

FloridaTraum.com Newsletter 2. Quartal 2004

SUCHEN SIE IHRE TRAUMOBJEKTE DIREKT BEI <http://www.FloridaTraum.com>

Mit unserer Suchfunktion können Sie Ihren Florida Traum direkt finden. Bei uns finden Sie ab sofort alle in Florida angebotenen Immobilien (Einfamilienhäuser, Appartements und kommerzielle Immobilien) auf einen Klick. Wählen Sie "Finden Sie Ihr Traumobjekt" auf unserer Webseite (<http://www.FloridaTraum.com>) um auf die Suchmaske zu gelangen.

--

ANTEIL VON WOHNRECHT IN DEN USA AUF ALLZEITHOCH

Der Anteil von Wohnrecht in den USA ist im dritten Quartal 2003 auf ein Allzeithoch von 68.4% gestiegen. Somit besitzen weit über zwei Drittel der Bewohner der USA ein Eigenheim, sei es ein Appartement oder ein Haus. Dieser Prozentsatz übertrifft die Vergleichszahl von Ende 2002 (68.3%) um 0.1%. Diese Angaben stammen vom U.S. Commerce Department.

--

BAUPROJEKTE IN SÜDFLORIDA ALS RENTABLE INVESTITIONEN

Bauprojekte in Südfloida bieten sich als sichere und rentable Investitionen an. Im wesentlichen handelt es sich um Bauvorhaben, mit denen Siedlungen von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen erstellt werden. Solche mittelgrossen Projekte können von privaten Investoren mitfinanziert werden, falls jeweils mindestens US\$ 250'000 investiert werden können. Die erwartete Rendite bei solchen Engagements beträgt häufig über 50% in nur 24 - 36 Monaten (14 - 22% p.a.), ohne dass die Investoren ein substantielles Risiko eingehen.

Mit den Mitteln der Investoren wird über eine speziell gegründete Firma das Grundstück erworben, das dann als Sicherheit gilt. Die Investoren können sich - falls gewünscht - aktiv engagieren und den Fortschritt des Projektes überwachen. Die eigentliche Baufinanzierung findet mit Baukrediten von lokalen Banken statt. Die Rückzahlung der Investition zusammen mit der Rendite erfolgt nach Abschluss des Bauprojektes, d.h. sobald alle Häuser gebaut und verkauft sind.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, falls Sie Informationen über aktuelle Projekte erhalten möchten.

--

DER AMERIKANISCHE IMMOBILIENMARKT HAT IN DEN VERGANGENEN JAHREN REGELRECHT GEBOOMT. WIRD SICH EINE STÄRKERE US-WIRTSCHAFT HIER NEGATIV BEMERKBAR MACHEN? AUF KEINEN FALL, SAGEN WIRTSCHAFTSFACHLEUTE

Es könnte das perfekte Szenario für den Immobilienmarkt Florida werden: Nach zwei Jahren eher glanzloser Entwicklung bringt die wieder wachsende Wirtschaft in 2004 mehr Arbeitsplätze und somit mehr Einwohner nach Florida. Da der lokale Immobilienmarkt bereits seit Jahren wächst, könnte ein erneutes Boomjahr bevorstehen.

Beobachter des Marktes warnen jedoch. Ein starkes Wachstum der US Wirtschaft führt wahrscheinlich zu höheren Zinssätzen - eine Situation, welche den Immobilienerwerb für kleinere und mittlere Einkommen erschweren würde. Im weiteren könnten die Aktienmärkte für Investoren wieder attraktiver werden und so Mittel aus dem Immobilienbereich abziehen. So könnte die Nachfrage nach Zweitwohnungen und Investitionsobjekten in Florida zurückgehen.

"Eine bessere Wirtschaftslage ist nicht unbedingt besser für den Immobilienmarkt in Florida", ist eine häufig gehörte Meinung. Die tiefen Zinsen haben einen Nachfragedruck entstehen lassen; wenn die Zinsen steigen, könnte die Dringlichkeit eines Immobilienerwerbs zurückgehen.

Wenn wir 2004 betrachten, wird die stärkere US Wirtschaft den grössten Einfluss auf den Immobilienmarkt in Florida haben. Diese Entwicklung hilft Florida in Bezug auf Zuwanderung, Arbeitsplätze und Tourismus. Beobachter gehen davon aus, dass in 2004 gegen 370'000 Personen permanent nach Florida ziehen, etwas weniger als im Vorjahr. Der Verkauf von neuen Wohnhäusern wird sich 2004 auf dem Vorjahresniveau von 150'000 Einheiten bewegen. Man geht jedoch davon aus, dass eine wesentlich grössere Zahl von neuen Arbeitsplätzen geschaffen werden: 150'000 in 2004 im Vergleich zu 100'000 im Vorjahr.

