

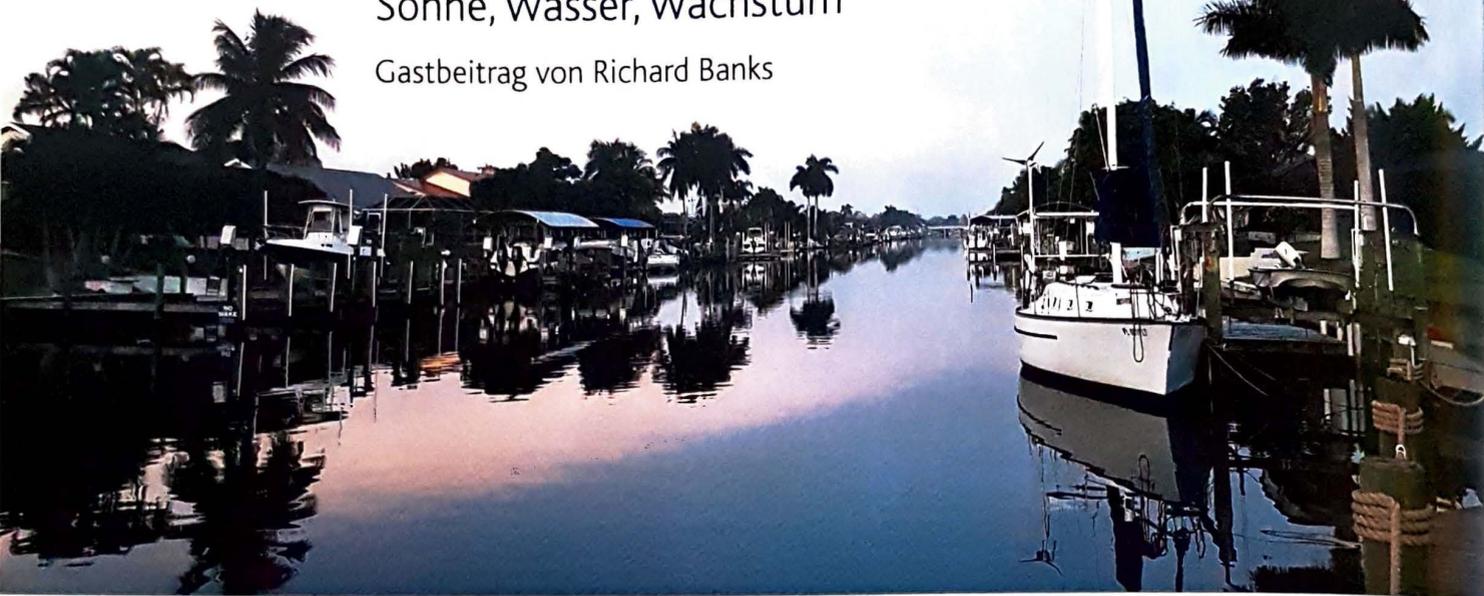
Lebensart &amp; Kapital – International

# Florida

Sonne, Wasser, Wachstum

Gastbeitrag von Richard Banks

640 Kilometer Wasserstraßennetz (ruhig, wenig Verkehr) machen Cape Coral mit seinen Zigtausenden „Waterfront-Immobilien“ zu einem ganz besonderen Fleckchen in Florida.



*Richard Banks verbringt seit Jahren gerne Teile des Herbstes in Südwestflorida und ist zwischendurch auch immer mal wieder vor Ort. Seine Erfahrungen als Grundbesitzer sowie allgemein in Sachen Investments, über die man allein die vollständige Kontrolle hat, angefangen bei Tax Liens (= Steuerschuldzertifikate mit einer Verzinsung von 5% bis 18% p.a.) über Grundstücke bis hin zu vermieteten Immobilien, gibt er in Seminaren oder Einzelcoachings weiter.*

*Kontakt und weitere Informationen  
Internet: [www.florida-grundbesitz.com](http://www.florida-grundbesitz.com)  
E-Mail: [richard@florida-grundbesitz.com](mailto:richard@florida-grundbesitz.com)*

Außerhalb Europas sind nach wie vor die Vereinigten Staaten von Amerika das populärste Auswanderungsziel für Deutsche. Mit wenigen Unterbrechungen ist das bereits seit 200 Jahren der Fall. Hauptauswanderungsgrund – damals wie heute – ist die Unzufriedenheit mit der Politik in deutschen Ländern. Sind die früheren Generationen oftmals mit beinahe leeren Taschen ausgewandert, ist heute schon ein Geldpolster mitbringen, wenn man erfolgreich in den USA Fuß fassen möchte.

