

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

Hohe Kredite gefährden Verlustabzug

Finanziert ein Anleger seine Einlage an einem geschlossenen Fonds zum Großteil über Bankdarlehen, gefährdet dies den Abzug der Verluste bei der Steuer. Nach einem Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf muss sich über die gesamte Fondslaufzeit zumindest ein kleiner Überschuss ergeben, damit die negativen Einkünfte in der Anfangsphase abzugsfähig sind (Az.: 17 K 846/06 F). Nicht einbezogen wird dabei der spätere Verkaufsgewinn der Immobilie nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist. Der Fondssparer muss die schwarzen Zahlen schon während der aktiven Vermietung erreichen, indem die auf der Ebene des Fonds erzielten Einkünfte abzüglich der persönlichen Schuldzinsen ein positives Ergebnis bringen. ROBERT KRACHT

KGAL bringt zweiten England-Immobilienfonds

Der Propertyclass England 2 des Fondsinstitutors KGAL investiert wie sein Vorgänger in eine Core-Immobilie im Zentrum Londons. Einziger Mieter des Neubaus mit einer Bürofläche von 4700 Quadratmetern ist bis ins Jahr 2028 Hyde Housing Association. Hyde ist bei der Förderung von sozialem Wohnraum tätig und wird größtenteils staatlich finanziert. Auch die zweite Immobilienbeteiligung von KGAL in Großbritannien wird zu 100 Prozent über Eigenkapital finanziert, das Volumen beträgt 35,5 Mio. £. FTD

Immobilienfonds zählen in der aktuellen Krise der geschlossenen Beteiligungen zu den Gewinnern. Dabei drängt sich jedoch der Eindruck auf, dass die Anleger mehr Wert auf die Finanzkraft der Nutzer legen als auf das Investitionsobjekt. Am liebsten beteiligen sie sich an Fonds mit sicheren Mietern, zum Beispiel Organisationen der öffentlichen Hand. Mit dem Euroselect 20 von IVG Private Funds finanzieren Zeichner eine Immobilie in Brüssel, die langfristig an den belgischen Staat vermietet ist.

► **Objekt** Die Immobilie besteht aus drei Gebäuden mit 60 000 Quadratmetern und 406 Stellplätzen. IVG hat es 1998 mit dem Kauf des belgischen Immobilienunternehmens Batipromo erworben und Ende 2008 in seiner Bilanz mit 204 Mio. € ausgewiesen. Der Fonds hat 180,4 Mio. € dafür gezahlt, was bei einer Jahresnettomiete von aktuell 10,5 Mio. € einen Faktor von 17,2 bedeutet. Allerdings wurde die Immobilie nicht direkt gekauft, sondern das wirtschaftliche Eigentum über eine Erbpacht mit 55-jähriger Laufzeit erworben. Dadurch spart der Fonds Grunderwerbsteuer in Höhe von 23 Mio. €. In den kommenden fünf Jahren wird der Mieter die Immobilie für rund 10,5 Mio. € auf eigene Kosten renovieren.

► **Markt** Wichtigste Player auf dem Brüsseler Immobilienmarkt sind die Europäische Union und EU-nahe Institutionen. Sie nutzen rund ein Viertel der 12,3 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Der hohe Anteil der weitgehend konjunktur-unabhängigen Mieter schafft einen relativ stabilen Markt. So hat sich die Spitzenmiete im Nord District, in dem sich auch die Fondsimmobilie befindet, mit 205 € pro Quadratmeter jährlich trotz Krise nicht verändert. Der Mieter des Fondsobjekts zahlt derzeit 150 € jährlich.

► **Mieter** Régie des Bâtiments ist eine Einrichtung des belgischen Staates. Unter der Aufsicht des Finanzministeriums stellt sie geeignete Immobilien zum Beispiel für Ministerien, Museen, Bibliotheken bereit. Die Behörde nutzt den Gebäudekomplex seit seiner Fertigstellung und hat den Mietvertrag vorzeitig bis April 2025 verlängert.

► **Kalkulation** Bei einer Gesamtinvestition von 200 Mio. € inklusive aller Nebenkosten bringen Anleger insgesamt 124 Mio. € plus Agio ein. Die Banken sind mit 70 Mio. € oder rund 35 Prozent dabei. Anleger erhalten gemäß Prognoserechnung jährliche Ausschüttungen von 5,3 Prozent nach Steuern. Beim geplanten Verkauf nach zehn Jahren rechnet der Initiator mit einem Faktor

von 16 Jahresmieten, die bis dahin um 20 Prozent gestiegen sein sollen.

