



Fakten - Meinungen - Tendenzen

DER FONDS *Brief*

Nr. 49 38. KW/21.09.2007

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Fonds-Check: HCI setzt auf die BRIC-Staaten	2
KGAL: Fonds mit Schiffen und Solaranlagen	2
Hannover Leasing: Sonne soll Anlegern scheinen	2
US Treuhand: Mehr als 15 Prozent für Zeichner	3
Fonds-Check: IVG bringt Gurke für Privatanleger	4
Colonia Real Estate: Premiere mit Altenheimen	4
Hansa Treuhand: Erster Fonds nach langer Pause	6
Steuern: Finanzamt will gegen steuern	7
Atlantic: Vier neue Tanker stechen in See	7
Personalien	9
Interview: Signa-Macher stehen auf Luxemburg	11
Wölbern-Invest: Initiator stellt sich breiter auf	11
Real I.S.: Investoren verbessern CO2-Bilanz	12
Lloyd Fonds AG: Neuer Zweitmarkthandel	13
Uwe Boll: Schläge für Kritiker und Konkurrenz	13
Recht einfach	14
Impressum	14

Meiner Meinung nach...

Schön gemütlich war es auf der Fachmesse Funds & Finance in Köln. Kein Gedränge zwischen den Ständen, viel Zeit für Small Talk in ruhiger, ungestörter Atmosphäre. Doch das hatten sich die Initiatoren anders vorgestellt. Während der zahlreichen Gespräche beklagten sie sich über die Gemächlichkeit der Veranstaltung. Ein Publikummagnet ist etwas anderes. Dabei konnten die Teilnehmer bis zu 500 (!) Freikarten an ihre Vertriebspartner verschenken, um die Reihen zu füllen. Die Freude darüber war offensichtlich begrenzt.

Dafür schickte in den Folgetagen wieder eine ganze Reihe von Anbietern Pressemitteilungen über den Gewinn eines der zahlreichen **Scope**-Awards raus. Die Preise werden traditionell auf einer Abendveranstaltung im Rahmenprogramm der Messe vergeben. Bei der Fülle an Pokalen dürften bald alle Initiatoren damit ausgestattet sein.

US-Subprime-Katastrophe und kein Ende. Zwar sieht mancher Anbieter in der derzeitigen Situation durchaus Chancen für Privatanleger - zum Beispiel mit dem Bau und der Vermietung von Appartementanlagen. Wenn aber die Tagesschau mit Berichten über die „Krise am US-Immobilienmarkt“ aufmacht, darf sich niemand wundern, dass potenzielle Kunden ihren Berater des Vertrauens nach zwei Sätzen über Immobilienfonds in Amerika brüsk unterbrechen.

Das Timing ist leider ohne Zweifel unglücklich. Da äußert sich ein US-Fonds-Initiator im Hintergrundgespräch beeindruckt darüber, wie lässig britische Banken und ihre Kunden mit dem Thema US-Hypothekenkrise umgehen, und ein Tag später sind Zeitungen und Nachrichtenmagazine voll von Bildern besorgter Menschen, die in Kilometer langen Schlangen vor englischen Banken anstehen, um in panischer Angst ihr Ersparnis zu retten. Prügeleien inklusive. Geht es ums Geld, wartet die Hysterie schnell an der nächsten Ecke.

Aber eines ist gewiss: Es kommen auch wieder andere Zeiten.

Halten Sie so lange durch.

Viel Spaß beim Lesen

Markus Gotzi
Chefredakteur
Der Fondsbrief



immowelt

IMMOBILIEN IM INTERNET

eFonds24.de®

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN
SCOUT 24®

In Immobilien die Nr.1 im Netz



Fonds-Check

Schwellenländer auf der Überholspur

HCI setzt auf Wachstumsmärkte rund um den Globus

KGAL

Sonne und Schiffe

Rund 200 Kilometer von Madrid entfernt beteiligen sich Anleger des **KGAL-Fonds „InfraClass Energie 3“** am Solarpark La Solana. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 Euro plus Agio. Innerhalb der Laufzeit bis Ende 2022 sollen sie ein Plus von 17.000 Euro vor Steuern erzielen. Nach Steuern bleibt ihnen bei Höchststeuersatz ein Gewinn von 12.441 Euro. Grundlage der Berechnung ist die spanische Einspeisevergütung von derzeit rund 44 Cent pro Kilowattstunde für Solarstrom.

Einen Flottenfonds mit drei Tankern finanzieren Zeichner des Angebots **„SeaClass 8“**. Die Erstcharterverträge laufen bis 2012. Bis zum Ende der Laufzeit im Jahr 2026 sollen Zeichner bei Anfangsausschüttungen von 7% einen Liquiditätsüberschuss von rund 100 Prozent nach Steuern erreichen.

Hannover Leasing

Photovoltaik

Auch **Hannover Leasing** setzt auf die Kraft der Sonne. Von der Börsen notierten **Conergy AG** hat der Initiator ein Photovoltaik-Portfolio mit einer Gesamtleistung von 10,7 Megawatt gekauft. Die sieben Anlagen stehen in Bayern, Rheinland-Pfalz, Saarland und Sachsen. Entwickelt und realisiert wurden sie von **Epuron**. Geplant ist, daraus einen Publikumsfonds zu konzipieren.

Wo auf der Welt geht in den kommenden Jahren die Post ab? Wo wächst die Wirtschaft künftig spürbar und nicht nur messbar? Behalten die Experten der Investmentbank **Goldman Sachs** recht, sind Brasilien, Russland, Indien und China auf der Überholspur. Für dieses Quartett erfanden sie den Kunstbegriff BRIC, der sich aus den Anfangsbuchstaben der Länder zusammensetzt. Das Emissionshaus **HCI Capital** erhofft sich in den BRIC-Staaten gute Aussichten auf den Immobilienmärkten. Privaten Anlegern bieten die Hamburger ab 15.000 Dollar Beteiligungen am aktuellen Fonds **„HCI Real Estate BRIC +“** an.

