

Immobilien-Fonds mit Schönheitsfehlern

Wenn's an der Börse abwärts geht, besinnen sich Anleger auf Immobilien. Da ist die Rendite sicher, glauben sie. Doch auch hier gilt es, genau nachzurechnen. Ein Beispiel.

VON HANS-PETER WALTER-KUGLER

Anleger, die ihr Geld in Gewerbe-Immobilien stecken, erzielen in Deutschland eine Rendite zwischen 5,5 und 6,5 Prozent. Da verspricht der Fonds 74 deutlich mehr: So steigen die jähr-



Dieses Bürohaus bei Düsseldorf zählt zum Falk-Fonds 74.

lichen Ausschüttungen von sieben auf zwölf Prozent. Im Zeichnungsjahr lockt zudem eine steuermindernde Verlustzuweisung von rund 45 Prozent. Investiert wird in sechs Gewerbeobjekte in Düsseldorf, Dortmund, Dorsten, Neuss und Hannover. Und: Es existieren langfristige Mietverträge.

Doch Achtung, es gibt nur wenige Mieter mit bekannten Namen, darunter Mannesmann und Rewe. Noch mehr zur Vorsicht mahnt Falks Prognoserechnung. Darin wird die mögliche Entwicklung der Mieteinnahmen und der Ausgaben für

Zins und Tilgung beschrieben. Und hier zeigt sich: In neun von 21 Jahren reichen die Überschüsse aus den Mieteinnahmen für die hohen Ausschüttungen nicht aus. Das fehlende Geld wird einfach der Liquiditätsreserve entnommen. Diese dient eigentlich dazu, unvorhersehbare Ereignisse finanziell abzufangen. Laut Falk handelt es sich hier nur um geringe Entnahmen, und die Liquiditätsreserve für diesen Fonds sei groß genug.

Doch auch die Prognosen basieren auf unsicheren Annahmen: Etwa der, wie stark die Mieten steigen. Deren Anstieg ist von der Inflationsrate abhängig. Diese wird ab 2004 mit 3,33 Prozent angesetzt. Derzeit liegt sie bei 2,6 Prozent. Bleibt sie unter 3,33 Prozent, fallen die Mieten niedriger aus, und die Ausschüttung muss im schlimmsten Fall reduziert werden. Doch auch hier kontert Falk: Die Inflationsrate könne auch höher ausfallen.

Nächstes Manko: Der Fonds wird nur zu 32,3 Prozent durch Eigenkapital finanziert. Die Fremdmittel werden je zur Hälfte in Mark und Schweizer Franken aufgenommen. Hintergrund: Franken-Darlehen kosten rund einen Prozentpunkt weniger Zinsen. Die Schweiz gehört jedoch nicht zur Euro-Zone, daher können Währungsverluste den Zinsvorteil rasch aufheben.

Extrem hoch sind die Kosten für Initiator und Vertrieb, die „weichen Kosten“: Laut Falk fließen 81,8 Prozent des gesamten Fondsvolumens in Immobilien. Allerdings addiert Falk zu den Kaufpreisen der Immobilien einfach Nebenkosten hinzu, dadurch sinken prozentual die „weichen Kosten“. Andererseits rechnet der Initiator das Gesamtkapital schön, indem er Dammen der Fremdfinanzierungen und das Agio nicht berücksichtigt. Tut man dies jedoch, dann wächst das Fondsvolumen von 210 auf 229 Millionen Mark, der reine Kaufpreis von 165 Millionen beträgt dann nur 72,1 Prozent. Der Branchenschnitt liegt dagegen bei 80 Prozent und mehr. Grund: Garantiekosten und Vermittlungsvergütungen sind sehr hoch. Doch Falk gewinnt auch diesem Manko positive Seiten ab: Die Werbungskosten seien ja steuerlich absetzbar.

Auch die Leistungsbilanz von Falk ist nicht gerade ein Gütezeichen: Von 42 Fonds haben 23 ihre Ausschüttungsprognosen nicht eingehalten. Fazit: Mit diesen Zahlen steht der Fonds auf tönernen Füßen. ☹

§URTEIL in Kürze

EIGENHEIMZULAGE: Die Eigenheimzulage muss auch dann weiter gewährt werden, wenn die bisher geförderte Wohnung nach einem Umzug in die Nachbarwohnung nur noch für Gäste genutzt wird. Das entschied jetzt das Finanzgericht Rheinland-Pfalz (Az.: 1 K 1553/99).

Die Klägerin hatte im Mai 1996 eine Eigentumswohnung erworben, die im Souterrain eines Gebäudes lag. Sie bewohnte diese Wohnung bis zu ihrer Heirat im Oktober 1996 und erhielt auch die für 1996 bis 2003 beantragte Eigenheimzulage. Nach der Heirat zog die Klägerin in die Eigentumswohnung ihres Ehemannes im selben Haus, die dieser ebenfalls im Mai 96 erworben hatte. Wegen dieses Auszuges setzte das Finanzamt ihre Eigenheimzulage ab 1997 neu fest – mit dem Wert Null.