Bei den kommerziellen Immobilien wird das erwartete Wirtschaftswachstum die Nachfrage nach Räumlichkeiten für Büros, Detailhandel und die Industrie verstärken. Die Grundlagen für kommerzielle Immobilien werden sich wohl verbessern. Die Beobachter gehen aber nicht von grossen Preissprüngen aus, da die erwarteten höheren Zinssätze hier einen Dämpfer aufsetzen.

Die Mortgage Bankers Association of America (MBAA) erwartet, dass im Verlauf des Jahres die Zinssätze für eine Festhypothek mit einer Laufzeit von 30 Jahren von durchschnittlich 5.9% auf 6.4% steigen werden. In 2005 wird ein weiterer Anstieg über die 7% Marke erwartet. Diese Einschätzung deckt sich im Wesentlichen mit den Prognosen der National Association of Realtors (NAR).

Steigende Zinssätze werden als das einzige Risiko für den Immobilienmarkt in Florida betrachtet. 1% Erhöhung der Hypothekarzinsen kann die monatliche Belastung bis um 20% erhöhen, resp. die Kaufkraft entsprechend reduzieren. Somit wird sich der Markt für Eigenheime in den kommenden Monaten eher stabilisieren, obwohl die Nachfrage durch die Zuzüger konstant hoch bleiben wird.

AUSSICHTEN FÜR ZENTRALFLORIDA

Mit prognostizierten 21'000 neuen Arbeitsplätzen im Grossraum Orlando wird diese Region die wirtschaftliche Erholung in Florida anführen. Der wiedererwachte Fremdenverkehr wird die Region sicherlich stärken. In 2004 werden 45 Millionen Besucher erwartet, dies im Gegensatz zu 41 Millionen im Vorjahr. Orlando wird weiter auf alle Seiten wachsen, mit dem grössten Wachstum im Westen. Hier wird unter anderem auch eine neue Umfahringstrasse gebaut. Erweiterungen am Orange County Convention Center stimulieren Arbeitsplätze und erhöhen die Attraktivität für Besucher.

Auch in dieser Region geht man davon aus, dass sich das Wachstum des Marktes für neue Immobilien abschwächt, und dass ein neuer Schwerpunkt im Segment von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen für kostenbewusste Käufer entstehen wird.

AUSSICHTEN FÜR TAMPA BAY

In der drei County Region (Hillsborough, Pinellas und Pasco Counties) werden 18'000 neue Arbeitsplätze erwartet. In den vergangenen Jahren war diese Region eine der am stärksten wachsenden Regionen in den USA. Dies wird auf neue Strassenverbindungen (Veterans Freeway und Suncoast Parkway) zurückgeführt.

Eine Analyse des Tampa/Sarasota Marktes zeigt, dass die Nachfrage nach neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser das Angebot bei weitem übersteigt. Dieser Mangel besteht besonders im Pinellas County, wo praktisch keine neuen Grundstücke mehr verfügbar sind. Auch hier geht man von einer stabilen Zahl von Neubauten im laufenden Jahr aus. Im Markt Sarasota-Bradenton wird eine starke Wintersaison erwartet, die eine der treibenden Kräfte für Hausverkäufe darstellt. Die Käufer kommen primär aus dem Nordosten und dem mittleren Westen der USA.

AUSSICHTEN FÜR SÜDWEST FLORIDA

Kaltes Wetter im Norden ist auch „Good News“ für den Eigenheim Markt in Südwest Florida, der stark durch Rentner und Frührentner aus dem mittleren Westen beeinflusst wird. Hier wird eine weiterhin starke Nachfrage nach Ferienhäusern erwartet. Die erwarteten höheren Zinsen werden wohl die Nachfrage in Fort Myers und Naples stabilisieren. Die Verkaufszahlen in 2004 werden sich im Bereich des Vorjahres bewegen.