Objekte: Wie inzwischen bei geschlossenen Immobilienfonds üblich setzt eine Investition in den BRIC-Fonds eine große Portion Vertrauen voraus. Denn auch wenn der Prospekt knapp 200 zum Teil eng beschriebene Seiten stark ist, so müssen die potenziellen Anleger am Ende doch einen Vertrauensbonus mitbringen. Sie beteiligen sich an einem Dachfonds, der das Kapital an mindestens vier Zielfonds weiter leitet. **Brascan Brasil Real Estate Partners** finanziert vor allem in brasilianische Einkaufszentren, **Marbleton Property Fund** nennt Autohäuser in Russland als beispielhafte Investitionen. Der **SUN Apollo India Real Estate Fund** nennt Wohnungen und Bürogebäude in Indien als Schwerpunkt, und der **CPI Capital Partners Asia Pacific** setzt auf China. Die Erwartungen sind hoch. Die Zielfondsmanager rechnen mit Renditen von knapp 20 Prozent.

Standorte: Im Jahr 2050 wird China die größte Volkswirtschaft der Welt sein. Indien folgt hinter den USA auf Platz drei, und Südkorea ist bereits seit 30 Jahren wirtschaftlich stärker als die Bundesrepublik. Das zumindest ist die Prognose der Goldman-Sachs-Analysten. Kein unrealistisches Szenario. Beispiel China: Hatten 1995 lediglich 1,5 Prozent der städtischen Haushalte ein Jahreseinkommen von 5.000 Dollar, waren es 2005 bereits zehn Prozent. Im Jahr 2015 sollen es 27,5 Prozent sein. Beispiel Indien: Der Subkontinent ist zum Begriff für Dienstleistungen geworden. Schon jetzt landen manche Kunden aus Deutschland in Indien, wenn sie ein Call-Center anrufen. Oder Brasilien: Hier fällt die Nachfrage nach Shopping-Centern auf. Und in Russland sind die Beschränkungen für Ausländer beim Immobilienkauf entfallen.

Kalkulation: Um die geplanten Erträge zu erwirtschaften, sind Investitionen mit vergleichsweise hohen Risiken nötig. Gemeint sind Neubauten und Generalsanierungen von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial. Die Renditen von voll vermieteten Immobilien in guten Lagen bewegen sich auf ganz anderem Niveau. So hat der international vertretene Großmakler **Colliers** etwa für Sao Paulo und Bangalore zwölf Prozent ermittelt, für Mumbai zehn Prozent, für Moskau neun und für Peking 8,75 Prozent. Zum Vergleich: In New York liegt die durchschnittliche Rendite bei 5,5 Prozent, in Frankfurt gar nur bei fünf. Anleger des Dachfonds sollen aus dem späteren Verkauf der Gebäude eine Rendite von umgerechnet rund zehn Prozent pro Jahr bekommen. Sie erhalten zunächst eine Verzinsung von neun Prozent. Von Überschüssen gehen 20 Prozent an HCI und das Beratungsunternehmen **Townsend**. Der Fonds sammelt ausschließlich Eigenkapital ein. Innerhalb der Zielfonds jedoch ist eine Fremdfinanzierung von rund 80 Prozent vorgesehen.

Auswahl: Wie bei seinem US-Dachfonds auch, arbeitet HCI bei dem BRIC-Portfolio mit dem größten Immobilien-Investmentberater für institutionelle Großanleger in den USA zusammen. Townsend zählt unter anderem mehr als 40 Pensionskassen zu seinen Kunden und hat in der Regel überdurchschnittliche Renditen für sie erwirtschaftet. Grundlage der Auswahl ist eine gewaltige Datenbank mit allen weltweit maßgeblichen Zielfonds und deren Managern. Dabei beschränkt sich der Kreis der Kandidaten nicht auf die BRIC-Staaten alleine. Weitere Investitionsstandorte können Länder aus dem Kreis der „Next Eleven“ wie Mexico und Südkorea sein.



Weiche Kosten: Die Ausgaben für Vertriebsprovisionen, Garantien und Gebühren summieren sich auf knapp 14 Prozent des Gesamtvolumens. Innerhalb der Zielfonds fallen weitere Kosten an. Eine für Dachfonds typische Ausgabenstruktur.

Anbieter: HCI ist ein an der Börse notiertes Emissionshaus mit einer umfangreichen Palette an Fondsprodukten: Schiffe, Immobilien, Zweitmarkt-Policen, Private Equity. Anleger beteiligten sich an rund 450 Fonds mit einem Investitionsvolumen von 12,8 Milliarden Euro.

US Treuhand

15,2 Prozent erzielt

Inhaber des vorzeitig aufgelösten **US Treuhand-Fonds „Preston Ridge Centre“** erzielen ein durchschnittliches, jährliches Ergebnis von 15,2 Prozent. Seit Herbst 2002 kletterte der Immobilienwert von 123 Millionen Dollar auf rund 180 Millionen Dollar. Insgesamt hat US Treuhand von 15 Fonds elf bereits wieder aufgelöst. Für die Anleger in der Regel ein lohnenswertes Geschäft. Ihr durchschnittlicher Erfolg liegt bei 12,1 Prozent.

Steuern: Anleger erzielen Dividenden, die zunächst dem Halbeinkünfteverfahren unterliegen, bei dem der persönliche Steuersatz nur auf die Hälfte der Einnahmen angewendet wird. Ab 2009 gilt das Teileinkünfteverfahren. Dabei versteuern Anleger 60 Prozent der Einnahmen, machen aber auch 60 Prozent der Werbungskosten geltend.



Zuckerhut in Rio. HCI investiert in Brasilien, aber auch in Asien.