Die Richter sahen das anders: Die Klägerin bewohne seit ihrer Heirat beide Wohnungen. Die für die staatliche Zulage notwendige Selbstnutzung der Wohnung sei hier gegeben, da die bisherige Eigentumswohnung weiterhin genutzt werde, wenn auch nur als Gästezimmer. Zwar verlangt das Eigenheimzulagegesetz, dass zusammenlebende Ehegatten zwei Eigenheime nur dann staatlich fördern lassen können, wenn die beiden Objekte nicht – wie in diesem Fall – im räumlichen Zusammenhang stehen. Diese Einschränkung betreffe aber nur solche Fälle, in denen die Eheleute zum Kaufzeitpunkt beider Objekte schon verheiratet gewesen seien. §

Aktienorder unbegrenzt

Warum kann ich Bank Wertpapierorder mit unbegrenzter Gültigkeit geben? Und: Gibt es gesetzliche Regeln?

Die deutschen Banken haben sich in den „Sonstigen“ für das Wertpapierorder eine einheitliche Regelungsvereinbarung geeinigt. Die Order sind jedoch in der Regel auf historisch gewachsene Gewohnheiten beruht. Anders sind jedoch in der Regel begrenzt, da es für die Wertpapiersysteme erforderlich ist, ein bestimmtes Datum anzugeben, die Order gültig ist.

Weiterbildung Werbungskosten

Kann ich die Kosten berufliche Weiterbildung der Steuer geltend machen?

Das ist nicht so einfach zu unterscheiden zwischen abzugsfähigen Fortbildungskosten nur eingeschränkt absetzbar. Besucht die Fortbildungseinrichtung mit in Ihrem ausgeübten Beruf qualifizieren zu können. Sie die dafür geleisteten Kosten als Werbungskosten künftigen aus nichtselbstständigen unbeschränkt abziehen. Dagegen eine Bildungseinrichtung Kenntnisse für einen anderen Beruf vermittelt, können Sie nur – bei auswärtiger Unternehmung – absetzen.

Vorsorgen für Berufsunfähigkeit

Durch die aktuelle Diskussion zum Thema „Private Altersvorsorge“ kam ich darauf, dass es wohl auch Änderungen bei der Berufsunfähigkeitsrente gegeben hat. Macht eine private Absicherung hier Sinn?

Über eine zusätzliche private Absicherung nachzudenken, kann sich lohnen, denn die gesetzlichen Renten bei Berufsunfähigkeit sind mager. Sie betragen maximal ein Viertel des Bruttoeinkommens. Ein Anspruch auf diese Rente besteht außerdem erst dann, wenn Sie mindestens fünf Jahre lang Beiträge in die gesetzliche Rentenversicherung gezahlt haben. Wer nach dem 1. Januar 1961 geboren ist, erhält seit Jahresbeginn keine Berufsunfähigkeitsrente, sondern nur noch eine niedrigere Rente wegen Erwerbsminderung. Eine Unfallversicherung ist übrigens kein vollwertiger Ersatz für eine Berufsunfähigkeitsversicherung. In den meisten Fällen ist nämlich nicht ein Unfall die Ursache für die Berufsunfähigkeit, sondern Krankheit. ☹

HABEN SIE FRAGEN ZU BÖRSEN- ODER ANLAGE-THEMEN?

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

Vermietung und Verpachtung

Welche Kosten sind bei der Vermietung einer Immobilie Werbungskosten?

Von Ihren Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung dürfen die Werbungskosten abgezogen werden. Dazu gehören die Werbungskosten (etwa: alle Renovierungs- und Instandhaltungskosten, alle Nebenabschreibungen).

EURO FALK-FONDS 74
Beteiligung an Gewerbe-Immobilien

Fonds-Steckbrief		
Initiator:	Falk & Partner; Tel.: 089/540 95 40	
Investitionsvolumen:	229 Millionen Mark	
Mindesteinlage:	20 000 Mark plus 5 % Agio	
Gesellschaftsform:	GmbH & Co. KG	
Kriterien	Daten	Bewertung
Nebenkosten (mit Agio)	27,9 % des eingesetzten Kapitals	--
Laufzeit	unbestimmt, Prognose 21 Jahre	--
Ausschüttung	7 %, aber nicht realistisch	--
Prognosedaten	knapp kalkuliert	•
Anlegerhaftung	nur Einlage; keine Nachschusspflicht	+
Leistungsbilanz	23 der 42 Fonds verfehlten Prognose	--
Prospektgutachten	liegt vor	+
Gesamtwertung	zu hohe Kosten, Alternativen prüfen	☹

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; Gesamtwertung: ☺ für Anleger interessant, ☹ für Anleger uninteressant.