteil, 2% AfA, keine Kirchensteuer und keine Gewerbesteuer. Sämtliche ausgewiesenen deutschen Beträge sind USD-Äquivalente. Spätere Wechselkursgewinne oder -verluste bleiben im laufenden Ertragsvergleich unberücksichtigt.

| JAHRESBERECHNUNG | US-IMMOBILIE | DEUTSCHE IMMOBILIE |
|---|---|---|
| **Kaufpreis / eingesetztes Kapital** | $2.500.000 | $2.500.000 |
| **NOI bei 6,5% Cap Rate** | $162.500 | $162.500 |
| **Nicht zahlungswirksame Abschreibung / AfA** | ($51.282) | ($40.000) |
| **Steuerpflichtiges laufendes Einkommen** | $111.218 | $122.500 |
| **Einkommensteuer** | ($19.290) | ($38.508) |
| **Solidaritätszuschlag** | $0 | ($1.768) |
| **Gesamte laufende Einkommensteuer** | ($19.290) | ($40.276) |
| **Netto-Cashflow nach Einkommensteuer** | $143.210 | $122.224 |
| **Netto-Cash-Rendite nach Steuer** | 5,73% | 4,89% |

Die deutsche Steuer wird nach Umrechnung des in USD dargestellten steuerpflichtigen Einkommens in Euro mit dem Einkommensteuertarif 2026 berechnet und anschließend wieder in USD dargestellt. Der Grundfreibetrag 2026 ist im Tarif bereits enthalten. Bei erheblichen weiteren deutschen Einkünften kann die Grenzsteuerbelastung höher sein; der Vergleich ist daher zugunsten der deutschen Alternative konservativ.

### Welche Rendite müsste eine deutsche Immobilie erzielen?

Um den jährlichen Nachsteuer-Cashflow der US-Immobilie von rund $143.210 bei demselben Kapitaleinsatz von $2,5 Mio. zu erreichen, müsste eine deutsche Immobilie ein deutlich höheres NOI erwirtschaften:

| DEUTSCHE AFA-ANNAHME | ERFORDERLICHES NOI P.A. | ERFORDERLICHE CAP RATE |
|---|---|---|
| **2% AfA (Basisszenario)** | $200.812 | 8,03% |
| **3% AfA (qualifizierender Fall)** | $184.360 | 7,37% |

Ergebnis: Unter diesen Annahmen entspricht eine US-Cap-Rate von 6,5% hinsichtlich des jährlichen Nachsteuer-Cashflows ungefähr einer deutschen Cap Rate von 7,4% bis 8,0%. Liegen beim Anleger bereits weitere deutsche Einkünfte vor und fällt das zusätzliche Vermietungseinkommen in den Grenzsteuersatz von 42% oder 45%, wäre die erforderliche deutsche Rendite noch höher.

### Progressionsvorbehalt: relevant, aber anlegerabhängig

Der oben ausgewiesene US-Netto-Cashflow enthält nicht die zusätzliche deutsche Steuer, die über den Progressionsvorbehalt auf andere deutsche Einkünfte des Anlegers entstehen kann. Die freigestellten US-Immobilieneinkünfte selbst werden grundsätzlich nicht nochmals in Deutschland besteuert; sie können jedoch den auf andere deutsche Einkünfte anzuwendenden Steuersatz erhöhen. Beispiel: Unter Verwendung desselben EZB-Referenzkurses führen $250.000 sonstiges deutsches zu versteuerndes Einkommen und $122.500 ausländische Einkünfte für Progressionszwecke illustrativ zu einer zusätzlichen deutschen Einkommensteuer einschließlich Solidaritätszuschlag von rund $5.544. Die tatsächliche Wirkung hängt von den übrigen Einkünften, der persönlichen Veranlagung und der deutschen Ermittlung der US-Einkünfte ab.

## Fazit

Für einkommensorientierte Anleger kann die Kombination aus höheren US-Anfangsrenditen und abschreibungsbedingter Steuerstundung einen erheblichen Nachsteuer-Cashflow-Vorteil schaffen. Der Vergleich ist bewusst konservativ: mögliche zusätzliche US-Vorteile aus Cost Segregation sowie eine höhere deutsche Grenzsteuerbelastung durch weitere Einkünfte sind nicht eingerechnet. Verkaufsbesteuerung, Depreciation Recapture, FIRPTA, Finanzierung, Rechtsformsteuern, Erbschaft-/Nachlasssteuern und Währungseffekte sind separat zu analysieren.

> Wichtiger Hinweis: Vereinfachter Vergleich der laufenden Jahreserträge; keine Rechts- oder Steuerberatung. Die deutsche Steuer wird nach Tarif 2026 in EUR berechnet und zum EZB-Referenzkurs vom 4.9.2026 (EUR 1 = $1,1622) in USD dargestellt. 2% AfA = Basisszenario; bei qualifizierenden Gebäuden können 3% gelten. Zusätzliche State Taxes außerhalb Floridas sind möglich. Grundlagen: IRS-Tarif 2026/ECI; § 7 Abs. 4 und § 32a EStG; SolzG; DBA Art. 6/23; EZB. Individuelle Beratung ist erforderlich.

**IRC International Realty Corporation**
3838 Tamiami Trail N., Suite 416, Naples, FL 34103
(239) 213-4000 · www.inter-realty.com