► **Weichkosten** Provisionen, Vergütungen, Gebühren machen 14,4 Prozent der Investition aus. Ein typischer Wert für einen solchen Fonds.

► **Steuern** Der fiktive Betriebskostenabzug von knapp fünf Prozent auf das Eigenkapital in Belgien führt in den ersten zwölf Jahren zu steuerfreien Ausschüttungen.

► **Anbieter** IVG ist die größte Immobilien-AG Deutschlands. Die Tochter IVG Private Funds hat sich auf Fonds mit europäischen Objekten spezialisiert und weitgehend einen guten Job gemacht.

► **Fazit** Es handelt sich hier um eine Immobilie aus dem Bestand der IVG. Das wirft immer Fragen auf. Das Unternehmen verschafft sich mit dem Verkauf Liquidität und bietet gleichzeitig über seine Fondstochter ein Produkt mit guten Chancen am Markt an. Für die Ausschüttungen steht die Zahlungsfähigkeit Belgiens. Pluspunkte gibt es außerdem für den niedrigen Fremdkapitalanteil. Ein Fragezeichen steht hinter der Erbpacht, deren Laufzeit sich über die Jahre reduziert, was wahrscheinlich Auswirkungen auf den Verkaufspreis haben wird. IVG argumentiert hier mit einem steigenden Grundstückswert, rechnet aber immerhin mit einem niedrigeren Faktor als beim Einkauf.

Das als **North Gate** bezeichnete Brüsseler Fondsobjekt wurde Mitte der 90er-Jahre fertiggestellt