## Tendenz geht nach Florida

Erfreuten sich früher die Industriestaaten im Nordwesten großer Beliebtheit, zieht es heute die meisten Deutschen in den südlichsten und wärmsten Bundesstaat: Florida. Die jährlich 450.000 Deutschen, die zu Besuch kommen, sind in guter Gesellschaft – aus den nördlichen Bundesstaaten und Kanada kommen nämlich mehrere Millionen Gäste zur Wintersaison. Sie freuen sich auf einen Winter mit viel Sonnenschein und einer Tagestemperatur zwischen 20 und 25 Grad.

## Amerikanischer Traum: Haus mit Pool

Klassischerweise wird ein Haus mit Pool gemietet – je nach Vorliebe und Budget

direkt an einem der zahlreichen Kanäle, wie sie immer mehr Städte an der Ost- wie Westküste haben. Das bietet den Vorteil, auf dem eigenen Grundstück schwimmen (Pool), angeln sowie Boot fahren (Kanal) zu können. Steht nun noch ein großer SUV vor der Tür, sind wir schon beim amerikanischen Traum angekommen.

## Miami bis Disney World

(Langzeit-)Touristen oder Zuzügler benötigen angesichts der großen Distanzen in Florida ein Auto – es sei denn, die Standortwahl fällt auf Miami. Hier ist der öffentliche Nahverkehr etwas besser ausgebaut als an der Westküste, aber mit Deutschland natürlich nicht vergleichbar. In diesem Jahr wurde eine neue Personenzugstrecke zwischen Miami und West Palm Beach eröffnet; es bestehen konkrete Planungen, sie bis Orlando weiterzuführen. Miami mit der NASA-Basis Cape Canaveral – wo ebenso unzählige Kreuzfahrten starten – und Orlando mit Disney World sind weltweit bekannt und natürlich Touristenmagnete.

## Ruhiger und kostengünstiger an der Westküste

Wer etwas ruhiger und kostengünstiger leben möchte, der schaut sich Südwestflorida zwischen Naples im Süden und Sara-



*Je nach Stadtteil finden sich mal mehr und mal weniger freie Grundstücke. Freie Häuser sind Mangelware, was – für Investoren erfreulich – gute Mieten einbringt.*



*Abends wird Fort Myers Downtown dank der Bars und Livemusik von Einheimischen wie auch Auswärtigen gut besucht.*

sota im Norden an. Dazwischen liegt die Stadt Cape Coral, die seit 1964 über einen Deutsch-Amerikanischen Gesellschaftsclub verfügt sowie u.a. die inoffiziell höchste Deutschenquote einer Großstadt aufweist. Es wird kein Tag vergehen, an dem man nicht hört, dass im Supermarkt oder im Restaurant Deutsch gesprochen wird.

### Wohnen mit Abstand zum Nachbarn

Von der Fläche her handelt es sich mit rund 300 qkm um die drittgrößte Stadt Floridas. Das fällt allerdings kaum auf, denn sie wurde erst Ende der 1950er-Jahre als Einfamilienhausstadt geplant. Kein bebautes Grundstück ist kleiner als 929 qm. Hinzu kommen noch 640 km befahrbare Wasserstraßen, welche zusätzlich Abstand zum Nachbarn schaffen. So ergibt sich der angenehme Umstand, dass auf einer Fläche des Münchner Stadtgebiets statt 1,5 Mio. nur 200.000 Einwohner leben.

### Enorme Wachstumsraten

Allerdings ist die Stadt für 400.000 Einwohner geplant – dieser halb volle Zustand ist einer der Faktoren für das Wachstum von 22,7% in den letzten acht Jahren. Gesamtflorida hat im gleichen Zeitraum eine Wachstumsrate von 13,3% hingelegt – im Vergleich mit Deutschland und unseren europäischen Nachbarn äußerst beachtlich.

### Steuern, Firmen und Immobilien

Neben dem ganzjährig angenehmen Wetter – sofern man zu jenen Menschen zählt, die im Sommer 35 Grad ertragen können – sind die Steuerpolitik des Landes und je nach Region noch immer günstige Baugrundstücke ursächlich für diesen Erfolg.

