

Die Renaissance der Immobilie

Immobilienfonds

Die Deutschen legen ihr Geld gern in Immobilien an. Kein Wunder: Mit ihnen werden Wertzuwachs, Inflationsschutz, Sicherheit und steuerliche Förderung assoziiert. Gewerblich genutzte Objekte haben sich als besonders renditestark erwiesen.

Rund 45 Prozent des gesamten privaten Anlagevermögens in Deutschland sind in Immobilien investiert. Von der Baisse an den Aktienmärkten konnten die Immobilieninvestitionen profitieren. Initiatoren geschlossener deutscher Immobilienfonds gehen für das laufende Jahr von einem Zuwachs aus.

Wertsteigerung und steuerliche Vorteile

Bei geschlossenen Immobilienfonds ist bereits bei der Auflage des Fonds klar, in welche konkreten Projekte investiert wird. Meistens handelt es sich um gewerblich genutzte Objekte wie etwa Büro- und Geschäftshäuser oder Hotels, da solche Objekte sich in der Vergangenheit als renditestärker erwiesen haben als Wohnimmobilien. Anleger, die sich an einem solchen Fonds beteiligen,

können schon mit einem begrenzten Kapitaleinsatz (Mindestbeteiligung ab circa 10.000 Euro) und ohne eigenen Verwaltungsaufwand von den Vorteilen einer Immobilieninvestition profitieren, die ansonsten institutionellen Investoren vorbehalten bliebe. Die Beteiligung an einem inländischen Immobilienfonds bietet Anlegern die Chance auf laufende Ausschüttungen und Wertsteigerung. Ausschüttungen gelten als Entnahmen und sind daher nicht zu versteuern. Zu versteuern sind lediglich die steuerlichen Ergebnisse, die aufgrund der Abschreibungen und nicht liquiditätswirksamen Betriebsausgaben deutlich niedriger ausfallen können. Sofern der Fonds Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, ist auch die Wertsteigerung der Immobilie bei einem Verkauf nach Ablauf der Veräußerungsfrist von zehn Jahren steuerfrei. Ein weiterer Vorteil sind die im Vergleich zu liquiden Vermögenswerten niedrigen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werte von Immobilien be-

ziehungsweise Immobilienfondsanteilen. Das wirkt sich positiv aus, wenn der Fondsanteil auf einen Dritten übertragen werden soll. Solche unternehmerischen Beteiligungen sind nicht nur mit Chancen, sondern auch Risiken verbunden. Letztere lassen sich in Objekt- und Standort- sowie Konzeptions- und Partnerrisiken einteilen.

Nicht nur die Lage ist entscheidend

Wie bei jeder Immobilienanlage ist die Gebäudequalität und die Wahl des Standortes von entscheidender Bedeutung. Eine qualitativ hochwertige Immobilie, die eine multifunktionale Nutzung zulässt, an einem nicht duplizierbaren Standort - sehr gute Innenstadt oder Stadtteillage - bietet mehr Aussicht auf eine künftige Wertsteigerung als die „o8/15-Immobilie“ auf der grünen Wiese. Zu den wichtigsten Immobilienstandorten Deutschlands zählen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.

Bei der Fondskonzeption ist besonderes Augenmerk auf den Investitions- und Finanzierungsplan sowie die Prognose-

rechnung zu richten. Es gilt: Ein möglichst hoher Anteil der eingesammelten Gelder sollte in Immobilien investiert und nicht für fondsbezogene Nebenkosten, so genannte »weiche Kosten«, verwendet werden. Bei der Finanzierung ist auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital zu achten. Da in letzter Zeit aufgrund günstigerer Zinsen häufig ein Teil des Fremdkapitals durch Schweizer-Frankendarlehen dargestellt wird, ist nicht nur das Zinsänderungsrisiko nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, sondern auch das Währungsrisiko zu beachten.

Selbstverständlich sollte es sein, dass bei der Konzeption die aktuellen steuerlichen Rahmenbedingungen Berücksichtigung fanden. Auskunft hierüber gibt das in aller Regel auf Anforderung verfügbare steuerliche Gutachten.

Dennoch können sich durch Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen während der Laufzeit gravierende Abweichungen gegen über den ursprünglich erwarteten Ergebnissen ergeben.

Die Prognoserechnung schließlich sollte von möglichst konservativen Ansätzen ausgehen, das heißt, einerseits künftige Mietsteigerungen eher maßvoll ansetzen, andererseits auf der Ausgabenseite angemessene Beträge für Mietausfallrisiken, nicht umlagefähige Nebenkosten, Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen berücksichtigen. Nicht zuletzt bestimmen die Erfahrung, Seriosität und Bonität des Initiators und weiterer beteiligter Partner in hohem Maße die Risikostruktur eines Fonds. Ein wichtiges Beurteilungskriterium hierfür ist die von einem Wirtschaftsprüfer testierte Leistungsbilanz, die über den Erfolg bisheriger Projekte Auskunft gibt.

Anleger, die sich an einem geschlossenen Immobilienfonds be-

teiligen, sollten über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und um die eingeschränkte Handelbarkeit dieses Produktes wissen.

Dies vorausgesetzt, ist der geschlossene Immobilienfonds aber ein Investment, das in keinem diversifizierten Vermögensportfolio fehlen sollte.