Auslandsimmobilienfonds versus Deutsche Immobilienfonds

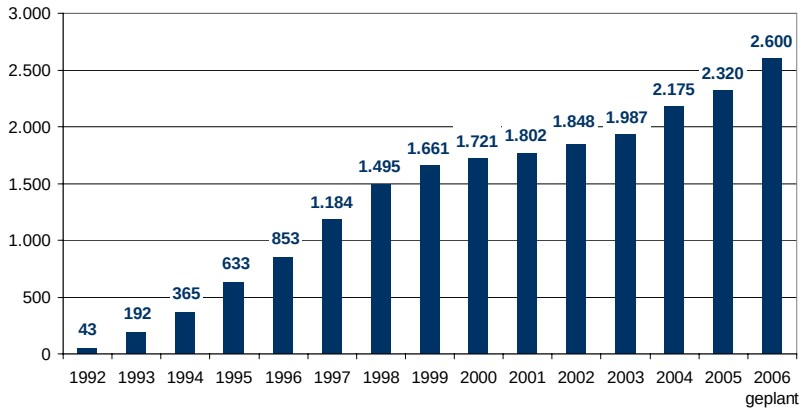
Dipl.-Kfm.

Hans-Georg Acker

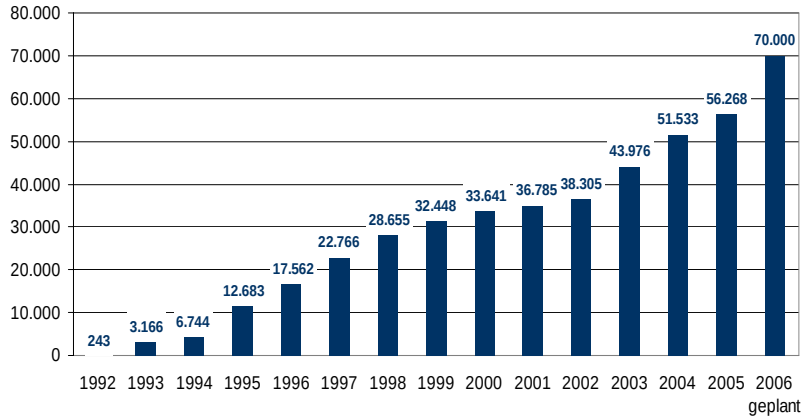
H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH

Wirtschaftliche Entwicklung der H.F.S.

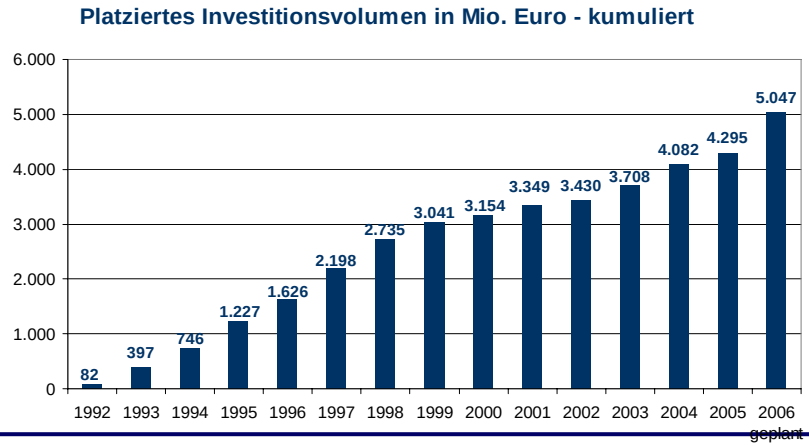
Platziertes Eigenkapital in Mio. € kumuliert