Im Gegensatz zu den meisten Bundesstaaten erhebt Florida keine Einkommen-

steuer auf das Einkommen von natürlichen Personen. Das trifft ebenso auf Unternehmen mit der Rechtsform LLC zu, weil diese steuerdurchlässig ist. Besteuert wird nicht auf Unternehmens-, sondern auf Inhaberebene, und hier fällt keine Steuer an. Für Corporations – die zweite beliebte Rechtsform – gilt ein Freibetrag von 50.000 EUR Gewinn, bei dessen

Überschreitung eine Körperschaftsteuer von nur 5,5% anfällt.

Wie bei uns in Deutschland besteht das Steuersystem aus drei Ebenen (Bund, Bundesstaat, Landkreis/Stadt). Die Bundessteuern sind also ebenso zu bezahlen, wenn man in Florida wohnt oder dort eine Firma besitzt. Im Bereich der Einkommenbesteuerung entfällt der Bundesstaatsanteil. Das ist – wieder neben dem guten Wetter und der noch verhältnismäßig günstigen Preise – einer der Hauptgründe, weswegen Nordamerikaner im Ruhestand nach Florida umziehen. Daher finden sich dort Städte mit einem Altersdurchschnitt von bis zu 63 Jahren! Genauso aber lassen sich in Florida jüngere Communitys ausfindig machen. Insgesamt leben in dem Bundesstaat etwa so viele Menschen unter 20 Jahren wie über 65 Jahren. ▶



Öffentliche Spielplätze und Parks laden zu einer Kennenlernreise mit der ganzen Familie ein

### Preisniveau

Das Preisniveau in Florida ist querbeet mit Deutschland vergleichbar; bei einigen Punkten fällt es natürlich niedriger aus, da auf Produkte und Dienstleistungen keine 19% Mehrwertsteuer zu entrichten sind, sondern je nach Landkreis zwischen 6,5% und 8,5% Sales Tax. Die Grundsteuer als Haupteinnahmequelle für die Kommune ist um einiges höher als in Deutschland. Sie ist abhängig vom amtlich geschätzten Verkehrswert und beträgt etwa 1,2% bis 2,5% davon. Das wäre vergleichbar mit der Inflationsrate. Viele Tausend Grundbesitzer mit deutschem Reisepass hat das nicht davon abgehalten, in hiesige Grundstücke zu investieren. Allein Cape Coral zählt rund 2.500 deutsche Grundbesitzer! Eine Grunderwerbsteuer hat keiner von ihnen bezahlt, weil eine solche in Florida nicht existiert.

### Rückzugsort für eine gute Zeit

Viele vermögende Deutsche haben sich in Florida – vor allem im Südwesten – einen Rückzugsort geschaffen, an dem man unbeschwert eine gute Zeit verbringen kann, ohne auf fremde Hilfe angewiesen zu sein. Als Englisch sprechender Deutscher fällt man im Straßenbild nicht sonderlich auf,



Gleich fünf Mieter zahlen dem Investor sein Gebäude ab. Das floridianische Mietrecht ist sehr vermieterefreundlich.



Der Lebensmitteldiscounter betreibt zahlreiche Filialen in Florida

wie das bei vielen anderen Ländern außerhalb Europas der Fall ist.

Als Einreisevoraussetzung bedarf es lediglich eines gültigen Reisepasses – Achtung: Auch Minderjährige benötigen den Erwachsenen-Reisepass – und der elektronischen Reiseanmeldung ESTA. Als Tourist darf man 90 Tage visafrei im Land bleiben. 90 Tage in einem 180-Tage-Zeitraum – wie im Schengenraum – kennen die Amerikaner nicht. Das machen sich Senioren zunutze: Nachdem sie den heißen Herbst in Florida genossen haben, reisen sie für die Weihnachtstage nach Deutschland und verbringen anschließend die nächsten drei Wintermonate wieder in Florida.

### Visum für Arbeitsaufnahme notwendig

Unbedingt zu beachten ist, dass Touristen keiner „Arbeit“ nachgehen dürfen; Immobilien- und Firmenbesitz ist jedoch gestattet. Die Unternehmen dürfen auch aktiv sein – ohne Arbeitsvisum darf der Besitzer jedoch nicht ins Tagesgeschäft eingreifen. Einem eingestellten Manager kann man als Besitzer natürlich Anweisungen erteilen. Wer in Florida dauerhaft leben und arbeiten möchte, benötigt dafür eine Erlaubnis, die an ein Visum ge-

knüpft ist. Die zahlreichen Visaarten wären einen eigenständigen Beitrag wert. Grob lässt sich sagen: Ab 100.000 USD Investitionssumme ist ein Visum möglich, bei dem man selbst ein Unternehmen gründet und ab 500.000 USD rein als Investor auftritt. Lediglich die Investition in eine Immobilie genügt nicht zur Erteilung eines Visums mit dauerhafter Aufenthaltsberechtigung.

