

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK



EXPO REAL 2022



MIT US-IMMOBILIEN ZUR GREEN CARD
VON CHRISTOPH PITSCHKE UND MANUEL SCHÖNHUBER



EXPO REAL-SPECIAL

MIT US-IMMOBILIEN ZUR GREEN CARD

„Das Land der unbegrenzten Möglichkeiten!“ Die USA haben in den vergangenen Jahrzehnten und Jahrhunderten nichts an ihrem Reiz für Menschen aus aller Welt eingebüßt. Immer noch wollen Jahr für Jahr Millionen Menschen ihr Glück in den Vereinigten Staaten machen. Nicht allen gelingt das, denn die USA haben die Ausgabe von Green Cards in den vergangenen Jahren spürbar heruntergefahren. Erhielten 2016 noch 1,18 Millionen Menschen die begehrte Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis, waren es 2020 gerade noch 707 000. 2021 haben 11,8 Millionen Menschen an der jährlichen Verlosung von 55 000 Green Cards teilgenommen. Die beiden Autoren stellen in vorliegendem Artikel eine weitere Möglichkeit dar, eine Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis in den USA zu erhalten: über den Erwerb von US-Immobilien oder die Beteiligung an US-Immobilienunternehmen. Sie erklären detailliert, wie das gehen kann und worauf zu achten ist. Kleiner Puffer: Die erforderlichen Mindestinvestitionsbeträge belaufen sich auf mehr als eine Million US-Dollar.

Red.

Die so genannte „Green Card“ ermöglicht eine unbeschränkte Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis in den USA. Jährlich werden von den US-Behörden insgesamt 55 000 Green Cards im Rahmen einer Lotterie verlost. Das Interesse an diesem Zugang in die USA ist seit Jahren ungebrochen hoch. Allein 2021 haben weltweit 11,8 Millionen Bewerber an der Green Card Lotterie teilgenommen.¹⁾

Neben dieser jährlich stattfindenden Auslosung besteht allerdings eine weitere und im Vergleich weniger bekannte Möglichkeit, eine Green Card zu erhalten und zwar über den Erwerb von US-Immobilien und Beteiligungen an US-Immobilienunternehmen. Privatpersonen können damit neben

der Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis gleich mehrere Ziele erreichen:

- Erwerb einer gegebenenfalls auch selbst nutzbaren Immobilie
- Renditezielung
- Währungsdiversifikation und Ausbau des US-Dollar-Bestandes
- Sachwertinvestition mit weitgehendem Inflationsschutz

Das EB-5-Visaprogramm

Das EB-5-Visaprogramm für Einwanderungsinvestoren wurde 1990 vom Kongress ins Leben gerufen, um die US-Wirtschaft anzukurbeln und Arbeitsplätze durch ausländische Investitionen zu schaffen. Heute wird das Programm von den „United States Citizenship and Immigration Services“ (USCIS) verwaltet und ermöglicht es einer Einzelperson (einschließlich Ehepartner sowie unverheirateten Kindern unter 21 Jahren), den Status eines rechtmäßigen Daueraufenthaltsberechtigten (Lawful Permanent Resident) zu beantragen, welcher auf der qualifizierten Investition dieser Person in eine neue Projektgesellschaft (New Commercial Enterprise) beruht.

Am 15. März 2022 unterzeichnete US-Präsident Joe Biden ein Gesetz,²⁾ mit dem das EB-5-Visaprogramm für Einwanderungsinvestoren erweitert wurde, um ausländische Investitionen in US-Immobilien zu fördern. Hintergrund ist die Tatsache, dass sich das EB-5-Programm mittlerweile zu einer wichtigen Kapitalquelle für Immobilienprojekte entwickelt hat. Seit seiner Einführung wurden über 40 Milliarden US-Dollar an ausländischem Investitionskapital generiert. Dabei

ziehen vor allem Wohnungsinvestitionen durchweg mehr EB-5-Kapital an als alle anderen Investitionsarten.³⁾

Wichtige Kapitalquelle

Ausländische Investoren können Anlageerträge erzielen und eine rechtmäßige Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis erhalten, indem sie eine qualifizierte Einzel- oder Gemeinschaftsinvestition tätigen. Auf Gemeinschaftsinvestitionen entfallen etwa 90 Prozent aller EB-5-Investitionen. Insbesondere dem Konzept des sogenannten „Immigrant Investor Regional Center“ (Regional Center) kommt eine maßgebliche Rolle zu. Immobilien-Projektwirer können ihr Projekt bei den US-Behörden als ein solches Regional Center akkreditieren lassen, so dass Investitionen in das entsprechende Projekt für das EB-5-Programm berechtigt sind. Im Bundesstaat Texas gibt es derzeit zum Beispiel 63 genehmigte Regional Center, in Florida sind es 58 und in Kalifornien sogar 159.⁴⁾