Meiner Meinung nach... Asien und Südamerika locken mit Wachstum und Wertsteigerungen. Die Aussichten sind gut, die Risiken trotzdem nicht zu vernachlässigen. Anleger des Fonds „HCI Real Estate BRIC +“ verlassen sich auf die Qualitäten der Townsend-Group, zweifellos ein renommiertes und erfahrenes Beratungsunternehmen für Immobilieninvestoren. Kein Angebot für Fonds-Neulinge, doch wer bereits Immobilienbeteiligungen zum Beispiel in Europa und USA hält, sollte über eine Spekulation in den BRIC-Staaten durchaus nachdenken.

CFB



Fonds-Check

Schweizer Käse verfeinert englische Gurke

IVG bringt Fonds mit Beteiligung an neuem Londoner Wahrzeichen

Colonia Real Estate

Altersheim-Fonds

Seinen ersten Publikumsfonds präsentiert in Kürze der Kölner Initiator **Colonia Real Estate**. Das Unternehmen der Immobilien-AG **Colonia Real Estate** hat ein Portfolio aus Altenpflegeheimen zusammengestellt. Anleger beteiligen sich ab 10.000 plus Agio und bekommen Anfangsausschüttungen von 5,75 Prozent. Die Gesamtinvestition liegt bei 60 Millionen Euro. Anleger stellen die Hälfte davon über ihr Eigenkapital.

Für Anleger gibt es zahlreiche Gründe, sich an einer Immobilie zu beteiligen. Die Aussicht auf attraktive Renditen ist nur einer davon. Das Gefühl, Teileigentümer eines der bekanntesten Gebäude der Welt zu sein, ein anderer. Mit dem aktuellen Angebot des Bonner Initiators **IVG** ist genau das möglich. Zeichner des geschlossenen Immobilienfonds „**Euro Select 14**“ finanzieren die „Gurke“ – englisch „The Gherkin“. Neben dem Riesenrad an der Themse zählt der Rundbau im Finanzviertel der Stadt zu den Wahrzeichen des „New London“.

Objekt: Kaum ein Gebäude, das in den vorigen Jahren solch einen internationalen Ruf erlangt hat wie „The Gherkin“, wobei die Form des 40-geschossigen Blickfangs auch ganz andere Vergleiche zulässt. Architekt ist **Norman Foster**, der international anerkannte Baukünstler, der unter anderem auch die Glaskuppel im Berliner Reichstag, den Flughafen Chek Lap Kok in Hongkong und den Frankfurter Commerzbank-Tower entworfen hat. An der offiziellen Adresse 30 St Mary Axe und 20 Bury Street steht mit 180 Metern nicht nur das zweithöchste Haus der britischen Hauptstadt, sondern das wohl berühmteste Bürogebäude Europas.

Standort: Die Gurke liegt mitten drin. Vom Restaurant im obersten Stockwerk überblicken die Gäste den kompletten Büro-Stadtteil City of London bis zur St. Paul's Cathedral, über die Millennium Bridge bis zum Parlament mit dem Glockenturm Big Ben. Die Lage ist top, der Investitions-Standort nach Ansicht aller bedeutenden Maklerhäu-

Lloyd Fonds



HCI/Behringer

Zweimal Amsterdam

Das Joint Venture von **HCI** und **Behringer Harvard** hat für 14,5 Millionen Euro zwei Bürogebäude in Amsterdam gekauft. Sie werden in den Fonds „**Behringer Harvard Strategic Opportunity Fund II**“ eingebracht. Die Immobilien in der Nähe des Flughafens Schiphol stehen rund zur Hälfte leer. HCI will die Objekte voll vermieten und somit die Werte steigern.

ser ebenfalls. **Jones Lang Lasalle, Knight Frank, Savills** und **CB Richard Ellis** rechnen im Schnitt bis zum Ende der Fondsprognose im Jahr 2019 mit Mietsteigerungen von rund 74 Prozent. Dabei schwanken die Erwartungen zwischen knapp 60 Prozent und 100 Prozent. IVG berücksichtigt bei seiner Prognose einen Sicherheitsabschlag und geht von Mietsteigerungen in Höhe von 45 Prozent aus.

Mieter: Aktuell zahlen Nutzer in vergleichbarer Lage 55 Pfund pro Quadratmeter und Monat. Flächen in der Gurke wurden Ende vorigen Jahres zu 65 Pfund vermietet. Derzeit wird ein Vertrag verhandelt, bei dem der Nutzer knapp 70 Euro zahlt. Hauptmieter ist mit 43,5 Prozent der Fläche oder 20.500 Quadratmetern der Versicherungskonzern **Swiss RE**. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis Mitte 2023 und wird alle fünf Jahre den Marktkonditionen angepasst – allerdings nur bei gestiegenen Mieten.

Kalkulation: Dem Fonds gehört nur die Hälfte der Immobilie. Inklusive zusätzlicher Weichkosten summiert sich das Fondsvolumen auf 347 Millionen Pfund. Anleger beteiligen sich daran mit 156 Millionen Pfund zuzüglich Agio, den Rest stellen Banken über Kredite zur Verfügung. Die Darlehen mit 15-jähriger Zinsfestschreibung werden in Schweizer Franken abgerechnet. Das Währungsrisiko ist. In diesem Fall begrenzt. Swiss RE zahlt zehn Jahre lang genau den Teil seiner Miete in Franken, der nötig ist, um Zinsen und Tilgung zu zahlen. Dabei sind Währungsschwankungen ausgeschlossen. In den folgenden fünf Jahren stellt der Mieter seine Zahlungen sukzessive auf Pfund um. Daraus ergibt sich ein Wechselkursrisiko bei der Anschlussfinanzierung, das IVG mit einer kalkulatorischen Reserve von 27 Millionen Pfund vom angenommenen Kaufpreis berücksichtigt.