AUSSICHTEN FÜR NORD FLORIDA (PANHANDLE)

Attraktive Strände, relativ tiefe Preise und verfügbares Land in Hülle und Fülle beleben den Immobilienmarkt im laufenden und den kommenden Jahren. In Panama Beach und Destin wird das Geschäft mit den Siedlungen direkt am Wasser weiterhin blühen. Die grossen Projekte von St. Joe (<http://www.joe.com/>) im Walton County haben sich sehr gut entwickelt und fördern das Wachstum der ganzen Region. Im Projekt Southwood von St. Joe in Tallahassee (Hauptstadt von Florida) und in neuen Siedlungen im nahen Wakulla County werden attraktive Eigenheime erstellt.

AUSSICHTEN FÜR NORDOST FLORIDA

Die Region um Jacksonville wird vom wirtschaftlichen Aufschwung mit erwarteten 14'000 neuen Jobs ebenfalls profitieren. Nordost Florida hat die wohl vielschichtigste Wirtschaft in Florida mit Produktion, verarbeitender

Industrie, Finanzinstituten und Militärstützpunkten. Die Nachfrage nach Immobilien im südlichen Duval und nördlichen St. John's County von Rentnern stärken den Markt weiter.

Die regionalen Beobachter erwarten, dass sich der Grossraum Jacksonville weiter westlich ins Clay County und nördlich ins Nassau County ausweitet. In diesen Regionen werden grössere Gebiete für die Bebauung verfügbar. Somit wird Jacksonville für neue Firmen und deren Arbeitskräfte eine attraktive Region bleiben, insbesondere da das erwartete Wirtschaftswachstum einen Bedarf für neue Firmenstandorte mit sich bringen wird.

AUSSICHTEN FÜR PALM BEACH

Die Pläne des Scripps Research Institute (Biotechnologie) einen Research Park in Palm Beach aufzubauen (http://www.scripps.edu/newsandviews/e_20031013/news.html) könnten eine Wiederbelebung des Technologiestandortes Palm Beach County einleiten. Diese Investitionen werden der Region neue wirtschaftliche Impulse verleiten. Dies als Ergänzung zum high-end Rentnermarkt, der in den vergangenen Jahren die wesentliche treibende Kraft darstellte. Man geht von 15'000 neuen Arbeitsplätzen in der Region aus, was auch zu vermehrter Bautätigkeit bei kommerziellen Immobilien führen wird.

Der Grossteil des Wachstums wird sich in den nördlichen Ortschaften abspielen, da der Süden praktisch ausgebaut ist. Die Arbeitsplatzsituation in Boca Raton ist bereits gut und wird sich 2004 voraussichtlich weiter verbessern. Hier ist das einzige Problem, dass praktisch keine Landreserven für Neubauten mehr vorhanden sind. Entsprechend wird sich der Zuzug von neuen Unternehmen abschwächen.

AUSSICHTEN FÜR BROWARD

Das zentrale County in Südost Florida wird weniger neue Arbeitsplätze generieren als das nördliche Palm Beach, aber mehr als Miami-Dade im Süden. Man geht von etwa 10'000 neuen Jobs im 2004 aus und eine verstärkte Bauaktivität für Büro- und Lagerflächen. Die westlichen Vororte im Umfeld der Interstate I-75 werden sich positiv entwickeln und viele der östlichen Ortschaften werden ihre Renaissance weiter vorantreiben.

Auch Broward County ist praktisch ohne Landreserven für weitere Bautätigkeit. Obwohl von vielen Neubauten ausgegangen wird, werden die meisten neuen Wohneinheiten in Mehrfamilien Häusern erstellt werden. Die beschränkten Reserven werden voraussichtlich zu weiteren Preisschüben führen. Für neu zuziehende Unternehmen ist diese Situation aber eher unattraktiv.

AUSSICHTEN FÜR MIAMI-DADE

Verschiedene wirtschaftliche Trends beeinflussen das Miami-Dade County im laufenden Jahr. Einerseits werden sich die südamerikanischen Staaten erholen, was den Handel und den Tourismus fördert. Diese Hub Funktion von Miami nach Südamerika wird ein wichtiger Faktor beim Job Wachstum in Miami bleiben. Trotz einem grossen Wachstum bei den Einwohnerzahlen geht man davon aus, dass im laufenden Jahr in Miami-Dade nur 5000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Auf der anderen Seite wird der Immobilienmarkt einer der aktivsten des Staates Florida bleiben. Neue „Infill Redevelopment“ Projekte sind in Miami, Miami Beach und entlang der Metrorail S-Bahn im Süden am entstehen. Neue Einfamilienhäuser entstehen im Wesentlichen im Südwesten, wo noch ausreichend Bauland verfügbar ist. Dies ist der Grund für das rasche Wachstum des Marktes in Homestead.