Die erforderlichen Mindestinvestitionsbeträge belaufen sich auf 1 050 000 US-Dollar für Standardinvestitionen und 800 000 US-Dollar für Investitionen in ländlichen Gebieten oder Gebieten mit hoher Arbeitslosigkeit (Targeted Employment Area) sowie für Infrastrukturprojekte. Diese Untergrenzen werden alle fünf Jahre automatisch angepasst. Akzeptiertes Kapital für Investitionen wird gemäß geltender US-Geldwäscherichtlinien überprüft. Die EB-5-Investition muss des Weiteren zur Schaffung oder Erhaltung von mindestens zehn Vollzeitstellen führen. Bei der Gründung einer neuen Projektgesellschaft, die als Regional Center behördlich anerkannt ist, können die Vollzeitstellen direkt oder indirekt geschaffen werden. Indirekte Arbeitsplätze befinden sich außerhalb der neuen Projektgesellschaft, werden aber mittelbar durch diese geschaffen (zum Beispiel Bauträger, Hausverwaltung, Anwälte sowie im Umfeld durch das Projekt geschaffene neue Arbeitsplätze).

Etwa 10 000 Green Cards werden jedes Jahr weltweit über das EB-5-Programm vergeben. Im Fiskaljahr 2019 wurden für Investoren aus dem asiatischen Raum 6 711 EB-5-Visa ausgestellt, weit mehr als Investoren aus jeder anderen Region.⁵⁾ Zum Vergleich: Für Investoren aus Deutschland wurden

DER AUTOR

DR. CHRISTOPH PITSCHKE

Managing Partner,
GAR German American
Realty GmbH,
Köln



Foto: GAR GmbH



DER AUTOR

MANUEL SCHÖNHUBER

Anwalt,
Jackson Walker LLP,
Texas, USA



Foto: Jackson Walker LLP

aufgrund der relativen Unbekanntheit des EB-5-Programms hierzulande lediglich 13 EB-5-Visa ausgestellt und für europäische Investoren insgesamt nur 350 EB-5-Visa.

Über den Direkterwerb einer Eigentumswohnung oder eines Hauses in den USA kann demnach als Einzelinvestment eine dauerhafte Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis erreicht werden. Dies erfordert allerdings ein hohes persönliches Engagement. Darüber hinaus bieten allerdings auch Co-Investments in Neubau-Immobilienprojekte die Möglichkeit, über das EB-5- Programm als Gemeinschaftsinvestment eine Green Card zu erhalten. Der Investor ist hier in einer eher passiven Rolle und die folgenden Voraussetzungen müssen gegeben sein:

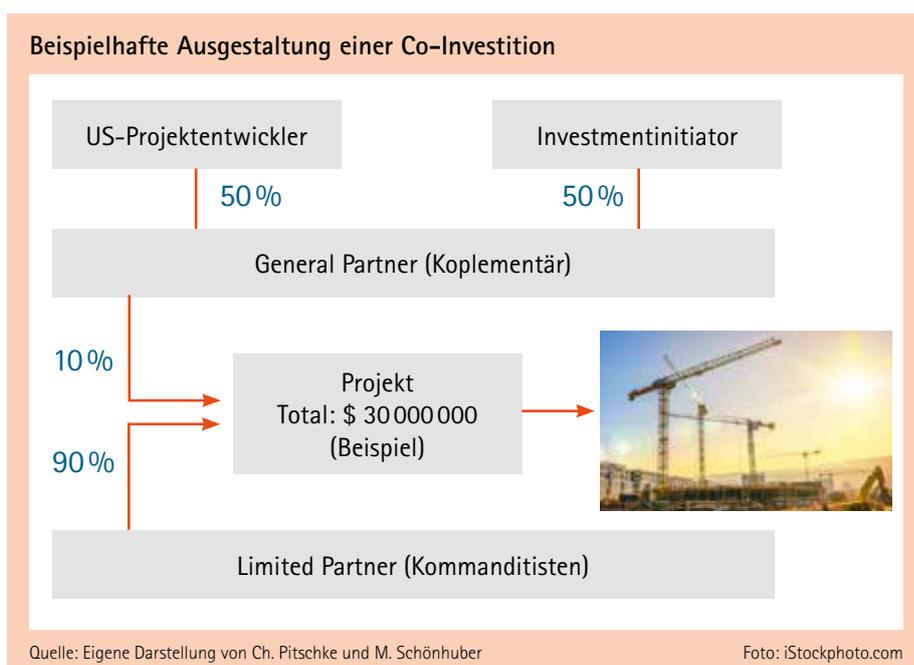
- Der Investor ist eine natürliche Person
- Ein Investitionsbetrag von mindestens 1,05 Millionen US-Dollar beziehungsweise 800 000 US-Dollar
- Neubau-Projektentwicklung beziehungsweise Erstellung einer neuen Immobilie
- Steuerlich transparente Investitionsstruktur

