

Private Finanzen +++ Geldanlage +++ Börse +++ Steuern +++ Recht

GELDANLAGE > IMMOBILIEN > GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

## Geschlossene Gesellschaft – Rendite im elitären Kreis

**D**ie Flucht aus Aktien bescherte den offenen Immobilienfonds bislang ungeahnte Mittelzuflüsse, die kaum mehr Gewinn bringend anzulegen sind. Erfahrene Investoren, die auf die Vorteile einer Immobilienkomponente dennoch nicht verzichten möchten, wenden sich daher den geschlossenen Fonds zu. Jetzt gibt es den ersten mit eingebauter Ausstiegsgarantie. Der *Geldanlagebrief* hat sich den Neuling genauer angeschaut und einen Blick hinter die Fassade geworfen.



Frankfurt, Lahnstraße 60

Nach dem Platzen der New-Economy-Blase vor drei Jahren flüchteten viele Anleger aus dem Aktienmarkt und suchten ihre Rettung in offenen Immobilienfonds. 29 Mrd. EUR fanden so ihren Weg zurück zu einer klassischen Anlageform, die bei den Deutschen traditionell als sicher und krisenfest gilt. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres kamen noch einmal 7,1 Mrd. EUR hinzu. Inzwischen stellt sich das verwaltete Vermögen der Fondsbranche auf 70 Mrd. EUR – zu viel für den heimischen Markt.

„Wenn das Geld so weiter fließen würde, bekämen die Anbieter ernste Probleme“, lässt Carsten Krüger, Sprecher beim Bundesverband Investment und Asset Management (BVI), bereits durchblicken. Zwar ist das Angebot an Immobilien nach wie vor riesig. Doch geeignete und bezahlbare Objekte, die mehr abwerfen als den risikolosen Zins von Bundesanleihen, sind zunehmend schwer zu finden. Die Folge: Offene Fonds legen im Schnitt knapp ein Drittel ihres Vermögens in Anleihen und Bankguthaben an. Das zehrt an der Rendite, die mittlerweile auf vier Prozent pro Jahr gesunken ist.

### Geschlossene Fonds sind zweckgebunden und daher tendenziell lukrativer

Einen Ausweg aus dem Rückbau der Renditen bieten die geschlossenen Immobilienfonds. Im Gegensatz zu den an der Börse notierten Publikumsfonds, bei denen jederzeit Anteile gekauft und verkauft werden können, steht hinter den geschlossenen Fonds jeweils ein konkretes Inve-

### STEUERN > HÄUSLICHES ARBEITSZIMMER

Vermietet ein Arbeitnehmer seinem Arbeitgeber einen Raum, der als dessen Büro zu qualifizieren ist und in dem der Arbeitnehmer seine Arbeitsleistung erbringt, so handelt es sich nicht um ein häusliches Arbeitszimmer im Sinne des § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6 b EStG. Die Abzugsbeschränkung dieser Vorschrift greift deshalb nicht ein.

Der Mitarbeiter kann somit sämtliche Kosten wie Abschreibungen, Zinsen, Einrichtung, Renovierung voll von der Steuer absetzen. Arbeitnehmer und -geber müssen den Mietvertrag allerdings wie unter Fremden geschlossen haben.

Quelle: BFH-Urteil vom 20. März 2003 VI R 147/00

Anzeigen

#### Ratgeber Berufsunfähigkeit

Die Berufsunfähigkeits-Versicherung zählt zu den wichtigsten Policen überhaupt! Denn seit 2001 erhalten insbesondere Akademiker und hoch qualifizierte bei Erwerbsunfähigkeit nur noch unter verschärften Bedingungen eine staatliche Invalidenrente.

Unsere Ratgeberseiten informieren umfassend über die Problematik und Vorsorgemöglichkeiten.

[www.ratgeber-berufsunfaehigkeit.info](http://www.ratgeber-berufsunfaehigkeit.info)

#### Impressum

**Herausgeber**  
Iplus informationsdienste gmbh  
Speyerer Str. 32, 67376 Harthausen.

**V.i.S.d.P.**  
Volker Altvaer

**Copyright**  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellennangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

#### Haftungshinweise/Disclaimer

Alle in dieser Publikation bereitgestellten Informationen stammen aus Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Die getroffenen Aussagen sind Darstellungen und Meinungen der jeweiligen Autoren, die nicht notwendigerweise mit denen des Herausgebers übereinstimmen. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht werden, ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Die in dieser Veröffentlichung gemachten Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Insbesondere stellt die Herausstellung eines Wertpapiers oder einer Nachricht keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung dar. Bevor der Leser von den dargebotenen Informationen Gebrauch macht, empfehlen wir die eingehende Prüfung und die Nutzung weiterer Informationsquellen sowie eine persönliche Beratung durch einen fachkundigen Berater.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jede Prognose Risiken und Unsicherheiten beinhaltet. Finanzanlagen bergen neben Chancen auch Risiken, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Um Risiken zu minimieren, sollten Kapitalanleger ihr Vermögen grundsätzlich breit streuen.

