

Geschlossene Fonds

Riskanter Stopp bei Hotel und Rasthof

Immobilien gelten als solide Anlage. Immobilien-Fonds dagegen längst nicht immer. Ein sehr fragwürdiges Beispiel ist der Renditefonds Europa-Park Rasthof der DBVI.

VON HANS-PETER WALTER-KUGLER

Deutsche Beamtenvorsorge Immobilienholding AG (DBVI) – in diesem Firmennamen steckt alles, was man sich in Sachen Sicherheit und Seriosität vorstellt. Der Renditefonds Europa-Park Rasthof, das neueste Produkt der DBVI, vermittelt diesen Eindruck aber nicht.

Der Fonds investiert in der Nähe des Europa-Parks im

15,8 Millionen Euro, das Fondsvolumen beträgt 30,7 Millionen Euro. Hohe Nebenkosten und ein aufgeblähtes Kreditvolumen führen dazu, dass lediglich 51,44 Prozent des Gesamtkapitals für den Immobilienkauf aufgewandt werden – ein extrem niedriger Wert. Bernhard S. Maier, Sprecher der DBVI, rechnet allerdings anders: Er zieht vom Fondsvolumen Disagio und andere Finanzierungskosten ab, addiert zu den Immo-Kaufpreisen Finanzanlagen und Rücklagen hinzu und kommt so auf 75 Prozent. Eine eher unübliche Rechenart.

Zu den hohen Nebenkosten zählen neben den Vergütungen für Komplementär und Geschäftsführer sowie Aufwendungen für Fondskonzeption und Marketing auch solche für die Finanzierung. Letztere fallen mit vier Prozent der Darlehenssumme ungewöhnlich hoch aus. Doch damit nicht

genug. Hinzu kommen üppige 16,5 Prozent des Eigenkapitals als Provision für das Beschaffen des Eigenkapitals. Eine Größe, die für den Anleger kaum erkennbar ist, weil sie im Prospekt in Eigenkapitalbeschaffung und Vertragsabwicklung aufgeteilt wird.

Weiteres Minus: Das Kreditvolumen wird von der DBVI so hoch angesetzt, dass die Mieteinnahmen alleine nicht ausreichen, um die laufenden Ausgaben des Fonds und die siebenprozentige Ausschüttung an die Anleger zu decken. Die DBVI-Lösung: Ein Teil des Eigenkapitals kann von Anlegern in Raten erbracht werden. Und diese Einzahlungen werden flugs für die Tilgung verwendet. Fondsausgaben werden somit zum Teil aus Anlegereinzahlungen und nicht aus Mieteinnahmen bestritten. Eine abenteuerliche Methode.

Anleger, die auf dem Raten-Weg einzahlen, erhalten während der Einzahlungsdauer keine Ausschüttung. Dafür müssen sie auch nur 85 Prozent ihrer Nominalbeteiligung erbringen. Die DBVI zahlt die verbleibenden 15 Prozent. Die Ausschüttung erhalten die Anleger dann bezogen auf die volle Einlage – aber erst ab 2012.

Einer der wenigen Pluspunkte: Der Fonds bildet Rücklagen für Instandhaltung, Mietausfall- und Währungsrisiken. Das wird Anleger aber kaum kümmern. Denn bis die Immos, die für 15,8 Millionen Euro gekauft wurden, einen Verkehrswert erreichen, der auch nur dem Fondsvolumen von 30,7 Millionen Euro entspricht – von einem echten Gewinn ganz zu schweigen – wird es lange dauern. Und so viel Zeit dürften selbst Beamte für ihre finanzielle Vorsorge nicht haben.



Das Highway-Hotel Herbolzheim nahe dem Europa-Park Rust (oben) gehört zu den Objekten des DBVI-Fonds

südbadischen Rust in einen Autobahn-Rasthof, der aus drei Immobilien besteht: dem Highway-Hotel Herbolzheim, einem McDonald's Drive-In und einer Shell-Autohof-Raststätte mit Windkraftanlage. Der Kaufpreis der Objekte liegt bei

EURO DBVI-RENDITEFONDS EUROPA-PARK RASTHOF: Eine harte Geduldsprobe

| Fonds-Steckbrief | | |
|---------------------|--|-----------|
| Initiator | Dt. Beamtenvorsorge Immobilien AG; Tel.: 089/4550630 | |
| Investitionsvolumen | 30,706 Millionen € | |
| Mindesteinlage | 10 000 €, plus fünf Prozent Agio | |
| Gesellschaftsform | GmbH & Co KG | |
| Kriterien | Daten | Bewertung |
| Investitionsgrad | 56,45 Prozent (inkl. langfristiger Fin.anlagen) | -- |
| Laufzeit | unbestimmt (Prognose bis 2030) | -- |
| Ausschüttung | 7,0 Prozent, steigend auf 10,0 Prozent pro Jahr | + |
| Prognosedaten | Kosten aus Mieteinnahmen nicht gedeckt | • |
| Anlegerhaftung | Einlagehaftung, keine Nachschusspflicht | • |
| Leistungsbilanz | Intransparent; Ausschüttungen bisher erreicht | • |
| Prospektgutachten | wird erst noch erstellt | - |
| Gesamtwert | für Kapitalanleger uninteressant | ⊖ |

Die EURO-Wertung stellt kein Abraten von und keine Aufforderung zu einer Beteiligung an dem geschlossenen Fonds dar. Grundsätzlich sollte jeder Anleger mit seinem Steuer- oder Anlageberater entscheiden, ob der Fonds zu seiner individuellen Vermögensplanung passt.
Bewertung: ++ sehr gut, + gut, • ausreichend, - mangelhaft, -- ungenügend; Gesamtwert: ☺ für Anleger interessant, ☹ für Anleger uninteressant.