Anzahl der Fondsgesellschafter - kumuliert



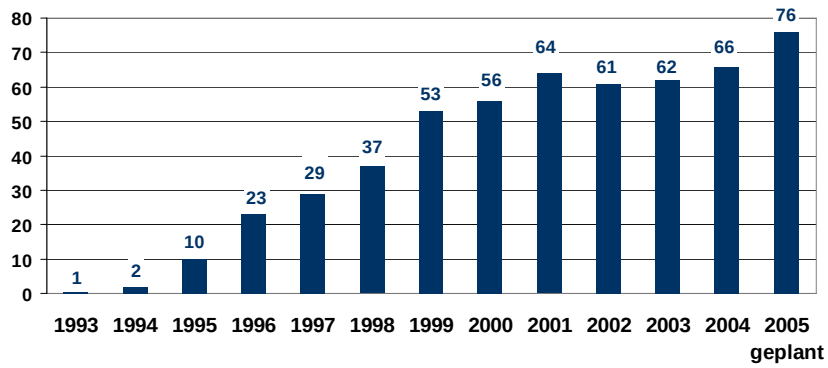
Platziertes Investitionsvolumen in Mio. € - kumuliert



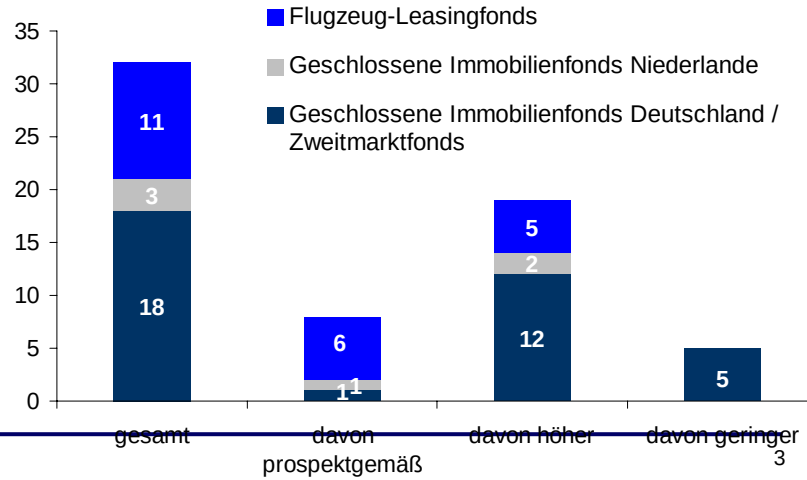
Ausschüttungen (kumuliert):	**€ 464 Mio.**
Ausschüttungen für 2005:	**€ 76 Mio.**
Mietfläche:	**1.543.000 qm**
Mietvolumen 2005:	**€ 199 Mio. p.a.**
Neuvermietungen:	**69.000 qm**

Leistungsbilanz der H.F.S.

Ausschüttungen in Mio. € p.a.



Bewirtschaftungsergebnis Inflationsbereinigt kumuliert bis 12/2004 1)



1) Toleranzgrenze 0,5 %

Auslandsimmobilienfonds versus Deutsche Immobilienfonds

Ist der deutsche Immobilienfonds ohne Verlustzuweisungen und mit steuerpflichtigen Veräußerungsgewinnen noch konkurrenzfähig?

Derzeitiger Meinungsstand in der Fachpresse, Vertrieb etc.

- **Der Progressionsvorbehalt, der auf ausländische Einkünfte in Deutschland wirkt, ist vernachlässigbar ...**

- **... nach Einführung von § 15b EStG sind die letzten Steuervorteile für Deutschlandfonds weggefallen und Auslandsfonds daher steuerlich erheblich attraktiver.**

- **... die Einführung der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen begünstigen die Auslandsfonds.**

Das ist falsch!

Selbst wenn aufgrund von Freibeträgen die Erträge/Ausschüttungen im Ausland völlig steuerfrei sind.

Der Progressionsvorbehalt

Steuerbelastung

ohne ausländische Beteiligung		mit ausländischer Beteiligung	
Zu versteuerndes inländisches Einkommen	€ 100.000,-	Zu versteuerndes inländisches Einkommen	€ 100.000,-
		Einkünfte aus ausländischen Beteiligungen	€ 5.000,-
		Fiktive Steuerzahlung für € 105.000 (Splitting)	€ 28.272,-
Durchschnittlicher Steuersatz	26,192 %	Durchschnittlicher Steuersatz	26,9257 %
Steuerzahlung (Splitting)	€ 26.192,-	Steuerzahlung (Splitting) mit Progressionsvorbehalt (€100.000 x 26,9257 %)	€ 26.925,-