HSBC



Hansa Treuhand

Flottenfonds V

Nach einer Vertriebspause von fast einem Jahr meldet sich **Hansa Treuhand** mit einem Schiffsfonds zurück. Anleger beteiligen sich mit dem **Flottenfonds V** an zwei Containerschiffen und einem Doppelhüllentanker. Anleger sind ab 20.000 Euro plus drei Prozent Agio dabei. Sie sollen innerhalb der Laufzeit einen Mittelrückfluss nach Steuern von 203 Prozent erzielen. Um Risiken zu streuen, fahren die Schiffe teilweise in Einnahmepools.

Ausschüttungen: Anleger erhalten durchgehend Ausschüttungen von 5,5 Prozent. Wie kann das gelingen bei einem Preis von knapp 22 Jahresmieten? Grund hierfür ist das Franken-Darlehen mit niedrigen Zinsen zwischen 2,1 und knapp 6 Prozent über die gesamte Laufzeit.

Weiche Kosten: Mit 16,4 Prozent bezogen auf das Eigenkapital inklusive Agio ist der Fonds kein Sonderangebot. Wobei die Vertriebsprovision mit knapp 11,5 Prozent den Löwenanteil ausmacht.

Steuern: Private Investoren können in Großbritannien einen Freibetrag von 5.225 Pfund nutzen. Das sind umgerechnet rund 7.600 Euro. Wer 80.000 Pfund in diesen Fonds investiert, braucht auf der Insel nichts zu versteuern. In Deutschland erhöht sich über den Progressionsvorbehalt der Abgabensatz für übrige Einkünfte.

Anbieter: IVG ImmobilienFonds GmbH ist das Emissionshaus der Bonner Immobilien-Aktiengesellschaft IVG. Der Initiator hat sich als Europa-Spezialist einen guten Namen gemacht. Über seine Kontakte quer über den Kontinent – vor allem in England – gelingen auch Transaktionen wie „The Gherkin“.

Meiner Meinung nach... Beteiligung an einer der bekanntesten Immobilien der Welt. Günstig ist die „Gurke“ nicht. Die Ausschüttungen von durchgehend 5,5 Prozent gelingen nur über einen besonderen Kniff: Der Fonds nimmt einen Teil der Mieten in Franken ein und bedient damit die zinsgünstigen Darlehen in der Schweizer Währung. Hauptmieter und Verkäufer der Immobilie ist der Schweizer Versicherungskonzern Swiss RE. Anleger sollten ähnlich wie die Makler in London davon ausgehen, dass die Mieten bis 2019 erheblich steigen. Ein Wachstum von knapp 50 Prozent und anhaltend hohe Verkaufspreise sind nötig, damit die Kalkulation aufgeht.

HCI



Finanzamt will schnell gegen steuern

Auswirkungen des Jahressteuergesetzes 2008 auf Fondsanlager

Luxemburger Spezialfonds rutschen schneller in die Abgeltungsteuer. So lautet eine der Botschaften des umfangreichen und kaum noch lesbaren Vorschriftenpaketes, das unter dem Namen Jahressteuergesetz 2008 daher kommt. Der Finanzausschuss des Bundesrates regt hier eine Verschärfung an, die einige Insider schon seit Wochen erwartet hatten. Der Fluchtweg ins Großherzogtum soll gestoppt werden, denn der Bestandschutz für Kursgewinne soll nach den Plänen nicht mehr für Spezialfonds mit maximal 30 Anlegern gelten, auch wenn ihm Anleger vor 2009 beitreten.

Dies ist bereits die zweite Einschränkung zum Bestandsschutz vor der Abgeltungsteuer. Zuerst waren die Zertifikate dran, was auch einige gerade aufgelegte geschlossene Fonds mit voller Breitseite traf. Die Beteiligungsbranche tangiert zwar das Vorhaben bei den Luxemburganteilen nicht, denn das sind herkömmliche Investmentfonds. Dennoch zeigt es den Trend auf, dass angepriesene Auswegstrategien vor dem Systemwechsel 2009 nicht sicher sind. Vermutlich geht es als nächstes den Genussrechten an den Kragen, die einige Initiatoren jetzt statt der Zertifikate ins Gesellschaftsvermögen aufnehmen.

Der Steuerbonus ist unsicher wie noch nie. Das zeigt auch ein weiterer Punkt im Jahressteuergesetz 2008: Zuerst kursierte es nur als Arbeitspapier, jetzt ist es fast perfekt. Die Anzeigepflicht für Steuergestaltungen soll über dieses Änderungspaket offiziell eingeführt werden. Ein neuer Paragraph 138a Abgabenordnung unter der Überschrift „Anzeigepflichtige Steuergestaltungen“ definiert, was als Steuergestaltungen gilt und wann sie anzeigepflichtig sind. Dabei sind wesentliche Gründe:

Atlantic

Vier Tanker in Fahrt

Der Hamburger Initiator **Atlantic** bringt im ersten Quartal 2008 einen Fonds mit vier Produktentanker in den Vertrieb. Die Neubauten laufen im August kommenden Jahres vom Stapel. Anleger sollen bei einer Laufzeit von 18 Jahren eine Rendite von sieben Prozent jährlich erzielen. Alle vier Tanker mit 12.800 dwt fahren im **Heidmar Pool** und verteilen dadurch das Einnahmerisiko. Die Anfangscharter beträgt 13.950 Dollar.

Eine rentable Anlage erkennt nicht jeder auf den ersten Blick.



Experten schon.

Mit großer Treffsicherheit aus langjähriger Erfahrung konzipiert, initiiert und betreut die KGAL kontinuierlich neue Anlageprodukte – in vielversprechenden Märkten. Interessiert? Dann klicken Sie hier: www.kgal.de



Solide Tradition und gute Performance: der IVG Italy Office Fund

Investieren Sie in Büroimmobilien mit Wertsteigerungspotenzialen in Italiens Wirtschaftsmetropolen.