--

VERTEILUNG DES WOHLSTANDES

Die meisten Personen mit komfortablem Vermögen möchten dies in den Bereichen Heim und Gesundheit ausgeben. Dies bestätigt eine kürzliche Studie im Zusammenhang mit dem oberen Segment des Immobilienmarktes. Nur etwa ein Drittel der Personen, die mindestens ein Eigenheim im Wert von US\$ 2.5 Mio. oder mehr besitzen, reduzieren Ihre Ausgaben aufgrund der zurückhaltenden Entwicklung der Wirtschaft.

„Unsere Auswertung hat ergeben, dass – obwohl etwa ein Drittel (36%) der sehr Wohlhabenden ihr Geld etwas vorsichtiger ausgeben – die Ausgaben der wohlhabenden Haushalte im letzten Halbjahr 2002 und im ersten Halbjahr 2003 noch immer ihren Schwerpunkte im Bereich von Luxusprodukten und –dienstleistungen aufweisen“, erklärt Laurie Moore-Moore, die Präsidentin des Institute für Luxury Home Marketing.

Die Studie konzentrierte sich auf die Art des Eigenheimes und der Zusatzleitungen, welche die wohlhabenden Immobilienkäufer wünschen, auf die Entscheidungsprozesse, die bekannten Brands im Immobilienbereich, die Publikationen, die mit dem Markt für Luxusobjekte in Zusammenhang gebracht werden, die wichtigsten Kriterien für die Auswahl eines Immobilienmaklers, demographische Informationen sowie die Lifestyle Aktivitäten und die Einstellung der Superreichen.

Die Umfrage – im Rahmen einer Brief- und online Umfrage von 4000 wohlhabenden Haushalten – zeigte das folgende Eigentümerprofil: Der Eigentümer eines Eigenheims mit einem Wert von über US\$ 2.5 Millionen ist verheiratet, jünger als 55 Jahre, ist leitender Angestellter, Geschäftsinhaber oder selbständiger Unternehmer, verdient US\$1 Million oder mehr pro Jahr, hat sich seinen Wohlstand selbst erarbeitet, besitzt mehrere Eigenheime, spielt Golf, wendet ehrenamtlich Zeit für wohltätige Zwecke auf, hat einen high-speed Internet Zugang im Haus, und hat das Gefühl, dass sein Eigenheim seinen beruflichen Erfolg widerspiegeln soll.

--

AUSLÄNDISCHE INVESTOREN PROFITIEREN VON KOMMERZIELLEN IMMOBILIEN IN DEN USA

Investoren aus Übersee geben weiterhin grosse Beträge für U.S. amerikanische kommerzielle Immobilien aus, die grundsätzlich eine bessere Rendite abwerfen als Aktien und Obligationen.

Zusätzlich zur Abwertung des Dollars – insbesondere gegenüber den europäischen Währungen – zieht europäische Investoren, Bauunternehmer und Kreditgeber an.

Deutschland hat sich als der grösste ausländische Kreditgeber für kommerzielle Immobilien entwickelt, gefolgt von den Niederlanden und der Schweiz. Japan und China, in der Zwischenzeit, haben in diesem Markt keine wesentlich Rolle gespielt. China investiert zur Zeit offenbar mehr im risikoreicheren russischen Immobilienmarkt, der ein Renditepotential von bis zu 40% aufweisen kann.

--

DAS IRS PRÄZISIERT EINE NEUERE RICHTLINIE FÜR AUSLÄNDISCHE IMMOBILIENKÄUFER: DIE STEUERNUMMER (ITIN) WIRD ERST NACH DEM KAUF BENÖTIGT.

Die amerikanische Steuerbehörde IRS (Internal Revenue Service) hat am 30. März 2004 ihre Position auf Immobilienverkäufe an ausländische Käufer präzisiert. Unter den gegenwärtigen Richtlinien kann ein Ausländer eine Immobilie erwerben, bevor er eine Steuernummer (ITIN - Individual Taxpayer Identification Number) hat. Zudem hat der IRS ein Hindernis aus dem Weg geräumt, das es ausländischen Gesellschaften erschwerte, Arbeitgebereummern (EINs) zu beantragen.

