

MONTAG	PUBLIKUMSFONDS
▶ DIENSTAG	ALTERNATIVE INVESTMENTS
MITTWOCH	DERIVATE
DONNERSTAG	IMMOBILIEN
FREITAG	IHR VERMÖGEN

Schiffsfonds zahlen weniger Steuern

Geschlossene Fonds dürfen den Wert ihrer Schiffe bei Übergang zur Tonnagesteuer ab sofort nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Nach einem Erlass des Bundesfinanzministeriums muss nicht der Marktpreis angesetzt werden. Erlaubt ist auch, vom Kaufpreis jedes Jahr vier Prozent abzuschreiben (Az.: IV C6-S2133-a/07/10001). Das betrifft die bis 2005 aufgelegten Kombimodelle, die Anlegern in der Investitionsphase Verluste zuweisen und bei Erreichen der Gewinnschwelle auf die Tonnagesteuer umstellen. Beim Übergang mussten die Fonds für stille Reserven eine Rücklage bilden, die später steuerpflichtig aufgelöst wurde. Jetzt kann der Fonds zwischen dem realen Wert und dem abgeschriebenem Buchwert wählen und damit die spätere Steuerlast senken. ROBERT KRACHT

MPC Capital erwirbt Einkaufszentrum in Japan

MPC Capital hat die Platzierung des ersten geschlossenen Japanfonds seit 20 Jahren gestartet. Der MPC Japan investiert rund 182 Mio. € in neun Einkaufs- und Unterhaltungsobjekte im Einzugsgebiet verschiedener japanischer Städte. 66,5 Mio. € davon sollen Privatanleger beisteuern. Der erwartete Kapitalrückfluss während der geplanten zehn Jahren Laufzeit beträgt rund 173,5 Prozent nach Steuern. Anleger können sich ab 10 000 € beteiligen. FTD

VON MARKUS GOTZI

Was früher als todsicheres Argument gegen die Bedenken potenzieller Anleger galt, schreckt spätestens seit der Pleite der US-Investmentbank Lehman Brothers ab. Eine Bank als Mieter? Wer weiß, wie lange es die noch gibt. Wie immer liegt die Wahrheit in der Mitte. Natürlich kann ein Fonds trotz Bank als Mieter relativ sicher sein. Beim Angebot „Destination Luxemburg“ von HSBC Trinkaus bleibt zudem alles in der Familie. Zwei Drittel des Objekts im Fonds nutzt die Luxemburger Tochter der international aufgestellten Bank.

► **Objekt** Derzeit herrscht an der Fondsimmoblie im Luxemburger Stadtteil Findel noch der Blaumann vor, nicht der dunkle Dreiteiler. Erst im Oktober 2009 können die Banker den Neubau neben der Europäischen Investitionsbank beziehen. Der Flughafen ist in zehn Minuten zu Fuß zu erreichen, die Innenstadt in gleicher Zeit mit dem Auto. Der Fonds hat den Neubau für rund 71 Mio. € gekauft. Das entspricht knapp 16 Jahresmieten. Inklusiv Nebenkosten zahlen Anleger einen Faktor von 18,2 – Luxemburger Verhältnisse. Ob die Preise in absehbarer Zeit nachgeben, ist fraglich. Leerstand ist mit zwei Prozent faktisch nicht vorhanden, selbst wenn in diesem Jahr rund 150 000 Quadratmeter neue Büros hinzukommen.



In den Büroneubau in Luxemburg-Findel – hier eine Computersimulation – wird HSBC selbst einziehen

► **Markt** Mit umgerechnet 56 000 \$ ist das Pro-Kopf-Einkommen in Luxemburg das höchste unter allen OECD-Staaten. Deutsche verdienen nur 28 000 \$. Der Immobilienmarkt ist bislang stabil, was sich auch in vergleichsweise niedrigen Mieten ausdrückt. In der teuersten Lage mitten in der Innenstadt zahlen Mieter nicht mehr als 40 € pro Quadratmeter. Rund um das Fondsobjekt sind 22 bis 28 € fällig.

► **Mieter** HSBC zahlt in der neuen Niederlassung künftig eine Quadratmetermiete von anfänglich gut 31 € im Monat, rund 15 Prozent mehr als die übliche Spitzenmiete am Standort. Die Differenz erklärt sich aus einer steuerlichen Besonderheit. Zahlt eine Bank die Miete, ist die Umsatzsteuer nicht erstattungsfähig – dem Eigentümer bleibt unter dem Strich weniger. Der Vertrag über 64 Prozent der

Fläche läuft 15 Jahre und sieht vor, dass die Einnahmen jährlich an die Inflationsrate angepasst werden. Die ist mit 2,75 Prozent recht hoch angesetzt. So kommt der Prospekt über die Laufzeit von 15 Jahren auf eine Steigerung von 50 Prozent. Für die restlichen Flächen suchen Makler nach Nutzern. Langfristig will HSBC jedoch die komplette Immobilie anmieten. Daher erscheint es wahrscheinlich, dass die Bank länger im Objekt bleibt als nur 15 Jahre.

► **Kalkulation** Die Investition inklusive aller Kosten summiert sich auf 81,5 Mio. €. Anleger bringen zwei Drittel davon auf, den Rest übernehmen Banken. Die Zinsen sind mit 5,2 Prozent bis Oktober 2014 festgeschrieben und mit 5,8 Prozent bis 2019. Danach rechnet HSBC mit sieben Prozent – eine realistische Prognose. Die Tilgung beginnt erst 2014 und ist mit einem Prozent sehr mager. Bei einem Fremdkapitalanteil von nur rund 35,5 Prozent fällt dieses Manko jedoch nicht groß ins

Gewicht. Anlegern bleiben zunächst Ausschüttungen von 5,5 Prozent, die im Laufe der Jahre auf 6,5 Prozent steigen sollen. Beim Verkauf rechnet HSBC mit einem Faktor von 15 Jahresmieten und Einnahmen, die rund 33 Prozent höher sind als zu Beginn der Laufzeit. Insgesamt verdoppeln Zeichner bei dieser Rechnung innerhalb von 17 Jahren ungefähr ihren Einsatz.

