

AAD Fondsdiscout

Pressemitteilung

Geschlossene Auslandsimmobilienfonds im Zeichen der Regulierung offener Immobilienfonds

Marburg (30. März 2010) Mit der geplanten staatlichen Regulierung offener Immobilienfonds rücken geschlossene Auslandsimmobilienfonds in den Blickpunkt. Mehr als eine Alternative?

Jahrzehntelang versuchten sich offene Immobilienfonds als liquide Anlageform zu positionieren. Mit der Finanzkrise und dem massenhaften Ausstieg der Investoren platzte jedoch diese Illusion. Auch gut eineinhalb Jahre nach der Schließung etlicher Fonds und dem Einfrieren von Fondsvermögen im Volumen von 84 Milliarden Euro, nehmen noch immer zahlreiche Fonds keine Anteile zurück. Da die Branche bei der Selbstregulierung keine Fortschritte machte, kündigte nun das Bundesfinanzministerium tief greifende Reformpläne an. Demnach sollen künftig für alle Anleger offener Immobilienfonds eine zweijährige Mindesthaltefrist sowie Kündigungsfristen im Bereich zwischen 6 und 24 Monaten zur realistischen Abbildung dieses illiquiden Investitionsvehikels gelten.

Vergleichsweise ruhig durchschifften geschlossene Immobilienfonds die turbulente Finanzkrise aufgrund ihres langfristigen Charakters und ihrer strategischen Ausrichtung. Insbesondere geschlossene Auslandsimmobilienfonds belegen seit Jahren Spitzenpositionen unter allen geschlossenen Fondsarten. In 2009 kamen sie auf ein platziertes Eigenkapital in Höhe von rund 1,3 Milliarden Euro. Investiert wird dabei in Büroimmobilien, Einzelhandelsobjekte, Pflegeheime, Hotels, Wohnimmobilien oder Logistikimmobilien.

Anleger profitieren im Ausland durch Doppelbesteuerungsabkommen oftmals von niedrigeren Steuersätzen und Freibeträgen. Zu beachten ist jedoch, dass die Erträge in Deutschland dem Progressionsvorbehalt unterliegen und somit allen anderen einheimischen Einkünften zur Ermittlung des Steuersatzes hinzugerechnet werden müssen. Mit dem Jahressteuergesetz 2009 hat der Gesetzgeber jedoch eine wichtige Ausnahme erlassen. Der Progressionsvorbehalt entfällt bei Einkünften aus anderen EU-Ländern, was geschlossene Auslandsimmobilienfonds aus dieser Region wesentlich attraktiver macht. Durch diese steuerlichen Vorteile lässt sich mit geschlossenen Auslandsimmobilienfonds eine attraktive Nachsteuerrendite verdienen. Im direkten Vergleich zu Immobilienfonds, die den heimischen Markt bedienen, ist sie oft lukrativer. Ein weiterer Vorteil ist die internationale Diversifikation des eigenen Portfolios. Wer im außereuropäischen Ausland investiert, kann zudem von Währungsgewinnen und überdurchschnittlich wachsenden Volkswirtschaften und gegebenenfalls entsprechend steigenden Mieteinkünften profitieren.

Mit einer Auslandsinvestition, speziell im nichteuropäischen Ausland, steigen gleichzeitig jedoch auch die Risiken. Neben dem politischen und rechtlichen Länderrisiko und den spezifischen Eigenheiten des jeweiligen Immobilienmarktes spielt dabei das Währungsrisiko eine wichtige Rolle. Der Erfolg hängt maßgeblich vom Know-How, exzellenter lokaler Kooperationspartner und der Expertise des Fondsinitiators in diesen Ländern ab. Anleger sollten daher der bisherigen Leistungsbilanz und Erfahrung des Fondsinitiators gesteigerte Aufmerksamkeit widmen. Der Anleger sollte sich dabei klarmachen, dass es sich bei einem geschlossenen Fonds um eine unternehmerische Beteiligung handelt, bei der der Anleger alle Chancen, aber auch alle Risiken trägt.

Für die Anlageentscheidung sollten daher insbesondere folgende Entscheidungsfaktoren unbedingt berücksichtigt werden: Renditechancen, Auslandsfreibeträge, Lage des Objekts, günstiger Kaufpreis, ausreichend große Liquiditätsreserve, Mieter mit guter Bonität, konservative Prognoserechnung unter Einschluss von Tilgungsleistungen sowie Instandhaltung und Modernisierungskosten, Laufzeit der Mietverträge, idealerweise Inflationsschutz garantiert durch Anpassung der Mieten an den Lebenshaltungskostenindex.

Experten rechnen damit, dass die Bodenbildung auf den internationalen Immobilienmärkten bald abgeschlossen sein könnte und die Märkte wieder anziehen werden. Nach dem Preisverfall der vergangenen 2 Jahre kehren die ersten Initiatoren langsam wieder zurück. Erfahrene Fondsinvestoren profitieren dabei von ihrem guten Netzwerk und sind in der Lage, die renditeträchtigen „Perlen“ herauszupicken. Insbesondere die Niederlande treten gegenwärtig wieder verstärkt ins Blickfeld von Initiatoren und Anlegern. 40% des gesamten europäischen Handelsvolumens werden hier umgeschlagen, entsprechend liegt jede dritte Europazentrale amerikanischer oder japanischer Unternehmen vor Ort. Spitzenlagen, die langfristig vermietet werden, versprechen ausgezeichnete Renditen.

Sollte eine staatliche Regulierung der offenen Immobilienfonds im Sommer 2010 wie geplant durchgeführt werden, könnten geschlossene (Auslands-)Immobilienfonds gestärkt aus dieser Situation hervortreten. Kurzfristige Liquidierbarkeit war bislang das maßgebliche Argument für offene Immobilienfonds. Mit einer weit reichenden Beschneidung der Fungibilität und auch aus der Erfahrung der letzten Monate heraus wird jedoch gewiss, dass Immobilienfonds aller Art in Zukunft eindeutig langfristigen Charakter haben werden. Beim Vergleich anderer Entscheidungskriterien können geschlossene (Auslands-)Immobilienfonds ohnehin punkten.

Über die AAD Fondsdiscout GmbH

Die AAD Fondsdiscout GmbH ist ein unabhängiges Fondsvermittlungsunternehmen mit Sitz in der Universitätsstadt Marburg. Sie bietet Anlegern die Möglichkeit, über 9000 Investmentfonds und nahezu alle geschlossenen Fonds zu Discountkonditionen – in der Regel ohne Ausgabeaufschlag – zu erwerben.

Kontakt

Stefan Göbel
Haspelstraße 1
35037 Marburg
Tel.: 06421-979 020
Fax: 06421-933 570
presse@aad-fondsdiscout.de
www.aad-fondsdiscout.de

Falls Sie in Zukunft keine Pressemitteilungen von uns erhalten möchten, senden Sie bitte ein Email mit dem Betreff „Abmeldung“ an presse@aad-fondsdiscout.de