

# Pressemitteilung

## Achtung bei Treuhandverhältnissen bei gewerblichen Fonds

Ein aktueller Erlass des baden-württembergischen Finanzministeriums, der bundesweit gilt, wird für Treuhand-Beteiligte an gewerblichen Fonds erhebliche Nachteile im Erb- bzw. Schenkungsfall haben.

Pro Jahr investieren deutsche Anleger über € 10 Mrd. in geschlossene Fonds. Üblicherweise beteiligt man sich als Kommanditist an einer KG. Diese KGs sind entweder gewerblich oder vermögensverwaltend tätig. Die allermeisten Fondsinitiatoren bieten den Anlegern so genannte Treuhandlösungen an. Der Treuhänder hält dann die Beteiligung für den Anleger. Bei Treuhandregelungen wird nicht der Eigentümer, sondern der Treuhänder ins Handelsregister eingetragen. Bei Verzicht auf die Treuhandregelung wird der wirkliche Eigentümer, nämlich der Direktkommanditist, ins Handelsregister eingetragen.

Die Treuhandregelung wird die Beteiligten an gewerblichen Fonds in Zukunft viel Geld kosten. Im Falle des Vererbens bzw. Verschenkens fallen dann erhebliche Vorteile aufgrund des aktuellen Erlasses (3 - S 3806/51) weg.

Im Erb-/Schenkungsfall wurde bisher beim Übertrag von Anteilen an gewerblichen Fonds vom Vermögenswert ein Freibetrag in Höhe von € 225.000 in Abzug gebracht. Danach wurden nochmals 35% abgezogen. Beispiel: Bei einer Schiffsfondsbeteiligung wurde bisher der Vermögenswert von beispielsweise € 300.000 um einen Freibetrag von € 225.000 reduziert, dies ergab € 75.000. Der 35%ige Abschlag führt dann zu einer steuerlichen Bemessungsgrundlage von € 48.750 ohne Berücksichtigung der in Abhängigkeit vom Verwandtschaftsgrad gegebenen weiteren Freibeträge. Bei einem Durchschnittssteuersatz von 20% wären € 9.750 Steuern zu zahlen. Nach dem neuen Erlass beträgt nunmehr die Bemessungsgrundlage jedoch € 300.000 ohne Berücksichtigung weiterer Freibeträge. Bei einem Steuersatz von 20% fallen somit € 60.000 Steuern an, mithin mehr als sechsmal so viel wie bisher. Die neue Regelung bringt erhebliche Vermögensnachteile.

Gewerbliche geschlossene Fonds sind typischerweise Schiffsfonds, Filmfonds, Fonds mit gebrauchten Lebensversicherungen, Flugzeug-Leasingfonds. Die weit überwiegende Mehrheit der Immobilienfonds sind vermögensverwaltend tätig und fallen deshalb nicht unter diesen Erlass, aber die 6b-Fonds und spezielle Erben/Schenken-Immobilienfonds sind vom neuen Erlass grundsätzlich betroffen.

Die neue Regelung gilt für Beteiligungen die nach dem 01.07.2005 erworben wurden/werden. Für davor liegende Fälle gilt sie nicht, wenn Erb- bzw. Schenkungsfall noch vor dem 30.06.2006 eintreten. Es könnte aus steuerlichen Gründen also u.U. ratsam sein, vorhandene Beteiligungen vor dem 30.06.2006 zu verschenken.

Der aktuelle Erlass begründet im Falle von gewerblichen Fonds, an denen sich der Anleger über einen Treuhänder beteiligt, seine Wirkung damit, dass der Anleger im rechtlichen Sinne nicht Beteiligter sei. Dies sei der Treuhänder. Der Beteiligte vererbe bzw. verschenke kein begünstigtes Vermögen sondern lediglich Ansprüche „aus einem Treuhandverhältnis“.

