



# OPISAS<sup>®</sup>

OVERSEAS PROPERTY INVESTMENT SOLUTIONS AND SERVICES

## FAQ Häufig gestellte Fragen



[www.opisas.com](http://www.opisas.com)

# INHALT

**01**

**Allgemeine Informationen**

**02**

**Rechtliches und Finanzielles**

**03**

**Kaufvorgang**

**04**

**After-Sales / Immobilienverwaltung**

**05**

**Weiterverkauf**

## 01

## Allgemeines

### Können nur US-Staatsbürger eine Immobilie in den Vereinigten Staaten kaufen?

Nein, auch nicht-amerikanische Staatsbürger ohne Green Card können die Eigentümer von Immobilien sein. Sie brauchen nur die Individuelle Steueridentifikationsnummer (Individual Taxpayer Identification Number) oder die Arbeitgeber Identifikationsnummer (Employer Identification Number), wenn Sie als eine Firma investieren. Die ist eine Steuernummer für diejenigen ausländischen Staatsangehöriger, die eine Identifizierungsnummer in den USA brauchen.

### Brauche ich ein Visum, um in die USA zu reisen? Was ist ESTA?

ESTA ist das Elektronische System für Reisegenehmigung. Für internationalen Reisenden, die mit dem Visa Waiver Program (VWP) in die USA einreisen möchten, gibt es jetzt eine strengere Sicherheitskontrolle und sie müssen ein Administrationsgebühr zahlen. Alle berechnigte Reisende die in die USA einreisen möchten, müssen sich online für die Genehmigung bewerben und das Gebühr bezahlen.

Um die Berechtigung überprüfen zu können, folgen Sie dieses Link:  
<https://www.estavisaonline.org/>

### Muss ich eine Hausversicherung haben?

Sie sind der Eigentümer der Immobilie, also die Entscheidung liegt bei Ihnen. Doch viele Immobilienverwaltungsfirmen erfordern die Versicherung für den Schutz von allen. Es ist nachdrücklich empfohlen, die Immobilien im Fall von Naturkatastrophen, Hausbrand, Blitzschlag, Hurrikan oder anderen mildernden Umständen zu versichern (Home Owners Insurance). Sie müssen die Versicherungspolizze immer kontrollieren, um zu wissen, welche Fälle von der Versicherung gedeckt oder NICHT gedeckt sind.

### Welche Risiken sind von der Hausversicherung gedeckt?

Obwohl Versicherungspolizen variieren können, sind die von der Hausversicherung abgedeckte Risiken die Folgenden:

- Schaden, oder Verlust von dem Haus selbst, sowie von anderen Strukturen auf dem Land; (Rohrbruch, Leck an Klimaanlage, Feuer)
- Schaden oder Verlust von persönlichen Gegenständen in dem Haus oder in anderen Strukturen auf dem Land; und
- Verletzung oder Schaden von Dritten (Gäste oder andere, die zu Ihnen nach Hause kommen)

## Wie hoch sind die laufenden Betriebskosten einer Immobilie in den USA?

Eine Immobilie hat hauptsächlich drei laufende Betriebskosten:

**Immobiliensteuer**, die bei 1% bis 2% des Katasterwertes einer Immobilie liegt, was ungefähr 35–40% weniger als der Barwert ist. Die Grundsteuern werden vom Staat vollständig in Anspruch genommen und die Infrastrukturausgaben der Bundesstaaten sind online sichtbar. Die Grundsteuern variieren je nach Staat, aber werden entweder jährlich oder halbjährlich ausgegeben.

**HOA-Gebühren** (Home Owners Association/Hausbesitzer Gebühren) sind monatlich zu zahlen und beinhalten die ordentliche Wartung der öffentlichen Bereiche, einschließlich, aber nicht beschränkt auf die Fassade und auf das Dach.

**Property Management Fee** (Immobilienverwaltungskosten) sind monatlich an die Hausverwaltung zu zahlen, die den laufenden Betrieb Ihrer Immobilie verwaltet. Die Gebühr ist ein Prozentsatz der gesammelten monatlichen Miete, in der Regel zwischen 8% und 12%. Die Kosten für die Verwaltung beinhalten Dienstleistungen wie die Erstellung von Nebenkostenkonten, Mietsammlungen, Eigentümerzahlungen und vieles mehr.