### Gute Flugverbindungen

Wer Florida besuchen will, wird zahlreiche direkte Flugverbindungen von Deutschland und der Schweiz aus finden. Oftmals ist es mit einem Umstieg an der Ostküste günstiger. Die Sorge ob der Kriminalität ist allgemein übertrieben; die Rate ist seit vielen Jahren rückläufig. Cape Coral gehört landesweit zu den Großstädten mit der niedrigsten Kriminalitätsrate, obwohl sie sich in den Top Ten der am schnellsten wachsenden Städte der USA befindet. Abschließend noch mal zurück zur Einwanderung: Vor rund 200 Jahren lebten weitestgehend keine Menschen in Florida. Schätzungen gehen von nur rund 30.000 aus, wobei die meisten davon „Indianer“ waren. Heute zählt Florida mehr als 21 Mio. Einwohner.



Ferienhaus am Kanal mit Pool: typisch für den Urlaub. Typisch als Investment.



Grundstücke in Florida

## Hebel pur

Eine spekulative Depotbeimischung mit potenziell hohem Hebel

Im Vergleich der langfristigen Renditen von Aktien, Bonds und Immobilien bieten Letztere einen entscheidenden Vorteil: Es lässt sich relativ risikolos eine Hebelwirkung erzielen. Normalerweise entsteht diese durch die Aufnahme einer Hypothek – doch auch bei einem reinen Grundstückskauf ergibt sich ein interessanter Hebel. Dies bedarf einer Erläuterung. Der Hebel bei Grundstücken

Wenn wir von steigenden Immobilienpreisen sprechen, so ist das sachlich nicht ganz richtig. Ein Fertighaus zu kaufen oder ein Haus zu bauen war auf dem Höhepunkt des Immobilienbooms 2006/2007 in den USA genauso teuer wie zum Tiefpunkt der Immobilienkrise. Ob das Haus in San Francisco oder Fort Myers errichtet wird, wirkt sich nur geringfügig auf die Baukosten aus; die effektiven Baukosten steigen lediglich mit der üblichen Inflationsrate. Der Preis, der wirklich

während eines Immobilienaufschwungs steigt und folglich bei dessen Zusammenbruch fällt, ist der des Grundstücks. Dieser reagiert überproportional zu den Immobilienpreisen wie eine Call-Option auf eine Aktie. Erwirbt der Bauende ein Haus für 200.000 USD mit einem Grundstückssanteil von 20.000 USD und steigt der Wert des Hauses auf 300.000 USD, so verzeichnet er einen netten Gewinn von 50%. Besitzt er jedoch nur das Grundstück, so freut er sich über einen Anstieg um 500% (von 20.000 auf 120.000). Wer also lediglich das Grundstück besitzt, profitiert so von jedem Immobilienaufschwung mit einer Hebelwirkung – wie bei einer Aktienoption. Anders als bei einer Option ist die Hebelwirkung bei einem Grundstück allerdings nicht zeitlich begrenzt: Es gibt kein Ablaufdatum. Grund und Boden bleiben bestehen – ein enormer Vorteil im Falle einer doch eher langsameren Marktentwicklung.

### Der US-Immobilienmarkt

Am besten funktioniert dieser Mechanismus in Immobilienmärkten mit noch relativ niedrigen Grundstückspreisen, da sich dort bei moderatem Risiko die größten Hebel finden. Genau dieser Mix aus niedrigen Preisen und hohem Potenzial macht Grundstücke in einigen Regionen Floridas derzeit so attraktiv, denn die Immobilienpreise in den USA fielen infolge der Subprimekrise in der Spitze um 35%, nachdem sie im Juni 2007 ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht hatten. Derzeit ist wieder ein kräftiger Anstieg zu verzeichnen – sie liegen schon fast 10% höher als auf dem Höhepunkt des Immobilienbooms.

### Steuerreform und Wirtschaftsboom

Der aktuelle Immobilienaufschwung ist jedoch unausgewogen. Während im oberen Marktsegment reichlich Angebot besteht, kommt es im unteren Marktsegment zu Engpässen: Es treibt derzeit die Preise

und ist abhängig von den First-Time Buyers (Immobilienkäufer), denn genau diese profitieren gerade von der Steuerreform 2018. Unterstützt wird diese Entwicklung zusätzlich von den Beschäftigungszahlen: Die Arbeitslosigkeit in den USA hat mit 3,5% im September 2019 das niedrigste Niveau seit 50 Jahren erreicht.