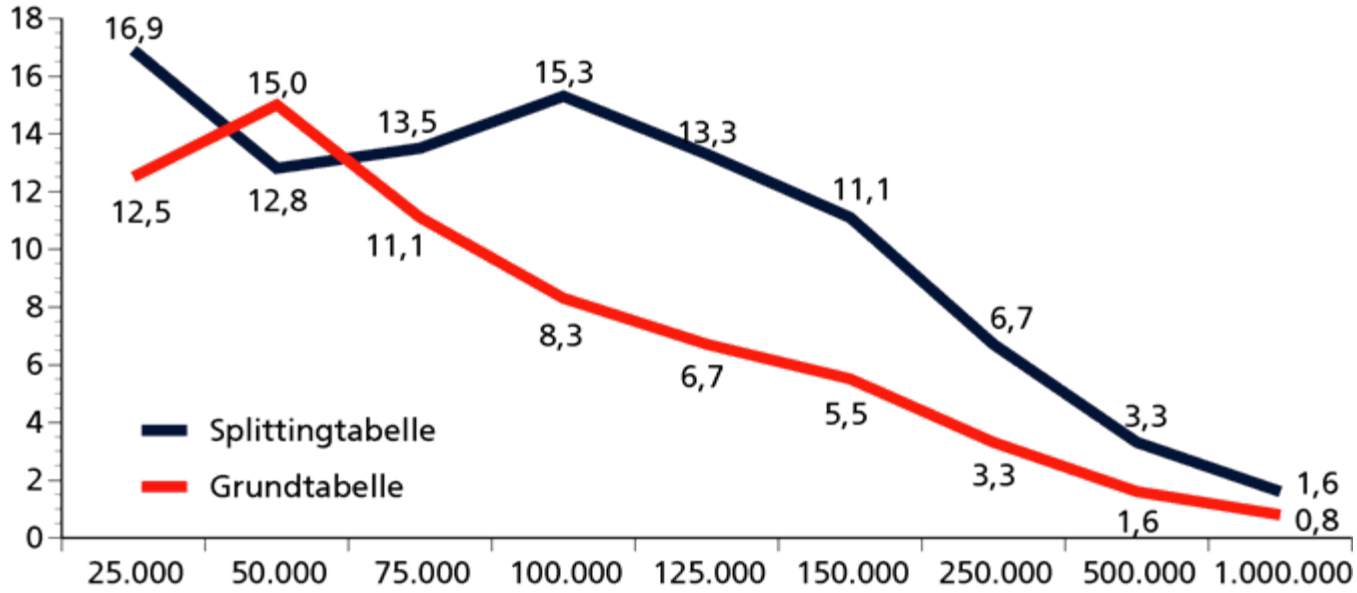
Mehrbelastung durch Progressionsvorbehalt € 733 bzw. 14,66 % der Einkünfte aus der ausländischen Beteiligung

Definition: Der erhöhte durchschnittliche Steuersatz, der sich fiktiv für die Summe der inländischen und die unter Progressionsvorbehalt fallenden Einkünfte ergibt, wird nur auf das inländische Einkommen angewandt.

Auswirkungen des Progressionsvorbehalts

in Deutschland

in % des steuerlichen Einkommens



Quelle: eigene Berechnungen, Einkommensteuertarif 2005

zu versteuerndes Einkommen in €

Fazit: Der Progressionsvorbehalt wirkt wie eine Versteuerung des nach deutschen Steuervorschriften ermittelten steuerpflichtigen Ergebnisses der Fondsgesellschaft mit bis zu ca. 15 % und führt daher zu einer Reduzierung der Ausschüttungen in Höhe von ca. 0,5 % p.a.