Der IVG Italy Office Fund* ist insbesondere für Stiftungen und Sparkassen attraktiv, die auf solide Rendite durch breit gestreute Aktivität setzen. Das diversifizierte Portfolio umfasst zehn ausgewählte Büroimmobilien in den traditionellen italienischen Wirtschafts- und Handelsmetropolen Mailand, Bologna, Florenz und Rom.

Fondskonzept im Überblick

- Professionelles Asset Management mit renommiertem Partner vor Ort und IVG als Co-Investor
- Laufzeit bis 2013, ggf. Verlängerung um drei Jahre
- Steuereffiziente Gestaltung eröffnet die Chance auf attraktive Renditen
- Prognostizierter IRR von 8,2 % bei laufender Ausschüttung von 9,2 % p. a. (durchschnittlich auf das mittlere gebundene Kapital)
- Mindestbeteiligung ab 250.000 EUR

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

IVG ImmobilienFonds GmbH

Herrn Martin Sander, Senior Product Manager – Corporate Clients

Zanderstraße 7

53177 Bonn

Telefon: +49 228 844-409 | Fax: +49 228 844-6409

martin.sander@ivg.de, www.ivg.de

IVG | IMMOBILIEN

Institutional
Real Estate
Products

* Die Informationen über den IVG Italy Office Fund stellen kein öffentliches Angebot und keine Zusicherung von Eigenschaften bzw. Garantien dar, sondern sind lediglich eine unverbindliche Vorabinformation. Sie beruhen auf Ertragsannahmen per Stand August 2007. Diese können sich verändern, anders darstellen oder nicht eintreten.



- Grenzüberschreitende Sachverhalte
- Gleiche Einkünfte werden mehreren Beteiligten zugeordnet
- Aufwendungen oder Steuerabzüge können in der deutschen und einer anderen Steuerrechtsordnung berücksichtigt werden
- Deutsche Ertragsteuern werden vermieden oder in die Zukunft verschoben

Wechsel Dich I

Harald Christ (35) darf nicht wie geplant am 1. Oktober Chef der **Weberbank** werden. So berichten mehrere Zeitungen, dass die **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht** (Bafin) den ehemaligen **HCI**-Chef wegen mangelnder Erfahrung im Kreditgeschäft ablehnt. Demnach wird Christ zunächst Generalbevollmächtigter der zur **West-LB** gehörenden Weberbank. Mit der Führung wurde das langjährige Vorstandsmitglied **Michael Graf Strasoldo** (57) betraut.

Wer sich mit solchen Dingen beschäftigt, ist dem Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) gegenüber anzeigepflichtig. Ausreichend ist bereits die Darstellung oder Beschreibung der damit verbundenen Steuervorteile, auch als Vermarktung über Dritte. Die Meldung des anzeigepflichtigen Ereignisses ist dabei online nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz zu übermitteln. Die umfasst neben der vollständigen Beschreibung und dem Ziel der Gestaltung auch die Anzahl der Personen, die das Angebot erwerben

Das BZSt weist dann jeder gemeldeten Steuergestaltung eine Registriernummer zu. Die Initiatoren müssen diese dann schleunigst ihren Vertrieblern und Beteiligten mitteilen. Die beigetretenen Anleger müssen diese Registriernummer später in ihrer Steuererklärung oder beim Antrag auf Anpassung ihrer Vorauszahlungen angeben. Wer seinen Anzeigepflichten nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nachkommt sowie die Mitteilung der Registriernummer an die Beteiligten unterlässt, begeht nach dem Neuen Paragraph 379a Abgabenordnung eine Ordnungswidrigkeit, die mit Geldbuße bis zu fünf Millionen Euro geahndet werden kann.

Und warum der ganze neue Formalismus? Der Gesetzgeber hat hier klare Vorstellungen: Durch die gesetzliche Anzeigepflicht für Steuergestaltungen kann die Finanzverwaltung legale, jedoch unerwünschte Strukturen früher als bisher erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen, per Erlass oder Gesetzesänderung.

Jeder ist seines Glückes Schmied.

FONDSHAUS Hamburg



FHH REAL ESTATE FONDS 2
– REGIONALFONDS
BADEN-WÜRTTEMBERG

Natürlich ist eine Investition in den „FHH Real Estate Fonds 2 – Regionalfonds Baden-Württemberg“ keine Glücksache, denn Sie investieren in eine der wirtschaftlich erfolgreichsten Regionen Deutschlands. Mit diesem geschlossenen Immobilienfonds bietet das Fondshaus Hamburg die Chance, in vier interessante Gewerbeimmobilien an drei besonders attraktiven Standorten Baden-Württembergs zu investieren. Informieren Sie sich jetzt unter www.fondshaus.de oder per Telefon (040) 31 18 24 0.



Normalerweise dauert es derzeit rund neun Monate, bis aus einer Abwehrstrategie ein fertiges Gesetz wird. Das ist für rechtzeitigen Widerstand gegen die überwiegende Zahl dieser an sich legalen Gestaltungen zu lang, also besteht Handlungsbedarf.

Die Anzeigepflicht zielt auf die Vermarkter von Steuergestaltungen und nicht auf die Anleger. Denn erfahrungsgemäß trägt die Angebotsseite des großen Beratungsmarktes als Modellentwickler mehr als die Beteiligten zur Steuervermeidung bei.

Zwar werden bekannte Verlustzuweisungsmöglichkeiten durch die Einführung des Paragraphen 15b und die Einführung der Abgeltungsteuer auf Kapitalerträge und Veräußerungsgewinne im Privatvermögen bereits eingeschränkt. Das umfasst aber noch nicht das Ausnutzen verschiedener Steuerrechtsordnungen.