Das Zweigespann IRS ITIN und FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act) haben die meisten Schwierigkeiten aus dem Wege geräumt, so dass Immobilientransaktionen nahezu wie früher ablaufen können, selbst wenn ein ausländischer Käufer oder Verkäufer keine ITIN nachweisen kann.

Seit dem 10. Februar 2004 dokumentieren die IRS Webseiten, dass ausländische Beteiligte ihre ITINs vor dem Eigentumsübertragung beantragen können, sofern sie einen Withholding Certificate Antrag einreichen, mit dem sie die FIRPTA Verrechnungssteuer reduzieren oder eliminieren können. Dieser Antrag kann auch innerhalb von 20 Tagen nach dem Abschluss der Transaktion, gleichzeitig mit der Überweisung des Verrechnungssteuerbetrages, erfolgen

Die Eigentumsübertragung muss nicht verschoben werden, nur weil eine ausländische Vertragspartei keine ITIN nachweisen kann. Um die gesamte Information nachzuschlagen, gehen Sie zur IRS Webseite und suchen Sie nach „ITIN-Guidance“ für den Beitrag „ITIN Guidance for Foreign Property Buyer/Sellers.“

In einfachen Worten zusammengefasst erklärt der Artikel der IRS, dass wenn ein ausländischer Kunde (Verkäufer oder Käufer) keine ITIN nachweisen kann soll die Transaktion wie üblich – unter Berücksichtigung der FIRPTA Richtlinien - abgeschlossen werden. Gleichzeitig mit den FIRPTA Dokumenten und allenfalls dem Verrechnungssteuerbetrag müssen das Antragsformular für die ITIN [Form W-7 oder W-7(sp)], alle unterstützenden Dokumente und eine notariell beglaubigte Passkopie des ausländischen Antragstellers an folgenden Adresse eingereicht werden: IRS, Philadelphia Service Center, ITIN Unit, P.O. Box 447, Bensalem, PA 19020.

Nachdem die ITIN zugeteilt wurde, leitet die ITIN Abteilung die FIRPTA Dokumente an die FIRPTA Abteilung für die Bearbeitung weiter. Viele Anwälte in Florida helfen Ihnen beim Antrag für das Formular W-7. Das IRS führt eine Liste von entsprechend qualifizierten Unternehmen „Acceptance Agents for ITINs“. Diese erheben in der Regel

eine kleine Gebühr für ihre Dienstleistungen. Um eine „Acceptance Agents for ITINs“ zu finden, besuchen Sie die IRS Website und suchen Sie nach „Acceptance Agent“. Die resultierende Liste wird geographisch geordnet. Auf dem Formular W-7 werden die weiteren Anforderungen und Meldepflichten im Detail beschrieben.

Das IRS hat das Ausstellen einer Arbeitgebernummer (EIN – Employer Tax I.D. Number) für ausländische Unternehmen vereinfacht, falls der unterzeichnende Vorstand der Firma keine amerikanische TIN oder ITIN besitzt. Ab 11. Februar 2004 wird der IRS nicht mehr voraussetzen, dass ausländisch beherrschte Firmen oder Tochtergesellschaften von ausländischen Unternehmen persönliche Steuernummern von Mitgliedern des Vorstandes angeben müssen, falls die ausländischen Investoren oder die Vorstände keine Steuerverpflichtungen in den USA haben. Solche Anträge müssen jedoch über eine spezielle Telefonnummer (215) 516-6999 eingereicht werden.

--

Quelle der Artikel: Florida Realtor – The Business Magazine of Florida Real Estate, verschiedene Ausgaben und www.planetrealtor.com (Florida Association of Realtors)

Bitte teilen Sie uns mit, welche Themen im Umfeld Immobilien und Florida Sie besonders interessieren oder wenn Sie den Newsletter abbestellen möchten.

Ihr FloridaTraum.com Team
Silvia Linder
The Keyes Company
Mizner Park Office
405 Plaza Real
Boca Raton, FL 33432
USA

E-Mail: info@FloridaTraum.com
Web: <http://www.FloridaTraum.com>
Telefon USA +1 (561) 391 9503, Extension 422
Telefon Schweiz +41-43-960 98 05 (kostenlose Weiterleitung)

Dieser Newsletter wird von www.kbx7.de verwaltet. Wenn Sie den Newsletter abbestellen möchten, senden Sie uns eine Nachricht oder schreiben Sie einfach eine Mail an leave-floridatraum-@kbx.de.