Der neue § 15 b EStG
Verluste aus Steuerstundungsmodellen

- **Negative steuerliche Ergebnisse aus einem Steuerstundungsmodell dürfen nicht mehr mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.**
- **Sie können nur noch mit positiven steuerlichen Ergebnissen desselben Steuerstundungsmodells aus dem Vorjahr oder in den folgenden Jahren ausgeglichen werden.**
- **Ein Stundungsmodell liegt vor, wenn gemäß des Fondskonzeptes zumindest in der Anlaufsphase negative steuerliche Ergebnisse erzielt werden sollen.**
- **Keine Anwendung, wenn negative steuerliche Ergebnisse 10 % nicht übersteigen.**

Fazit: Folge für geschlossene Immobilienfonds – Ausschüttungen für bis zu 10-12 Jahre „steuerfrei“. Bei der laufenden Besteuerung sind Deutschlandfonds daher grundsätzlich weiterhin gegenüber Auslands-fonds steuerbegünstigt.

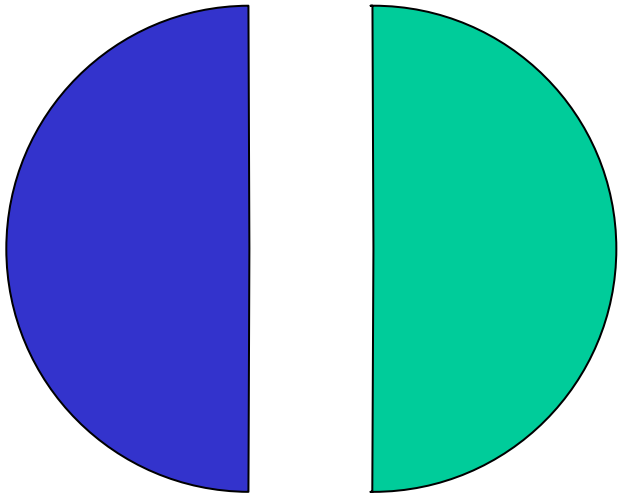
Rentabilitätsvergleich am Beispiel der H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 GmbH & Co. KG

- **Renditeprognose bei einem Steuersatz von 42 %**

vor Einführung des § 15 b EStG:	**7,0 % (nach Steuern)**
nach Einführung des § 15 b EStG:	**6,6 % (nach Steuern)**

Beteiligungsalternativen am Beispiel der H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 GmbH & Co. KG

Ausschüttungsvariante
50 % des EK



Steuervariante
50 % des EK

Die richtige Wahl nach Einführung von § 15 b EStG

Ausschüttungsvariante versus Steuervariante

Ausschüttungsvariante

Zielgruppe

Anleger mit einem zu versteuernden Einkommen < ca. € 15.000 (Ledige) bzw. < ca. € 30.000 (Splitting).
Bitte beachten Sie, dass Rentner i.d.R. nur den Ertragsanteil der Rente zu versteuern haben.

Begründung

Anleger der Ausschüttungsvariante (Verzicht auf die Teilnahme an den anfänglichen negativen steuerlichen Ergebnissen) erhalten
- insgesamt 7,5 % höhere Ausschüttungen
- um ca. 37,9 % höheres zu versteuerndes Ergebnis

d.h. bei einem Steuersatz < 20 % sind die höheren Ausschüttungen größer als die zusätzlichen Steuerzahlungen.

Steuervariante

Zielgruppe

Anleger mit einem zu versteuernden Einkommen ab ca. € 15.000 (Ledige) bzw. ab € 30.000 (Splitting)

Begründung

Anleger der Steuervariante (Teilnahme an den anfänglichen negativen steuerlichen Ergebnissen) erhalten
- insgesamt 7,5 % geringere Ausschüttungen
- um ca. 37,9 % niedrigeres zu versteuerndes Ergebnis

d.h. ab einem Steuersatz von ca. 20 % ist die Steuerersparnis höher als die geringeren Ausschüttungen
(Steuerersparnis 37,9 % x 20 % = 7,6 %).

Die richtige Wahl nach Einführung von § 15 b EStG

Ausschüttungsvariante versus Steuervariante

Ausschüttungsvariante

z.B. für Zeichner, die älter als 65 Jahre sind:

Anteil dieser Variante per 12.09.2006:

46,9 %

Steuervariante

z.B. für Zeichner, die noch berufstätig sind

Anteil dieser Variante per 12.09.2006:

61,8 %

Möglichen Versteuerung der Veräußerungsgewinne ab 2008 ?