Direktkommanditisten sind somit vom Erlass nicht betroffen, sie haben lediglich einen Nachteil im Vergleich zur Treuhandregelung. Die Beteiligten müssen in diesem Falle zwecks Unterschriftbeglaubigung zum Notar. Dafür entstehen ihnen Kosten in Höhe von € 40-€ 50, die sie obendrein als Werbungskosten steuerlich absetzen können.

Die Treuhandlösung wird vor allem aus vertrieblicher Sicht bevorzugt. Der Kunde hat es dann vermeintlich leichter, da er den Weg zum Notar spart. Für manchen viel beschäftigten Chefarzt sicherlich ein gutes Argument. Bei nüchterner Betrachtung sind die Nachteile der Treuhandregelung aber offenkundig. Ein Treuhänder kostet im Vergleich zur „Notarlösung“ etwa das Zwanzigfache. Er wird immer vom Initiator bestellt, obwohl er die Interessen der Beteiligten vertritt/vertreten soll. Eigentlich ist dies schon allein ein unüberbrückbarer Interessenskonflikt. Darüber hinaus hat der Anleger auch nur eingeschränkte Rechte. So hat laut Oberlandesgericht München der Anleger z.B. kein Recht, gegen Beschlüsse der Gesellschafterversammlung zu klagen (7 U 4782/04), wenn er nur über einen Treuhänder beteiligt ist.

Es geht aber auch ohne Treuhänder, wie das Beispiel der ILG, einem traditionsreichen Emissionshaus geschlossener Immobilienfonds aus München, zeigt. Sie hat noch nie Treuhandlösungen zugelassen. „Unseres Erachtens ist der Gang zum Notar und die anschließende Eintragung ins Handelsregister der Treuhandregelung deutlich überlegen. Auch wenn wir damit unseren Kunden und unseren Vertriebspartnern anfänglich etwas mehr Aufwand zumuten. Aber es ist die bessere Lösung für die Anleger, deshalb wird es bei uns keine Treuhandregelung geben“, so Martin Brieler, Vertriebsleiter der ILG.

Bei Beteiligungsangeboten, in denen der Anleger ein Wahlrecht hat und sich auch als Direktkommanditist eintragen lassen kann, trägt er trotzdem die meisten Nachteile der Treuhandlösung mit. Die Kosten des Treuhänders werden faktisch auf alle Anleger umgewälzt. Zudem existiert ein „Mehrheitsgesellschafter“ in Form des Treuhänders, dessen Entscheidungen auf Gesellschafterversammlungen, wie aktuelle Fälle zeigten, nicht immer zum Wohle des Anlegers ausfielen. Es liegt in der Natur der Sache, dass der er beim nächsten Fonds wieder als Treuhänder vom Initiator ausgewählt werden will.

Die ILG ist im 25. Jahr als Initiator tätig und hat in dieser Zeit über 500 Mio. € investiert. Neben der Spezialisierung auf Handelsimmobilien konnte man sich insbesondere durch das „sicher beteiligt“ - Konzept, welches Sicherheitskriterien für den Anleger besonders hoch gewichtet, einen Namen machen. Man verzichtet dabei z.B. auf Fremdwährungsdarlehen, Tilgungsaussetzung und erwirbt nur Objekte mit sehr guten Mietern und langen Mietverträgen. In Verbindung mit strategischen Handelsimmobilien die durch die Baunutzungsverordnung angebotsseitig sehr stark begrenzt sind, ergeben sich für den Anleger weit überdurchschnittliche Sicherheitsreserven und das gleichwohl bei attraktiven Ausschüttungen.

Ansprechpartner für die Presse:  
Martin Brieler

ILG Planungsgesellschaft für Industrieund  
Leasingfinanzierungen mbH  
Landsberger Str. 439  
81241 München  
Tel: 089 88 96 98-65  
Mobil: 0170 21 76 60 4  
E-Mail: [m.brieler@ilg-fonds.de](mailto:m.brieler@ilg-fonds.de)  
Internet: [www.ilg-fonds.de](http://www.ilg-fonds.de)