stitutionsvorhaben mit klar definiertem Kapitalbedarf. Ist das Kapital eingeworben, wird das Zeichnungsfenster geschlossen. Fortan gibt es für Investoren kaum mehr eine Möglichkeit, sich zu beteiligen. Für das Fondsmanagement und mehr noch für den Anleger bietet dieser Ansatz jedoch eine Reihe von Vorteilen. Zum einen müssen die Initiatoren keine Liquidität vorhalten, um Anleger, die ihre Anteile vorzeitig zurück geben möchten, auszuzahlen. So kann das gesamte eingeworbene Kapital direkt in die angestrebten Vorhaben fließen. Zum anderen kennt das Konzept keinen Anlagezwang, wie er bei offenen Fonds regelmäßig entsteht, wenn Anleger neue Anteile zeichnen. Kurzum: „Closed Funds“, wie sie im Branchenjargon heißen, können sich nach Ablauf der Zeichnungsfrist ganz ihrer Aufgabe widmen: Der rentablen Verwertung von Immobilien auf einem sicheren Planungsfundament.

### **Exit inklusive: Der „Ertragsfonds 5“ bietet erstmals einen Einstieg in den Ausstieg**

Dennoch haderten in der Vergangenheit Anleger oft, wenn es galt, Anteile an geschlossenen Fonds zu zeichnen. Der Grund: Bislang gab es für die Fondsgattung keinen funktionierenden Zweitmarkt. Wollte ein Anleger vorzeitig aussteigen, musste er selbst einen Käufer für seine Anteile finden.

Doch damit soll nun Schluss sein. In Zusammenarbeit mit der IFB Beteiligungs AG, dem ersten Fondsinitiator, der sich auf den Erwerb von Zweitmarktanteilen spezialisiert hat, bringt die IVG-Tochter Wert-Konzept mit dem Ertragsfonds 5 den ersten geschlossenen Immobilienfonds mit Ausstiegsgarantie auf den Markt. Die Mindestanlagedauer haben die Verantwortlichen mit Blick auf die Spekulationsfrist auf zehn Jahre fest gesetzt. Innerhalb dieser Zeit können Anleger ihre Anteile – wie bei anderen geschlossenen Fonds auch – nur nach Eintritt außergewöhnlicher Ereignisse zurück geben – etwa im Zuge einer Scheidung.

### **Eine vorzeitige Anteilsrückgabe ist teuer. Doch immerhin: Es gibt sie**

Nach Ablauf der Spekulationsfrist jedoch haben Investoren die Wahl, ihre Beteiligung im Jahr 2014 oder 2019 an die IFB Beteiligungs AG zu verkaufen. Dazu wird gleich zum Laufzeitbeginn mit der IFB eine „Versicherung“ abgeschlossen.

Die Ausstiegsoption lässt sich das Unternehmen mit einmalig 2,5 Prozent der Anlagesumme vergüten. Wird sie ausgeübt, fallen weitere Kosten an: Bei einer Rückgabe der Anteile im Jahr 2014 erhalten Investoren nur 98,6 Prozent ihrer Einlage zurück. Fünf Jahre später sind es 144 Prozent. In beiden Fällen jedoch wird der taxierte Marktpreis – ermittelt von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen – um 15 Prozent gekürzt.

Um jedoch im Falle zahlreicher Rückgaben eine Fremdbestimmung des Fonds auszuschließen, haben die Verantwortlichen das Rücknahmekontingent auf 10 Mio. EUR begrenzt. Das

## **i Geschlossene Immobilienfonds**

Investitionen in geschlossene Immobilienfonds werden häufig aus Steuerspargründen getätigt. Mit diesen Fonds können insbesondere Anleger Verluste aus Vermietung und Verpachtung realisieren. Dies kann vor allem für Anleger mit hohem Steuersatz sinnvoll sein.

Als Gesellschafter wird der Investor vorm Finanzamt zum Mitunternehmer. Verluste werden den Gesellschaftern anteilig zugewiesen. Die zumeist hohen Investitionen in den ersten Jahren des Investments führen in der Regel zu beträchtlichen Anfangsverlusten, mit denen die persönliche Steuerlast des Anlegers sinkt.

Die Höhe der steuermindernden Verlustzuweisung ist auf jährlich 51.129 Euro begrenzt. Dadurch soll vermieden werden, dass die Steuerlast auf Null sinkt.

Wichtig: Das Finanzamt prüft, ob die Gesellschaft überhaupt die Absicht hat, Gewinne zu erwirtschaften. Geht es vordringlich um Verlustzuweisungen, ist Schluss mit den Steuervorteilen.

Ebenfalls gut zu wissen: Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) braucht das Finanzamt die Steuervorteile nicht zu gewähren, wenn die Initiatoren eines geschlossenen Immobilienfonds ihren Anlegern eine Rückkaufgarantie gegeben haben. Wenn die Investoren ihre Anteile ab einem festgelegten Termin und zu einem festgelegten Preis wieder an die Initiatoren zurück verkaufen können, entfällt das für das Steuersparen notwendige unternehmerische Risiko, so der BFH.