## Wie eröffne ich ein privates oder ein Geschäftsbankkonto in den USA?

Dank unserer Vereinbarungen mit amerikanischen Banken, kann OPISAS seine Kunden bei jedem Schritt unterstützen: Wir helfen bei der Eröffnung eines Geschäftskontos oder privaten Bankkontos mit Zugang zu E-Banking und mit einer VISA-Debitkarte.

## Wie eröffne ich im Namen meiner neuen Firma ein Bankkonto in den Vereinigten Staaten von Amerika?

OPISAS unterstützt Sie bei jedem Schritt. Dank Vereinbarungen mit amerikanischen Banken, kann OPISAS innerhalb von 30 Minuten ein Girokonto mit e-Banking und Visa Debit Karte erstellen.

## 02

## Rechtliches und Finanzielles



Ich möchte eine LLC-Gesellschaft gründen, um die Immobilie zu kaufen. Was ist die Vorgehensweise?

Eine LLC (Limited Liability Company) – ähnlich wie die Gesellschaft mit beschränkter Haftung – kann auch online unter [www.sunbiz.org](http://www.sunbiz.org) erstellt und eingetragen werden. OPISAS kann diesbezüglich Beratung bieten und auch bei den notwendigen Schritte helfen, um die Employer Identification Number (EIN) zu erhalten, die für die Aktivierung des Unternehmens erforderlich ist.



Muss ich eine LLC-Gesellschaft gründen, um eine Immobilie zu kaufen?

Nein; aber OPISAS empfiehlt diese Vorgehensweise und kann bei allen Aspekten der Einrichtung behilflich sein. Die Kaufpreise der Immobilien in den Vereinigten Staaten von Amerika sind in beiden Fällen gleich, egal ob sie persönlich oder als Unternehmen gekauft werden. Was das amerikanische Steuerwesen betrifft, ist es tendenziell immer vorteilhafter, als Unternehmen / Partnerschaft / LLC zu kaufen, da die mit der Immobilie verbundenen Kosten abgezogen werden können (einschließlich Flugreisen zum Besuch der Immobilie, Lebenshaltungskosten, Wartungskosten und Verwaltungsgebühren usw.).



Welcher Geschäftszweck eignet sich für ein Unternehmen, das für Immobilieninvestitionen in den USA gegründet wurde?

In den USA, wie auch in Großbritannien ist der Geschäftszweck nicht streng bindend und kann mehr als eine Art von Geschäft darstellen. „Jede Tätigkeit, die in dem Staat ausgeübt werden kann, kann der Geschäftszweck sein, mit Ausnahme bestimmter Vermögenswerte, wie Bankgeschäfte oder Treuhandgeschäfte, Import-Export usw.“



Wie hoch sind die Jahresgebühren eines Unternehmens?

Die Jahresgebühren für ein Unternehmen in den Vereinigten Staaten liegen bei 138,75 US\$. Die jährliche Erneuerung des Unternehmens ist sehr einfach und der kann auch schnell online unter [www.sunbiz.org](http://www.sunbiz.org) durchgeführt werden. Oder aber die Mitarbeiter von Opisas werden Ihr Unternehmen jährlich ohne zusätzliche Kosten erneuern.



## Wie hoch sind die Kosten des Jahresabschlusses für ein US-Unternehmen?

Opisas hat eine Vereinbarung mit einer US-Firma von Steuerexperten getroffen, und deswegen ist die Jahresabschlusskosten für ein Einpersonen-LLC in der Höhe von 500 bis 800 US\$, abhängig von der Anzahl und dem Umfang der von dem Unternehmen durchgeführten Operationen.



## Was ist der Einkommenssteuerbetrag für ein Unternehmen in den USA?

Da die Vereinigten Staaten eine Konföderation sind, gibt es unterschiedliche Steuersätze.

Die Einkommenssteuern sind unterteilt in:

**FEDERAL TAX**, die für alle Staaten sowohl für einzelne Subjekte als auch für Unternehmen gleich ist. Die für diese Steuer zur Verfügung gestellten Klammern variieren von einem Mindestsatz von 15% bis zu einem Höchstsatz von 38%.

**STAATLICHE STEUER**, deren Sätze variieren je nach dem Stand der Bezugnahme. In den meisten Fällen, ein Unternehmen mit einer begrenzten Anzahl von Immobilien wird in den Mindestsatz fallen (und wird voraussichtlich keine Gebühr zahlen), dank des Abzugs fast aller Kosten von der Steuersumme.