Und was bedeutet dies alles in der Praxis? Unsicherheit für Initiatoren und Anleger sowie einen schnelleren Fiskus. Damit schließt sich der Kreis, der mit den Zertifikaten und Luxemburg-Fonds erst seinen Anfang genommen hat. Und zwar so: Banken, Initiatoren oder Vermögensverwalter finden die legale Lösung gegen die Abgeltungsteuer. Sie erkennen eine Lücke im Regelwerk und kreieren einen Verkaufsprospekt. Die Gestaltung wird dem BZSt gemeldet, die Bonner Behörde ruft dies postwendend dem Finanzministerium in Berlin als unerwünschte Gestaltung zu. Die inzwischen zugeteilte Registriernummer gibt der Anleger in seiner Steuererklärung für 2009 brav an, in Erwartung moderater Abgaben oder Steuerfreiheit. Aber er hat nicht mit dem neuen Abwehrverhalten der Finanzbehörden gerechnet. Denn das Modell gegen die Abgeltungsteuer entsprach zwar bei Auflegung tatsächlich den Vorschriften. Da dies aber nicht gewollt war, wurde zügig das Gesetz zugunsten des Fiskus geändert. Zwischen der Anmeldung einer Steuergestaltung und der Abgabe der Steuererklärung bleibt ja genügend Zeit, um alle parlamentarischen Hürden zu meistern.

Wechsel Dich II

Peter Kallmeyer und **Jürgen Wollny**, beides geschäftsführende Gesellschafter der **Nordcapital**-Gruppe, scheiden aus dem Unternehmen aus. Als Nachfolger Wollnys wurde **Torsten Schröder** berufen. **Florian Wagner** wird die Position von Peter Kallmeyer übernehmen.

Lutz Wiemer ist seit dem 1. September Geschäftsführer der **Hamburg Trust Asset Management GmbH**. Zuvor war er bei der **HSH Real Estate** tätig.

HGA



Interview

„Österreich-Vertrieb ist ehrlicher“

Signa-Macher vertreiben Fonds auch im Nachbarland - Chancen in Luxemburg

Wölbern-Invest

Breite Palette

Der ehemalige Immobilienfondsanbieter und Holland-Spezialist **Wölbern** weitet seine Angebotspalette aus. Erstmals bietet er mit dem „**Global Transport 01 Shipping**“ eine Schiffsbeteiligung an. Anleger finanzieren ab 15.000 Euro plus Agio ein Containerschiff der Panamax-Klasse. Bis Ende 2026 sollen sie einen Gewinn in Höhe von 135 Prozent erzielen. In Kürze können sich Zeichner außerdem am zweiten Private-Equity-Fonds beteiligen. Dabei handelt es sich um einen Hybridfonds, der in einen Zielfonds investiert und darüber hinaus Direktbeteiligungen einget. Der Fonds leitet das Kapital seiner Anleger unter anderem an den Zielfonds „**MPM BioVentures IV**“ weiter. Die Direktinvestitionen erfolgen in Kooperation mit **MPM Capital**. Über die Investitionen entscheidet Professor **Heinrich Schulte**, Eigentümer der Wölbern Group und Mitgründer mehrerer Life-Science-Unternehmen.

Ownership

Fünf mal Feeder

An einem Quintett aus fünf Feederschiffen beteiligen sich Anleger des kommenden Fonds von **Ownership**. Bis zum Ende der Laufzeit im Jahr 2023 verdoppeln sie ungefähr ihren Einsatz nach Steuern. Die allgemeinen Marktchancen der Schiffe mit unter 1.000 Containerstellplätzen sind gut.

Mailand, Prag, nun Luxemburg und möglicherweise in Kürze Wien. Das sind die Fonds-Stationen des Düsseldorfer Initiators **Signa Property Funds**. Seit zwei Jahren bietet das Unternehmen aus dem Konzern des österreichischen Immobilienentwicklers **Signa** geschlossene Fonds in Deutschland an. Doch die Erfahrung der Macher reicht viel weiter. Die kleine Mannschaft besteht zum großen Teil aus ehemaligen Mitarbeitern eines ebenfalls in Düsseldorf ansässigen Emissionshauses. So auch die Vorstandsmitglieder **Frank Tölle** und **Michael Wilke**.

Der Fondsbrief: In wenigen Wochen starten Sie über **HGA Capital** den Vertrieb Ihres ersten Luxemburg-Fonds. Gleichzeitig ist die **Bayern-LB**-Tochter **Real I.S.** noch mit dem Prag-Fonds beschäftigt. Trifft Prag nicht den Nerv der Anleger?

Frank Tölle: Institutionelle Investoren finden den Fonds richtig gut. Sie haben die Vorteile vieler Mieter und flexibler Nutzungsmöglichkeiten erkannt. Private Anleger haben offenbar einen größeren Erklärungsbedarf.

Michael Wilke: Wir weiten den Vertrieb des Prag-Fonds auf Österreich aus. Dort haben wir die **Raiffeisenbank** als Partner gewinnen können.

FB: Wie bewerten Sie den österreichischen Anleger-Markt?

Wilke: Teilweise erheblich weniger kompliziert als in Deutschland. Verkauft wird dort zum Beispiel mit einem 20-seitigen Sales-Folder. Der Prospekt wird bei der Kapitalmarktaufsicht hinterlegt und kann bei Bedarf eingesehen werden. Das System ist viel ehrlicher. Der Vertrieb muss seine Beratung dokumentieren. Das ist wirksamer Verbraucherschutz. Wer liest denn bei uns den kompletten Prospekt durch? So gut wie kein Anleger.

FB: Geht eine Tranche des Luxemburg-Fonds ebenfalls nach Österreich?

Tölle: Das „Ikaros Business Center“ ist mit Reservierungen der HGA-Capital-Kunden schon so gut wie platziert. Da bleibt für Österreich nichts übrig.

FB: Warum läuft Luxemburg besser? Weil mit **Deloitte** und der **Nordea Bank** nur zwei Mieter das Objekt nutzen?