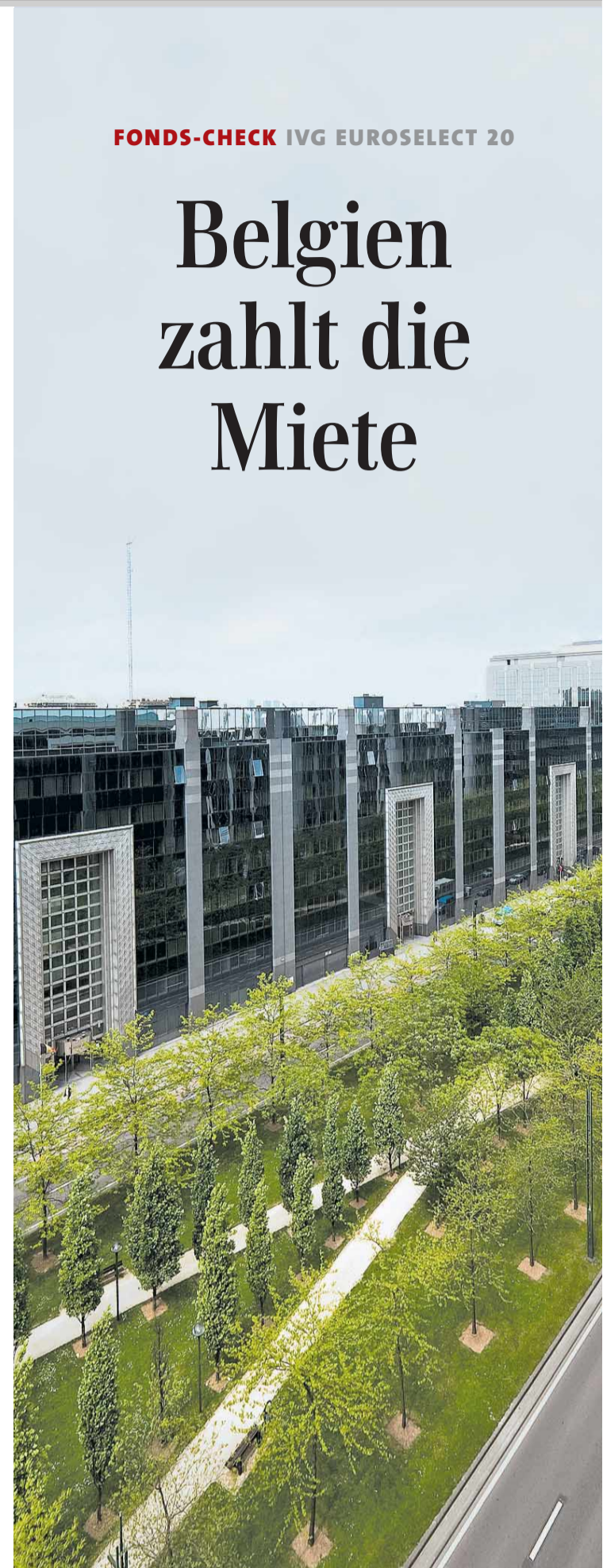
STECKBRIEF

| | |
|---------------------------|--|
| Anbieter | IVG Private Funds, 0228/8440, www.ivg.de |
| Objekt | Bürogebäude in Brüssel |
| Mindestbeteiligung | 10 000 € plus fünf Prozent Agio |
| Laufzeit | Verkauf nach zehn Jahren denkbar |
| Ausschüttungen | 5,3 % nach Steuern |
| Steuern | rund zwölf Jahre lang steuerfreie Ausschüttungen |

Quelle: Anbieter



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



FONDS-CHECK IVG EUROSELECT 20

Belgien zahlt die Miete

Deutschlands große Leserwahl „Die besten Autos 2010“. Mitmachen und einen Jaguar XF, ein Mercedes E-Klasse T-Modell oder einen Audi A5 Sportback gewinnen.



Große Leserwahl: mitmachen und gewinnen.

Abstimmprämie statt Abwrackprämie.



Benzin im Blut.



Erhebliche Verzögerungen bei Leistungsbilanzen

Nur 57 Prozent der Fondsanbieter legen Zahlen pünktlich vor

VON HANNES NICKL

Der Verband Geschlossener Fonds (VGF) hatte den 30. September als Stichtag für die Vorlage der Leistungsbilanzen beschlossen. In einer Pressemitteilung vom 5. Oktober meldete der VGF, dass 64 Prozent der Mitglieder die Zahlenwerke fristgerecht vorgelegt hätten. Tatsächlich fällt die Quote mit 57 Prozent aber geringer aus, wie eine Recherche der FTD ergab.

Von 44 Initiatoren stellen aktuell nur 25 endgültige Bilanzen zur Verfügung. Ein Haus hat eine vorläufige Version erstellt, 18 weitere vertrösten auf später. Nachfragen ergaben, dass drei als vorläufig titulierte Dateien noch nicht öffentlich einsehbar sind. Ob 64 oder 57 Prozent – beide Zahlen lesen sich enttäuschend. Schließlich hatten sich die Mitglieder selbst auf den Stichtag geeinigt. VGF-Vorstandsmitglied Markus Derkum sagt: „Schon bei früheren Diskussionen war der 30. September nicht der kleinste gemeinsame Nenner. Manche Häuser hängen bezüglich der Zahlen beispielsweise an Projektpartnern. Börsennotierte dagegen scheinen sich aufgrund ihrer ohnehin umfassenden Berichtspflicht etwas leichter zu tun.“ Häufig werden langwierige Abschlussprüfungen der Fonds durch

Wirtschaftsprüfer als Verzögerungsgründe genannt. Und auch die Krise liefert Erklärungsansätze. Denn einige Initiatoren haben schwer an ihr zu tragen, wie auch die schwachen Platzierungszahlen zeigen. Angesichts derartiger Probleme kann die Erstellung der Leistungsbilanz schon mal in den Hintergrund gedrängt werden. „Wir sind mit dem aktuellen Stand nicht zufrieden“, stellt Markus Derkum klar, „aber gewisse Verbesserungen gegenüber dem Vorjahr sind durchaus erkennbar.“

Auch Häuser, die bislang die Frist eingehalten hatten, sind in Verzug. Etwa DBM: „Uns fehlen die Berichte der Wirtschaftsprüfer in Singapur“, sagt Geschäftsführer Christian Harreiner. Die Riesenradfonds haben bekanntlich Probleme. Und Joachim Ochs, Pressesprecher von Ideenkapital, erläutert selbstkritisch: „Wir sind sehr unglücklich, dass sich die Leistungsbilanz auch aufgrund eines Personalengpasses verzögert.“

VGF-Mann Derkum hat angesichts der derzeit schwierigen Lage der Branche grundsätzlich Verständnis für Verspätungen. Den Bogen überspannen sollten die Mitglieder aber nicht. Der Ausschluss von Doba aus dem VGF zeigt, dass Verstöße gegen die Satzung auf Dauer nicht ohne Folgen bleiben.

„Wir sind mit dem aktuellen Stand nicht zufrieden“

Markus Derkum, VGF-Vorstand