Eine US-Immobilien-Gesellschaft muss gemeinsam gegründet werden und es muss sich um eine operative, unternehmerische Investition handeln. Hierzu gehören unter anderem: Konzeption, Ankauf, Entwicklung, Vermietung der Immobilie und/oder Verkauf.

Beispielhafte Ausgestaltung einer Co-Investition

Für deutsche Investoren besteht unter anderem die Möglichkeit, sich im Rahmen eines Club Deals als Kommanditist beziehungsweise als Limited Partner an einer Neubau-Projektentwicklung zu beteiligen. Der Investmentinitiator und ein US-Projektentwickler übernehmen die Rolle der General Partner beziehungsweise der Komplementäre und damit die Geschäftsführung.

Für das Projekt beantragen diese bei USCIS eine Akkreditierung als EB-5-Projekt. Gemeinsam mit einem kleinen Anlegerkreis wird schließlich eine US-Projektgesellschaft



gegründet und mit Eigenkapital ausgestattet. Im Idealfall investieren beide Komplementäre mit eigenem und paritätischem Kapitaleinsatz in Höhe von zum Beispiel 10 Prozent des erforderlichen Eigenkapitals.

Die Kommanditisten bringen Beträge in einer Größenordnung von jeweils mindestens 1,05 Millionen US-Dollar und insgesamt 90 Prozent des erforderlichen Eigenkapitals in die Projektgesellschaft ein. Im Rahmen dieser Projektentwicklungsmaßnahme werden nachweislich unmittelbar und mittelbar Arbeitsplätze geschaffen und die oben genannten Voraussetzungen des EB-5-Visaprogramms werden erfüllt.

Der Kommanditist kann nach Beitritt zur Projektgesellschaft und Einzahlung des Kapitals die Green Card beantragen. Ein auf das EB-5-Programm spezialisierter US-Anwalt kann mit der Vorbereitung der hierfür notwendigen Petition I-526 unterstützen. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit bis zur Genehmigung liegt bei etwa 6 bis 9 Monaten. Auch nach Erstvermietung und Veräußerung der Immobilie verbleibt das Recht, das sich aus der Green Card für eine unbegrenzte Zeit ergibt. Fünf Jahre nach Erhalt

der Green Card ist es zusätzlich möglich, sich für die US-Staatsbürgerschaft zu bewerben.

US-Immobilieninvestitionen bieten gemäß dem EB-5-Visaprogramm eine pragmatisch umsetzbare Möglichkeit, eine dauerhafte Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung in den USA zu bekommen. Dieser Weg ist weitaus weniger bekannt als die Green Card Lotterie und steht vermögenden Privatpersonen offen. Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung sind ein zuverlässiger US-Investmentpartner sowie eine erfahrene und fundierte juristische als auch steuerliche Begleitung.

Fußnoten:

- 1) <https://travel.state.gov/content/dam/visas/Diversity-Visa/DVStatistics/DV-applicant-entrants-by-country-2019-2021.pdf>
- 2) EB-5 Reform and Integrity Act of 2022
- 3) Congressional Research Service, EB-5 Immigrant Investor Visa
- 4) <https://www.uscis.gov/working-in-the-united-states/permanent-workers/employment-based-immigration-fifth-preference-eb-5/eb-5-immigrant-investor-regional-centers/approved-eb-5-immigrant-investor-regional-centers>
- 5) <https://travel.state.gov/content/dam/visas/Statistics/AnnualReports/FY2019AnnualReport/FY19Annual-Report-TableVI-Part4.pdf>