

## ILG Fonds 31

Aktuell ist alles im Zeitplan. Ab Oktober/November dürfte wieder ein klassischer ILG-Handelsimmobilienfonds im Markt sein. Natürlich informieren wir Sie frühzeitig über die konkrete Ausgestaltung dieses Fonds.

## Raus aus Treuhandverträgen!

Die ILG arbeitet seit 25 Jahren ohne Treuhänder. In unserem Flash vom 24.03.2005 wiesen wir auf diverse Gründe hin, die gegen die Treuhandlösung sprechen. Neben den Kosten kommt nunmehr ein weiterer erheblicher Nachteil zum Tragen. Wird Immobilieneigentum – z.B. in Form einer Beteiligung an einem Immobilienfonds – vererbt bzw. verschenkt, so kann der Beschenkte/Erbe die für ihn günstigeren schenkung- bzw. erbschaftsteuerlichen Werte ansetzen. Dies gilt aber nicht (mehr) für Anleger die sich über Treuhandregelungen an gewerblichen Fonds beteiligen. Die Fondszeitung berichtet aktuell über einen Ländererlass aus Baden-Württemberg der bundesweit für alle gewerbliche Fonds Geltung hat:

*„Bei treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen ist dem Erlass nach nicht die Beteiligung an der Personengesellschaft Gegenstand der Übertragung beim Schenken oder Vererben, sondern der Herausgabeanspruch des treugeberisch beteiligten Anlegers gegenüber dem Treuhandkommanditisten auf Rückübereignung des Treuguts. Der erbschafts- beziehungsweise schenkungssteuerliche Wert der Fondsbeteiligung zum Zeitpunkt der Übertragung ergibt sich für Treugeber nicht mehr auf der Basis von Bedarfswerten oder niedrigen Steuerbilanzwerten. ... Steuerentlastungen nach §13a und 19a ErbStG für eine treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung werden nicht mehr gewährt. ... Der Erlass erging im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden des Bundes und der anderen Länder. Wer sich bislang nicht sicher war, ob er als Treugeber oder Direktkommanditist beitreten soll, hat mit dem Ländererlass eine klare Entscheidungshilfe zugunsten des Direkteintrags ins Handelsregister bekommen. Vermittler und Berater sollten ihre Kunden unbedingt auf den neuen Tatbestand hinweisen.“*

Im letzten Flash zählten wir als einen der Gründe die gegen Treuhandlösungen sprechen, auf: „Zusätzliches Risiko durch unnötige weitere Rechtsverhältnisse!“ So schnell wird aus einem abstrakten Argument ein handfester Grund. Die ILG wird auch weiterhin ausschließlich Beteiligungen in der einfachen, Kosten sparenden und unabhängigen Form des Direktkommanditisten anbieten.

## Handelsimmobilien stark nachgefragt

*„Peter Pilz, Leiter der Investmentabteilung bei CW/HB, beobachtet derzeit einen „regelrechten Ansturm ausländischer Investoren auf das Segment des großflächigen Einzelhandels in Deutschland“. Q: Immobilienzeitung, 08.06.05*

*„... setzen ... Investoren verstärkt auf Einzelhandelsinvestments. ... Insgesamt liegt der Fokus der internationalen Investoren auf Fachmärkten, Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser und Shopping Centern.“ Q: Der Immobilienbrief, 22.07.05*