## Wie kann ich eine Immobilie reservieren?

### Reservierungsformular

Um den Kaufvorgang einer Immobilie mit OPISAS beginnen zu können, müssen Sie zuerst das Reservierungsformular mit den vollständigen Daten der Person(en) ausfüllen, die die Immobilie kaufen möchten, und mit der Unterschrift die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Reservierung akzeptieren.

Um das ausgefüllte Formular zu vervollständigen, muss eine Überweisungsbestätigung der Verwaltungsgebühr vorgelegt werden. Die Verwaltungsgebühr deckt die Vertragsgestaltung, die Dokumentenerfassung, Steuern und Abschlussgebühren. Wenn Sie die zusätzliche Dienstleistung einer amerikanischen LLC Firmengründung (inkl. Firmenanschrift, Mailing-Service und Arbeitgeber-Identifikationsnummer (EIN)) wählen, entsteht eine zusätzliche Gebühr.

### Kaufvertrag

Sobald die Reservierung durch die Anzahlung – mit einer Kopie des Personalausweises der Kunden und mit der abgeschlossenen Reservierungsvereinbarung bestätigt wurde – erhält der Käufer die „Purchase and Sale Agreement“, die Standard-Kaufvereinbarung in Florida.

Normalerweise wird dieses mehr als 10-seitiges Dokument mit allen Daten des Käufers und des Verkäufers ergänzt, und bestätigt auch die eigentumspezifischen Details, den Zahlungsplan, das Abschlussdatum und alle anderen wichtigen Informationen über die Immobilie in Bezug auf die Verkaufsbedingungen.

Sobald der vollständig ausgefertigte Kaufvertrag unterzeichnet ist, wird der Vertrag an das nominierte „Title Company“ gesendet, um die Prüfungsarbeiten beginnen und die Abschlussarbeiten vorbereiten zu können.

### Abschlussdokumente

Sobald die Transaktion zum Abschluss bereit ist, erhält der Käufer und der Verkäufer eine Abschlussbestätigung von dem Title Company. Eine Standard-Abrechnung, auch bekannt als die „U.S Department of Housing and Urban Development (HUD) statement“ beinhaltet alle Beträge im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Steuern, Abschlusskosten und Rechtstitelversicherungskosten und so weiter.

### Abschlusskosten

Die Kosten für die Abschluss- und Notarurkunden sind je nach Anwalt oder Title Company abhängig, die für den Abschluss zuständig sind.

### Gewährleistungspflicht

Nach Abschluss des Kaufprozesses erhält der Käufer nach etwa vier bis acht Wochen die Originalurkunde des Kaufs (Warranty Deed), die ihn als Eigentümer der Immobilie bestätigt.

Eine elektronische Version der Garantieurkunde ist in der Regel sieben Tage nach der Abschluss des notariellen Kaufvertrags online abrufbar. Das Dokument erscheint in den Aufzeichnungen des Bezirksarchivs und kann heruntergeladen und auf Anfrage dem neuen Eigentümer gesendet werden.



## Was für Kosten gibt es bei einem Immobilienkauf?

Die Kosten für die Abschluss- und notarielle Urkunden können je nach den Raten des Anwalts oder der Title Company (Unternehmen verantwortlich für die Rechtstitelversicherung) variieren; die Kosten liegen ungefähr zwischen 1% und 3% des gesamten Kaufpreises.

Typischerweise werden die Kosten des Immobilienkaufs, wie folgt aufgeteilt:

- Anwaltsgebühren/Abschlussgebühren \$400
- Registrierungssteuer 0.6% des Kaufwerts
- Andere Kosten \$300

Diese Kosten beziehen sich auf Steuern und Stempel, Verwaltungskosten und Ausgaben. Diese Gebühren sind der Versand von Dokumenten per Kurier, Überweisungsgebühren und so weiter.

- Offene Hausbesitzer Gebühren (Home Owner's Association Fee - HOA) von dem Verkäufer, falls vorhanden
- Maklerprovisionen
- Registrierungsgebühren

Dank unserer Vereinbarungen, hat Opisas all das vereinfacht: die Kunde muss einen Gesamtbetrag von 3.200\$ (4.000\$ mit LLC-Gründung), der alles Notwendige abdeckt, um den Kauf der Immobilie abzuschließen.