Deutschlandfonds

- **Veräußerungsgewinne könnten mit einer pauschalen Steuer von z. B. 20 % oder 30 % zzgl. Solidaritätszuschlag besteuert werden.**
- **Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ungeklärt (Differenz von Verkaufspreis und Kaufpreis / Differenz von Verkaufspreis und Buchwert / Wertsteigerungen ab Stichtag).**

Auslandfonds

- **Die Versteuerung der Veräußerungsgewinne hat auf Auslandsimmobilienfonds in Abhängigkeit vom jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen unterschiedliche Auswirkungen.**
- **Länder mit Rückfall des Besteuerungsrechts (Großbritannien): Versteuerung des Veräußerungsgewinns mit pauschal z. B. 20 %**
- **Länder ohne Rückfall des Besteuerungsrechts (USA): Progressionsvorbehalt d.h. Besteuerung des Veräußerungsgewinnes mit bis zu 15 %**

Fazit: Die Einführung der Versteuerung von Veräußerungsgewinnen trifft Deutschlandfonds und Auslandsfonds nahezu identisch.

Rentabilitätsvergleich am Beispiel der H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 GmbH & Co. KG

- **Renditeprognose bei einem Steuersatz von 42 %**

vor Einführung des § 15 b EStG und steuerfreiem Veräußerungsgewinn nach 10 Jahren:	**7,0 % (nach Steuern)**
nach Einführung des § 15 b EStG und Versteuerung des Veräußerungsgewinns mit 20 % zzgl. SoliZ:	**ca. 6,0 % (nach Steuern)**

Fazit

- **Betrachtet man ausschließlich die laufende Besteuerung sind Deutschlandfonds für den klassischen Anleger um rd. 0,5 % p.a. gegenüber Auslandfonds begünstigt, selbst**

  wenn im Ausland keinerlei Steuern anfallen

  keine Kosten für ausländische Steuererklärungen entstehen

- **Von der Versteuerung der Veräußerungsgewinne sind Deutschlandfonds und Auslandfonds weitgehend gleich betroffen**

- **Prospektaussagen wie „Einkünfte aus Auslandsfonds sind in Deutschland steuerbefreit und unterliegen nur dem Progressionsvorbehalt, der vernachlässigt werden kann“ lösen einen Prospekthaftungstatbestand aus.**

... dies steht leider immer noch im Widerspruch zur derzeitigen Fachpresse

- **„Jenseits der Grenze sind die Renditen nahezu steuerfrei. In Deutschland sind Steuervorteile dagegen bis zur Bedeutungslosigkeit abgeschmolzen ...**

  Statt von verrechenbaren Verlusten (Deutschland) profitieren Anleger (Ausland) von steuerbegünstigten Ausschüttungen“ **Capital 15/2005**

- **„Das Steuerchaos beschert Teilen der Branche eine Sonderkonjunktur – so auch Auslandsfonds. Sie bieten Anlegern keine Verlustzuweisungen, dafür steuerbegünstigte Ausschüttungen ...**

  Der deutsche Fiskus ist nur über den Progressionsvorbehalt mit von der Partie.“

  €uro 07/2005

- **„Dramatische Auswirkungen der Steuerpolitik, die paradoxerweise Immobilien-investitionen im Ausland gegenüber inländischen Investitionen bevorzugt. Weitgehende Steuerfreiheit der Ausschüttungen durch Doppeltbesteuerungs-abkommen machen Auslandsfonds meist attraktiver als deutsche Fonds.“**

  Platow Immobilien

...

- „Geschlossene Auslandsimmobilienfonds sind die hauptsächlichen Profiteure der von der großen Koalition geplanten Steueränderungen ...

  Abschaffung der Spekulationsfrist ... sei eine Verlagerung von Immobilien-investments in das Ausland zu erwarten, wo sichere Rahmenbedingungen bestehen

  Deutschlandfonds ... müssen die Ausschüttungen voll versteuert werden, während diese in vielen Ländern bis zu einem bestimmten Betrag weitgehend steuerfrei vereinnahmt werden können ...

  die steuerlichen Rahmenbedingungen für geschlossene Auslandsfonds sind von der Streichliste nicht betroffen ... „ Die Welt

Herzlichen Dank für

Ihre Aufmerksamkeit!