### **Geografisch unausgewogen**

Auch geografisch betrachtet ist dieser Aufschwung unausgewogen, hat die Immobilienkrise doch keinen Staat stärker getroffen als Florida. Hier fielen die Hauspreise während des Abschwungs in dramatischer Weise um 47%, während sie zuvor – in der Immobilienboomphase zwischen 2000 und 2006 – um spektakuläre 144% gestiegen waren. 2012 wurde der Tiefpunkt erreicht. Während Immobilien in San Francisco heute bereits neue Höchststände erreicht haben, liegen die Preise in einigen Regionen Floridas, wie z.B. in Fort Myers und Port Charlotte, immer noch unter jenen von 2006/2007. Das US-amerikanische Immobilienportal Zillow.com rechnet jedoch damit, dass die Immobilienpreise in Port Charlotte auch im nächsten Jahr wieder um 3,9% steigen werden. Diese Daten sprechen dafür, dass gerade das untere Marktsegment in Florida in Zukunft überproportional zulegen könnte.

### **Das Preisgefüge in Florida**

An der Golfküste Floridas zwischen Sarasota und Fort Myers, z.B. in der Gulf Cove Community in Port Charlotte, lassen sich noch einige Baugrundstücke für etwa 5.000 USD finden; Grundstücke direkt am Wasser, d.h. am Fluss, Kanal oder Meer gelegen, sind teurer und fangen bei ca. 50.000 USD an – nach oben keine Grenze. Das sind teilweise erschlossene Baugrundstücke mit ca. 1.000 qm, die Quadratmeterpreise beginnen also bei ca. 5 USD. Das zahlt man in Deutschland fast schon für nicht bebaubares Ackerland. Die Grundstückspreise befinden sich also nach wie vor am unteren Ende der Preisskala und eignen sich auch für den Privatanleger mit kleinerem Budget als spekulative Depotbeimischung. Übrigens: Einer der reichsten Menschen der Welt, Amazon-Gründer Jeff Bezos, ist gleichzeitig einer der größten Grundbesitzer Amerikas. Weiß er etwas, das wir nicht wissen?

### **Wie findet man ein Grundstück in Florida?**

Recherchieren lassen sich Grundstücke gut über Webseiten wie Homefinder.com oder Zillow.com. Dort kann man sich zudem einen guten Marktüberblick verschaffen, da auch die in der Vergangenheit erzielten Kaufpreise gezeigt werden. Die Immobilienmakler selbst haben ihr eigenes, noch aktuelleres Double-Listing-System, auf welches ihre Kunden teils per Webseite einen direkten Zugang erhalten.

### **Wie funktioniert ein Grundstückskauf in den USA?**

Der Kaufprozess in den USA gestaltet sich verhältnismäßig einfach: Die Vermittlerprovision beträgt einheitlich 6% und wird vom Verkäufer gezahlt; der Käufer sollte dennoch einen Kaufmakler engagieren. Entlohnt wird dieser mit 3% Provision vom Verkäufer. Ist ein geeignetes Kaufobjekt gefunden, so unterbreitet der Käufermakler nach Abstimmung mit dem Kunden ein Kaufpreisangebot, das in der Regel etwas unter dem geforderten Preis liegt. Der Verkäufer muss dann innerhalb einer kurzen Frist dieses Angebot annehmen oder ein Gegenangebot unterbreiten. Im Falle einer Einigung hat der Käufer eine vorher vereinbarte Anzahlung zu leisten. Bis zum endgültigen Vertragsabschluss, dem Closing, hat dann die Title Agency Zeit, zu prüfen, ob auf dem Grundstück noch andere Ansprüche oder Lasten liegen. Im Anschluss erteilt sie die Title Insurance, gibt also dem Käufer eine Versicherung, dass das Grundstück lastenfrei ist. Eines Notars bedarf es damit nicht. Danach kann der Vertrag „geclosed“, also endgültig abgeschlossen werden; der Käufer zahlt den restlichen Kaufpreis und ist damit Besitzer des Grundstücks. In den USA fällt dann noch die Grundstückssteuer an, die jedes Jahr neu festgelegt wird und sich nach dem jeweiligen Grundstückswert bemisst.

Und sollten die Grundstückspreise doch nicht so schnell steigen wie erwartet, so sind Grundstücke zumindest ein Hebelprodukt, bei dem einem nicht der Boden unter den Füßen entzogen wird. ■

*Gabriele Imhäuser*