## 04

## After-Sales / Immobilienverwaltung



### Was sind die Homeowners Association (HOA) und die Condominium Association (COA) Versicherungen?

Die HOA ist ein, für die Entwicklung und Instandhaltung der Wohngebäude und der gemeinnützigen Räume verantwortliches Institut, wo die Mitglieder die Regeln und auch die Einhaltung der Regeln sicherstellen müssen. Im Allgemeinen bezahlen die BewohnerInnen dem Institut monatlich die Gemeinkosten für die Instandhaltungsarbeiten, wie zum Beispiel Garten oder Schwimmbecken.

Das HOA Institut ist dafür da, die Mitglieder und das äußere Erscheinungsbild des Wohnparks, inbegriffen die Dächer beziehungsweise die sich darauf befindenden Gegenstände zu schützen. Die HOA Versicherung hilft dem Bewohner die allgemeinen Wohngemeinschaftsprobleme zu vermeiden.



### Wovor schützt die Homeowners Association Insurance also die HOA Versicherung?

Die Wohngemeinschaften sind verpflichtet eine gewisse minimale Summe für die Versicherung abzusondern, die nicht gleichwertig mit der Haushaltsversicherung ist, die der Eigentümer für seine eigene Immobilie abschließt.

Die Versicherung der Wohngemeinschaft gilt für die Reparatur von den durch das extreme Wetter beschädigten Gegenständen, die in den meisten Fällen die Gemeinschaftsräume sind. Die konkreten Fälle, in denen die Versicherung zahlt, sind in der Polizze genau bestimmt. Darunterfallen solche Fälle wie zum Beispiel; Naturkatastrophe, Hurrikan, Erdbeben, Hochwasser, Feuer und Vandalismus. Die Fälle, die durch die Versicherung gedeckt sind, sind Staat für Staat und Wohnsiedlung für Wohnsiedlung unterschiedlich.

Die HOA und COA Versicherungen decken nicht die persönlichen Gegenstände des Bewohners und des Eigentümers.

Die eigene Versicherung des Eigentümers deckt aber nicht die BewohnerInnen und die HOA/COA Versicherungen.



## Welche Kosten gehören zum HOA Monatsgebühr?

Im Allgemeinen decken die Gemeinkosten der BewohnerInnen in den Wohngemeinschaften, darunterfallen auch die Luxus Wohngemeinschaften, die Generalinstandhaltungskosten. Die eigenen Kosten der BewohnerInnen wie zum Beispiel: Strom, Telefon, Fernseher und Internet sind selbst zu zahlen. Außerdem sind alle andere Kosten wie zum Beispiel Wassernutzung, Müllgebühren und Bauarbeitskosten durch die HOA Versicherung selbst zu zahlen. Wenn das Haus nicht zur Wohnsiedlung gehört, muss der Mieter diese Kosten selbst bezahlen. Andere, in der HOA beinhalteten Kosten können folgende sein: Sicherheitssystem im Wohnpark, Schönheitsreparaturen, Nutzung der Gemeinschaftsräume: Tennisplatz, Schwimmbaden, Fitnessstudio, Grill und Picknick-Platz, Bootshafen usw. Die Summe der Gemeinkosten und die darunterfallenden Bereiche, die durch die Versicherung gedeckt sind, werden durch die jeweilige Wohnsiedlung bestimmt, wo sich die Immobilie befindet.



## Wie bezahlt der Bewohner die Miete nach dem Einzug?

Der Bewohner zahlt die Miete Ihrer Immobilienverwaltung. Von dieser Miete bezahlt die Immobilienverwaltung die fälligen Rechnungen, die Gemeinkosten und die Steuer im Namen des Eigentümers. Danach überweist der Property Manager die netto Miete monatlich, vierteljährlich oder jährlich, auf das Konto angegeben (egal in welches Land). Alle Einkommen und Ausgaben werden in den Monatsbericht genau eingetragen.



## Kann ich meine Immobilie in Miami auch kurzfristig für einige Wochen oder Monate vermieten?

Es hängt von der Stadtverwaltung und Wohngemeinschaft ab. Am 9. Juni 2010 hat die Stadtverwaltung von Miami Beach gegen die kurzfristige Vermietung abgestimmt. Miami Beach ist in mehreren Stadtteilen aufgeteilt und es gibt Handels- und Wohnsiedlungen, wo die kurzfristige Immobilienvermietung erlaubt ist.