**Unser Tipp:** Informieren Sie sich vor einer Investition in geschlossene Immobilienfonds in jedem Fall bei Ihrem Steuerberater über die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung.

Anzeigen

### **Ratgeber Altersvorsorge**

Die Lebenserwartung steigt, die Geburtenzahlen gehen zurück.

Immer weniger Arbeitnehmer müssen für immer mehr Renter aufkommen, die staatliche Rentenversicherung läuft aus dem Ruder.

Dass private Altersvorsorge unverzichtbar ist, weiß mittlerweile fast jeder. Doch welche Altersvorsorge-Produkte sind für den Einzelnen am sinnvollsten?

Informieren Sie sich auf unseren Ratgeberseiten.

[www.ratgeber-altersvorsorge.info](http://www.ratgeber-altersvorsorge.info)

entspricht rund 21 Prozent des nominellen Eigenkapitals von insgesamt 46,65 Mio. EUR und bedeutet, dass die Ausstiegsoption nur den Frühentschlossenen unter den Zeichnern gewährt werden kann.

### **Solide gebaut: Großunternehmen sichern langfristigen Einnahmestrom**

Bleibt die Frage nach den Risiken und Nebenwirkungen auf die Rendite.

Zunächst: Der Ertragsfonds 5 investiert in zwei gewerblich genutzte Objekte – in einen 1999 gebauten Bürokomplex in Bonn mit gut 13.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und in ein 2001 fertig gestelltes Bürohaus in Frankfurt/Main mit 13.460 m<sup>2</sup> Bürofläche. Beide Objekte sind langfristig vermietet. In Frankfurt hat die Dresdner Bank einen bis zum 30.06.2011 laufenden Mietvertrag unterschrieben und in Bonn hat sich die Deutsche Telekom einquartiert. Ihr Vertrag läuft bis zum 31.01.2010.

Nach einem Gutachten von G.U.B., einer unabhängigen Ratingagentur für geschlossene Fonds, verfügen beide Objekte über eine „günstige Verkehrsanbindung“ und befinden sich in einem „sehr guten Zustand“. Sowohl der Verkehrswert der Immobilie in Bonn als auch der in Frankfurt lägen um knapp fünf Prozent oberhalb der Kaufpreise, schreiben die Analysten der G.U.B..

### **Ausfallsicher: Der Initiator verfügt über große Finanzkraft**

Und wie steht es mit der Bonität des Emittenten? Die gilt unter Branchenexperten als sehr hoch: Die Wert-Konzept ImmobilienFonds GmbH, Köln, hat seit ihrer Gründung vor 23 Jahren bislang Immobilienangebote im Gesamtvolumen von 3,6 Mrd. EUR platziert. Damit zählt das Unternehmen zu den umsatzstärksten bankenunabhängigen Initiatoren geschlossener Immobilienfonds. Seit vier Jahren befinden sich 40 Prozent der Gesellschaft im Besitz der IVG Service GmbH – einer Tochter des deutschen Immobilienriesen IVG Holding (WKN 620570), der europaweit ein Immobilienportfolio von gut 3 Mrd. EUR betreut.

**Fazit:** Die Immobilien des Ertragsfonds 5 glänzen auch hinter der Fassade: Beide Objekte sind langfristig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet. Da die Gebäude bereits fertig gestellt sind, entfallen für Anleger zudem die sonst üblichen Baurisiken. Überdies schaffen die günstigen Kaufpreise ein Sicherheitspolster.

Negativ zu werten bleibt neben den hohen Kosten für eine vorzeitige Rückgabe insbesondere die Abhängigkeit von nur zwei Mietern. Verlängern sie ihre Verträge nicht, könnten für den Initiator spätestens 2010/2011 Probleme ins Haus stehen. Findet er keine Nachmieter mit ähnlichem Nutzungskonzept, müssten die Räumlichkeiten gegebenenfalls umstrukturiert werden, um eine kleinteilige Anschlussvermietung zu gewährleisten.

Last not least: Der Ausgabeaufschlag liegt bei branchenüblichen fünf Prozent, die Mindestbeteiligung bei 15.000 EUR.

**Website des Fondsinitiators:** [www.wert-konzept.de](http://www.wert-konzept.de)

**Buchtipps:** *Geschlossene Fonds*, ein Buch von Jochen Lüdicke, Jan Holger Arndt und Gero Götz, Beck Juristischer Verlag, ISBN 3406489400, Erscheinungsdatum: Juni 2003.



„forum bonn nord“

Anzeigen

### **Ratgeber Krankenversicherung**

Viele Versicherte zahlen zu hohe Krankenversicherungsbeiträge.

Informieren Sie sich auf unseren Ratgeberseiten über den für Sie günstigsten Tarif.

Gerne können Sie sich auch einen neutralen Beitrags-Leistungs-Vergleich nach Ihren persönlichen Vorgaben kostenlos anfordern.

[www.ratgeber-krankenversicherung.info](http://www.ratgeber-krankenversicherung.info)