Tölle: Das ist bestimmt auch ein Grund, zumal die Mietverträge jeweils 15 Jahre laufen. Vor allem aber spricht der Markt für sich. Der Leerstand ist mit rund vier Prozent extrem niedrig, die Nachfrage nach Bürogebäuden und Mietflächen gewaltig. Der Fonds schüttet zehn Jahre lang 5,5 Prozent aus, und das ohne Zinsvorauszahlung und Schweizer-Franken-Darlehen.

FB: Und was kommt als nächstes?

Wilke: Wir bleiben an dem Thema Luxemburg dran. Aktuell prüfen wir zwei Objekte. Außerdem arbeiten wir an einem Fonds in Wien. Hier besteht erhebliches Mietsteigerungspotenzial. Mieter ist zehn Jahre lang der Versicherungskonzern **Generali**.

FB: Wie läuft ihre Premiere, der Mailand-Fonds? Den haben Sie erst vor knapp zwei Jahren platziert.

Tölle: Dafür interessieren sich ebenfalls institutionelle Investoren. Ein vorzeitiger Verkauf mit Gewinnen für die Anleger ist daher gut möglich. Aber Italien ist ein Bürokratie-Alptraum. Kleinigkeiten ziehen sich endlos in die Länge.



Lloyd Fonds gründet TradeOn AG

Neue Zweitmarkt-Handel gebrauchter Fondsanteile

Der Zweitmarkt geschlossener Fonds bleibt in Bewegung. Neu dabei ist ein 100prozentiges Tochterunternehmen der Hamburger **Lloyd Fonds AG**, das unter dem Namen **TradeOn** Anteile kauft. Das kann Anlegern nur recht sein. Je größer die Auswahl unter den Zweitmarkthändlern, desto besser die Chancen auf attraktive Preise.

Den Vorstand der TradeOn stellen **Marcus Simon** und **Guido Komatsu**. In Kürze ergänzen **Silke Iggesen** und **Lutz Delius** das Board. „Mit TradeOn steigt erstmals ein Börsen notiertes Emissionshaus in den Zweitmarkt ein. Damit schließen wir eine Marktlücke, denn bislang fehlte ein Käufer, der finanzielle Stärke mit Wissen um Konzeption und Management geschlossener Fonds vereint“, meint Komatsu.

„Wir wollen eine Marktmacht werden im Handel von Zweitmarktanteilen“, sagt Lloyd-Fonds-Vorstandsvorsitzender **Torsten Teichert**. Er betrachtet den Zweitmarkt vor allem als Verkaufsargument für neue Fonds. Stichwort: Fungibilität. Die Anteile werden an institutionelle Player weiter verkauft oder in Zweitmarktfonds gebündelt. Ziel ist es, innerhalb von 48 Stunden einen verbindlichen Preis zu stellen. Der Handel beginnt mit Schiffen, später folgen Immobilienfonds und Private-Equity-Fonds.

Offene Fonds

Aktuelle Deals

Die **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft** bringt mit dem „**Focus Nordic Cities**“ den ersten offenen Immobilienfonds auf den Markt, der ausschließlich in Skandinavien und den Ostsee-Anrainerstaaten investiert. Im Startportfolio befinden sich fünf Immobilien in Norwegen, Schweden, Finnland und Hamburg.

Morgan Stanley P2 Value kauft groß in Japan ein. In den vergangenen Wochen erwarb der Fonds in zwei Transaktionen insgesamt 410 Wohnungen in Osaka und Kobe. Damit steigt der japanische Wohnbestand des Fonds auf sieben Gebäude mit einem Wert von 73 Millionen Euro an.

Der **KanAm grundinvest Fonds** hat in Frankreich und erstmals in Kanada Geld ausgegeben. In Paris erwarb er das Bürogebäude „Cité du Retiro“ nahe dem Élysee-Palast. Es ist nahezu komplett an den Luxus-Juwelier Cartier vermietet. In Calgary kaufte der Fonds das Projekt „Jacobs Building“. Der Mietvertrag mit dem weltweit zweitgrößten Anbieter von technischen Serviceleistungen, der **Jacobs Engineering Group**, läuft 15 Jahre.

Union Investment hat 130 Millionen Euro in eine Projektentwicklung des Shoppingcenters „Forum Kayseri“ in der Türkei investiert. Es ist bereits das dritte Türkei-Investment des Fonds „**UniImmo Europa**“.

Uwe Boll teilt harte Schläge aus

Filmregisseur und Medienfondsinitiator **Uwe Boll** hat kürzlich eine Auswahl von Presseveröffentlichungen über ihn an seine Anleger versandt. Darin zum Beispiel einen wohlwollenden Artikel des „**Stern**“. Nicht dabei war der Hinweis auf einen Beitrag in der aktuellen Ausgabe der Satirezeitschrift „**Titanic**“. Darin beschreibt der Autor unter anderem, dass Boll seine Kritiker zu einem Boxkampf herausgefordert und vier von ihnen gnadenlos in den Ringstaub geschickt hat (Auch „**Der Fondsbrief**“ hat diesen Umgang mit Kritikern in einer früheren Ausgabe bereits kommentiert.)

Während sich die Filmkritiker vor allem über die ihrer Ansicht nach unterirdische Qualität seiner filmischen Machwerke echauffieren und sich auf Hass-Blog-Seiten im Internet wie www.bollbashers.com und www.uwebollisantichrist.com über seine Verhöhnung von Videospiele auslassen, hat **Stefan Loipfinger** im „**Fondstelegramm**“ über den Medienfondsinitiator Boll geschrieben. Kein Wunder, dass auch dieser Literaturhinweis in der Artikel-Liste fehlt. Darin zitiert Loipfinger aus einem Schreiben der Kanzlei **PBW Rechtsanwälte Jena** an das Finanzamt München II aus dem Jahr 2005. Inhalt: Im Auftrage Bolles erheben sie Vorwürfe gegen den Medienfondsinitiator **VIP**. Dessen ehemaliger Chef **Andreas Schmid** sitzt seit zwei Jahren in Haft und muss sich seit einigen Monaten vor Gericht wegen Betrugsvorwürfen verantworten.