Die drei verschiedenen Wohnsiedlungen in Miami:

1. RM- 1: Residential Multifamily (Mehrfamilien Wohnsiedlung) dünn besiedelt. Zu diesem Gebiet gehören die Häuser und Wohnungen zwischen der Drexel Avenue und Bay Road (westlich, Richtung Bucht). Im R1 Gebiet ist es nicht erlaubt, die Immobilien kürzer als 6 Monate zu vermieten.
2. RM- 2: Residential Multifamily (Mehrfamilien Wohnsiedlung) mittelmäßig dicht besiedelt. Zu diesem Gebiet gehören die am Washington und Collins Avenue gelegenen Immobilien. Im R2 Gebiet ist es erlaubt, die Immobilien kürzer als 6 Monate zu vermieten.
3. RM- 3: Residential Multifamily (Mehrfamilien Wohnsiedlung) dicht besiedelt. Zu diesem Gebiet gehören die am Ocean Drive gelegenen Immobilien. Im R3 Gebiet ist es erlaubt, die Immobilien kürzer als 6 Monate zu vermieten.

## Wie gehe ich um, wenn der Bewohner die Miete nicht zahlt und ich einen neuen finden möchte?

Die schriftliche Zwangsräumungsaufforderung kann im Falle der Nichtbezahlung der Miete ausgesendet werden. Demzufolge hat der Mieter drei Tage Zeit den Zahlungsrückstand zu gewähren oder die Immobilie zu verlassen.

Nachdem die drei Tage Frist zu Ende ist, kann der Eigentümer bei dem Gericht eine Anzeige machen. Nach der Aussendung der Aufforderungen kann die Immobilienverwaltung das Verfahren im Namen des Eigentümers anfangen.

Nach dem Erhalten der Einberufung hat der Bewohner 5 Tage Zeit, sich vor Gericht zu verteidigen, auch wenn er Lösegeld dafür zahlen muss.

Kommt der Bewohner dieser Aufforderung innerhalb einer gesetzten Frist nicht nach, und das Gericht sein Urteil für die Räumung gefällt hat, kann der Sheriff ihn ausmieten.

Wenn der Bewohner auf die Aufforderung reagiert, wird ein Tag für die Verhandlung festgelegt.


Wenn der Bewohner in der Verhandlung den Fall verliert, muss er das Doppelte der fälligen Miete, die Kosten des Gerichts und die Anwaltskosten des Eigentümers bezahlen. Tritt der Mieter nicht in der Verhandlung auf, verliert er automatisch den Fall. Gewinnt der Vermieter, kann der Richter den Sheriff bevollmächtigen, die Immobilie in Besitz zu nehmen, was auch innerhalb von 24 Stunden nach der schriftlichen Aufforderung passieren kann. In diesem Fall darf der Eigentümer oder die Immobilienverwaltung die Schlösser legitim wechseln. Der Sheriff kann 48 Stunden nach der Übergabe der Immobilie die persönlichen Gegenstände in Besitz nehmen, die verkauft werden können, um die Miete und andere Ausgaben zu finanzieren.

## Soll die Immobilie möbliert sein?

Nein, die Immobilien werden fast immer unmöbliert vermietet. Für den Mieter, der langfristig in der Immobilie lebt, lohnt es sich besser, seine eigenen Möbel mitzubringen, was auf dem amerikanischen Immobilienmarkt typisch ist.

05

## Weiterverkauf

 Was passiert, wenn ich meine Immobilie verkaufen möchte oder Kapital freisetzen muss?

Die OPISAS wird auch in solchen Fällen helfen. Die von uns angebotenen Immobilien sind ertragreich, auch wenn Sie sich für den Verkauf Ihrer Immobilie entscheiden. Die Anleger von OPISAS werden bereit sein in den ertragreichsten Immobilien zu investieren, die sie später sogar ohne Nutzung weiterverkaufen können.



# OPISAS<sup>®</sup>

OVERSEAS PROPERTY INVESTMENT SOLUTIONS AND SERVICES



[www.opisas.com](http://www.opisas.com)

COPYRIGHT © OPISAS ALL RIGHTS RESERVED

DISCLAIMER. To the best of our knowledge, the information contained herein is accurate and reliable as of the date of publication; however, we do not assume any liability whatsoever for the accuracy and completeness of the above information. OPISAS makes no warranties which extend beyond the description contained herein. Information is also provided with the understanding that OPISAS do not provide legal activities, accounting. OPISAS disclaim any liability, personal risk or loss or otherwise, incurred as a result of directly or indirect use and application of any content of this document.