► **Weiche Kosten** Ein schlankes Konzept. Die Ausgaben für Provisionen, Gebühren und Vergütungen summieren sich inklusive Agio auf rund 14 Prozent. Vermittler bekommen in der Spitze neun Prozent und sind damit relativ genügsam.

► **Steuern** Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung werden nur in Luxemburg versteuert. Der Körperschaftsteuersatz liegt dort bei 22,88 Prozent. In Deutschland unterliegen die Einkünfte nur dem Progressionsvorbehalt. Das bedeutet, dass für die Ermittlung des inländischen Steuersatzes die Mieteinkünfte hinzugerechnet werden.

► **Fazit** Ein Neubau in akzeptabler Lage, ein finanzstarker Hauptmieter und ein Mietvertrag mit 15-jähriger Laufzeit. Fonds mit solchen Eckpunkten waren bislang ganz nach dem Geschmack potenzieller Anleger. Auch wenn Investoren heute bei einer Bank als Mieter die Stirn runzeln – das HSBC-Angebot ist weitestgehend sauber gerechnet, das Gebäude zu einem vernünftigen Preis eingekauft. Noch gibt es dort keine Anzeichen für sinkende Preise und Mieten. Wer über eine Investition in europäische Immobilien nachdenkt, kann sich durchaus näher mit dem Fonds beschäftigen.

Der Experte für Beteiligungsmodelle **MARKUS GOTZI** analysiert einmal monatlich ein Angebot aus dem Sektor geschlossene Immobilienfonds.



DER FONDS IN KÜRZE	
Anbieter	HSBC Trinkaus Real Estate, www.hsbc-trinkaus-realestate.de
Objekt	Büroneubau in Luxemburg-Findel
Mindestbeteiligung	15 000 € plus fünf Prozent Agio
Laufzeit	geplant bis 2025
Ausschüttungen	von 5,5 Prozent auf 6,5 Prozent steigend
Steuern	Versteuerung in Luxemburg zum Satz von 22,88 Prozent

Quelle: Emittentenangaben

INITIATORENCHECK HSBC TRINKAUS
Gute Performance abseits des Rampenlichts

VON HANNES NICKL

Den Namen HSBC kennt in der Finanzbranche jeder. Dass eine deutsche Tochter auch geschlossene Fonds auflegt, ist weit weniger bekannt. Die Fonds laufen insgesamt durchaus ordentlich.

► **Initiator** HSBC Trinkaus Real Estate aus Düsseldorf wurde 1978 gegründet, beschäftigt 15 Mitarbeiter und gehört mittelbar zum internationalen HSBC-Konzern.

► **Emissionen** Die Leistungsbilanz 2006 zeigt 13 Immobilienfonds. Insgesamt wurden gut 518 Mio. € investiert, davon sind gut 284 Mio. € Eigenkapital. Viele der knapp 1850 Anleger sind Mehrfachzeichner.

► **Performance** Die Europa-Immobilienfonds haben sich bis Ende 2006 gut entwickelt, auch wenn einzelne Beteiligungen Abweichungen aufweisen. Mieterwechseln und Leerständen, deren Auswirkungen sich in der Zukunft zei-

gen werden, begegnet HSBC mit aktivem Management und offener Kommunikation. Der 2005 aufgelegte Kanadafonds entwickelte sich bis Ende 2006 in allen Disziplinen plan- beziehungsweise überplanmäßig.

► **Fondaufösungen** Zum Stichtag waren noch keine Fonds liquidiert worden. Jedoch wurden zwei Beteiligungen 2008 aufgelöst (siehe Tabelle), ein dritter Verkaufsbeschluss wurde im Herbst 2008 gefasst.

► **Leistungsbilanz** HSBC hat Verbesserungsvorschläge in den Leistungsbilanzen umgesetzt und bietet mittlerweile ein aussagekräftiges und transparentes Format. Die hier besprochene testierte Leistungsbilanz 2006 wird in Kürze veröffentlicht, ist dann aber schon veraltet. Die 2007er-Ausgabe soll in den nächsten Monaten folgen.

WWW.FTD.DE/INITIATORENCHECK
Alle Folgen im Überblick

Meist im Plan

Prognoseerfüllung¹ und Renditen von HSBC-Trinkaus-Immobilienfonds

Laufende Europafonds (12) ²	unter Plan	im Plan	über Plan	Quote ³
Überschüsse kumuliert⁴	1	7	3	100 %
Ausschüttungen kumuliert⁴	2	10	0	95 %
Restdarlehen 2006	0	11	0	100 %
Jährl. Durchschnittsverzinsung aufgelöster Fonds (2)	bis 5 % 0	bis 10 % 2	bis 15 % 0	über 15 % 0

¹) Toleranzgrenze: fünf Prozent; ²) Aussagen nicht immer zu allen Fonds sinnvoll bzw. möglich; ³) Zielerreichung; ⁴) bis 2006; Quelle: Emittentenangaben, eigene Berechnungen

RENDITE FEINJUSTIERT

Millimetergenau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten und passgenau in Ihr Portfolio implementiert – gute Voraussetzungen für ein renditestarkes Investment in börsennotierten Indexfonds, oder? Setzen Sie auf die maßgeschneiderten Exchange Traded Funds von ETFlab.

Mehr Informationen unter www.etflab.de oder +49 (0)89 327 29 - 33 33

Wertarbeit für Ihr Geld.