Loipfinger schreibt: „PWB spricht von einer Problemstellung für die **Boll KG**, wonach, durch die aufgelegten Produkte der Konkurrenz, insbesondere von VIP, eine Irreführung der Anleger erfolgt und sich die VIP-Fonds damit einen Marktvorteil gegenüber den von der Boll KG aufgelegten und vertriebenen Fonds verschaffen“. **Philipp Wolfgang Beyer** von PWB hoffte, mit dem Schreiben eine ‚gewisse Sensibilisierung‘ der Finanzverwaltung zu erreichen....“

Meiner Meinung nach... Eine Stellungnahme der Boll-Gruppe war nicht zu bekommen. Gehen wir also mal davon aus, dass Loipfingers Recherchen stimmen. Dann wäre das Anschwärzen de Wettbewerbers VIP ein Konkurrenz-Kampf der besonderen Art. Da hat Sportsmann Boll einen derben Schlag unter die Gürtellinie gelandet.



Recht einfach

Impressum

Redaktionsbüro
Markus Gotzi
Ackerstraße 64a
50374 Erfstadt
T: 02235/770 867
F: 02235/770 849

redaktion@markusgotzi.de
www.der-immobilienbrief.de

Chefredakteur: Markus Gotzi

Hrsg.: Werner Rohmert

Layout: KÖNIGSBLAU
Designstudio
www.koenigsblau-design.de

Verlag: Research Medien AG,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
Repkestr. 5, T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert.de

Aufsichtsrat: Prof. Volker Har-
degen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr.
jur. habil. Karl-Georg Loritz,
(Bayreuth), Petra Rohmert

Bank: KSK Wiedenbrück (BLZ
478 535 20) Kto.-Nr.: 39 578

*Namens-Beiträge geben die Meinung
des Autors und nicht unbedingt der
Redaktion wieder.*

**Aktuelle Anzeigen- und
Kooperationspartner:**

CLI-Gruppe
HCI Gruppe
HGA Capital
HSBC Trinkaus & Burkhardt
Immobilien GmbH
Fondshaus Hamburg
IVG ImmobilienFonds
KGAL-Gruppe
Lloyd Fonds AG
Rechtsanwälte Klumpe, Schroeder
& Partner
SIGNA

Für einen Anleger, der eine Investitionsentscheidung getroffen hat, bestehen regelmäßig Auskunftsrechte; manchmal müssen diese im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung durchgesetzt werden. Nach der gesetzlichen Regelung im Aktienrecht (**Paragraf 131 Abs. 1 Satz 1 AktG**) hat beispielsweise der Vorstand jedem Aktionär in der Hauptversammlung auf dessen Verlangen Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu geben, soweit sie zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich sind.

Mehrfach mussten Gerichte über Form, Inhalt und Umfang der Auskunft und des Auskunftsbegehrens urteilen. Ein Aktionär muss demzufolge seine Fragen in der Hauptversammlung mündlich stellen. Die Aushändigung eines umfangreichen schriftlichen Fragenkatalogs an den Vorstand in der Hauptversammlung reicht hierzu nicht aus. Das **OLG Frankfurt** hat dies damit begründet, dass anderenfalls der ordnungsgemäße Ablauf einer Hauptversammlung nicht gesichert sei

Ist eine Frage mündlich gestellt worden, ist die Auskunft durch den Vorstand auch mündlich zu erteilen. Die Auskunft dient nicht nur der Unterrichtung des fragenden Aktionärs, sondern auch der Hauptversammlung als Organ. Die übrigen Aktionäre müssen daher die Möglichkeit haben, von der Antwort Kenntnis zu nehmen (**BGH, Urteil vom 09.02.1987, II ZR 119/86**).

Eine abgelehnte Auskunft kann nach **Paragraf 132 AktG** erzwungen werden. Klageberechtigt ist der Aktionär, dem die verlangte Auskunft nicht gegeben worden ist und jeder Aktionär, der gegen einen Beschluss, auf den sich die Auskunft bezog, Widerspruch erklärt hat. Für den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gilt eine Ausschlussfrist von zwei Wochen. Manchmal kommt es aber auch auf Sekunden an. Der BGH hatte sich mit dem Problem auseinanderzusetzen, ob eine Berufungsschrift rechtzeitig beim Gericht eingegangen war. Auf dem Empfangsgerät befand sich die Zeitangabe „00:00 Uhr“ des folgenden Tages. Der BGH betonte, dass es bei der Beurteilung des fristgerechten Eingangs eines per Telefax übersandten Schriftsatzes allein darauf ankommt, ob die gesendeten Signale noch vor Ablauf des letzten Tages der Frist vom Faxgerät des Gerichts vollständig empfangen worden sind. Da zwischen 24:00 Uhr und 0:00 Uhr keine logische Sekunde existiert, hätte der Schriftsatz vor Ablauf von 23:59 Uhr eingehen müssen (**BGH, Beschl. v. 08.05.2007, VI ZB 74/06**).

Nähere Informationen zu den Rechtsthemen finden Sie im Newsletter der Rechtsanwaltskanzlei **Klumpe & Partner**, www.rechtsanwaelte-klumpe.de

n-tv: Geschlossene Fonds auf dem Schirm

n-tv
Der Nachrichtensender

21. September, 18.30 Uhr: n-tv Ratgeber **Immobilien:** Fonds-Check: US Treuhand

n-tv
Der Nachrichtensender

26. September, 18.30 Uhr: n-tv Ratgeber **Fonds & Zertifikate:** Der Pioneer Global Ecology Fund

n-tv.de

02. Oktober, 18.30 Uhr: n-tv Ratgeber **Investment-Check:** Depot-Check - Markowitz und seine Theorie