§URTEILE In Kürze

GRUNDSTÜCKS-ÜBERTRAGUNGEN zwischen Partnern einer nicht-ehehlichen Lebensgemeinschaft sind – anders als bei Grundstücksübertragungen zwischen Ehegatten – nicht von der Grunderwerbssteuer befreit. So entschied der Bundesfinanzhof (BFH) in München (Az. II R 72/00).

Der Kläger und seine Partnerin, die seit Jahren in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft lebten, erwarben im September 1994 ein Grundstück jeweils zur Hälfte als Miteigentümer. Ein Jahr später kaufte der Kläger von seiner Partnerin auch die zweite Hälfte des Grundstücks. Im September 1999 heirateten die beiden. Der Fiskus verlangte auch für den zweiten Kauf vom Kläger die Zahlung der Grunderwerbssteuer. Damit war der Kläger nicht einverstanden. Er widersprach mit der Begründung, dass beim Kauf zwischen ihm und der Verkäuferin der zweiten Grundstücks Hälfte eine eheähnliche Gemeinschaft bestanden habe. Zudem habe er seine damalige Lebenspartnerin dann später auch geheiratet.

Die Klage vor dem Finanzgericht blieb erfolglos und auch der BFH gab dem Kläger nicht Recht: Nach dem eindeutigen Wortlaut des Paragraph 3 Nr. 4 des Grunderwerbsteuergesetzes sei lediglich der Grundstücks Erwerb durch den Ehegatten des Veräußerers von der Steuer befreit. Zum Zeitpunkt des fraglichen Verkaufes seien der Kläger und seine Partnerin jedoch noch nicht verheiratet gewesen, argumentierten die Richter. §

Jahr von derselben Bank oder Investmentgesellschaft bekommen. Der Rest wird besteuert. Bleiben nach allen Verrechnungen negative Einnahmen im Stückzinstopf übrig, so können Sie diese in Ihrer Steuererklärung mit Ihren übrigen steuerpflichtigen Kapitalerträgen verrechnen. Nur der verbleibende Kapitalertrag ist steuerpflichtig. ☐

Keine Garantie für Neutralität

Stimmt es, dass die Beratung bei Banken weniger neutral ist als die von unabhängigen Vermögensberatern?

Das lässt sich nicht so pauschal sagen. Ein Problem der Bankberatung ist, dass dort der Berater auf Seiten seiner Bank steht und somit in der Regel (auch) deren Interessen im Auge hat. Die Banker müssen oft ganz bestimmte Verkaufsvorgaben der Bank erfüllen und raten deswegen häufig ausschließlich zu hauseigenen Produkten.

Private Vermögensverwalter dagegen sind in der Regel weniger produktabhängig als eine Bank, da ihre Beratungspalette meist eine Vielzahl von Anbietern umfasst. Somit hat der Kunde gute Chancen, dass die Beratung neutraler ist als die einer Bank. Eine Garantie für Neutralität gibt es aber kaum, da unabhängige Vermögensverwalter provisionsabhängig arbeiten. Das dürfte nicht wenige Vermittler in Versuchung führen, das Produkt mit der höchsten Provision bevorzugt zu empfehlen. ☐

Steuerrechnung bei Fondsanteilen

Bei meinen Fonds gibt es Stückzinsen und Zwischengewinne. Was bedeutet das?

Zwischengewinne sind die steuerpflichtigen Fondserträge, die sich im Fonds seit der letzten Ausschüttung oder Thesaurierung angesammelt haben. Ihre Höhe wird von der Fondsgesellschaft ermittelt und börsentäglich veröffentlicht. Wenn Sie Fondsanteile verkaufen, dann werden die Zwischengewinne in den Rücknahmepreis miteingerechnet und Sie müssen sie versteuern.

Umgekehrt gilt: Wenn Sie Fondsanteile kaufen, bezahlen Sie die bis zum Kaufzeitpunkt angesammelten Zwischengewinne zusätzlich zum Fondsausgabepreis anteilig mit. Sie haben also zusätzliche Kosten. Diese so genannten negativen Einnahmen mindern jedoch die Zinsabschlagsteuer. Sie werden von der Depotbank im „Stückzinstopf“ gesammelt.

Den so genannten Stückzinstopf, richten die depotführenden Stellen – Depotbanken oder Fondsgesellschaften – für jeden Anleger ein. Dort verrechnet die Bank automatisch die negativen Einnahmen mit anderen Zinsgutschriften, die Sie im selben

Unfallkosten als Werbungskosten

Kann ich als Aktionär die Kosten für einen Autounfall auf der Rückfahrt von einer Hauptversammlung als Werbungskosten von der Steuer absetzen?

Grundsätzlich wird dies im Einzelfall von Ihrem zuständigen Finanzamt geprüft. Die Kosten müssen jedenfalls im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Kapitalerträgen oder Spekulationsgewinnen entstanden sein. Klartext: Der Unfall muss tatsächlich auf der Fahrt zur oder von einer Hauptversammlung geschehen sein – und nicht auf einer Vergnügungsfahrt. Auch müssen die Kosten in angemessenem Verhältnis zu den erwarteten Einkünften stehen. Kein Abzug ist möglich, wenn Sie den Unfall grob fahrlässig verschuldet haben. ☐

HABEN SIE FRAGEN ZU BÖRSEN- ODER ANDEREN ANLAGE-THEMEN?

Dann schreiben Sie an: EURO am Sonntag, „Rat und Tat“, Isabellastraße 32, 80796 München, Fax: 089/27 264-333 E-Mail: ratundtat@eurams.de