

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	13
1 Grundlagen	17
1.1 Begriff des geschlossenen Immobilienfonds	17
1.2 Geschlossene Immobilienfonds als steuergünstige Kapitalanlage	19
1.3 Abgrenzung geschlossener Immobilienfonds von anderen Anlageformen	21
1.4 Marktvolumen geschlossener Immobilienfonds	22
2 Vertragliche Gestaltungen	24
2.1 Die Kommanditgesellschaft (KG)	24
2.1.1 Allgemeine Darstellung der Rechtsform	24
2.1.2 Gründung	25
2.1.2.1 Form des Gesellschaftsvertrags	26
2.1.2.2 Inhaltskontrolle des Gesellschaftsvertrags	26
2.1.3 Beitritt zur KG	27
2.1.4 Beitragspflicht	28
2.1.5 Geschäftsführung und Vertretung	29
2.1.6 Gesellschafterversammlung	31
2.1.7 Haftung	32
2.1.8 Beteiligung am Gewinn und Verlust sowie den Liquiditätsüberschüssen	33
2.1.9 Kündigung, Ausscheiden, Auflösung	34
2.1.10 Einschaltung eines Treuhandkommanditisten	36
2.1.10.1 Der Treuhänder als Kommanditist	37
2.1.10.2 Verwaltungstreuhand	40
2.1.10.3 Person des Treuhänders	40
2.2 Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	41
2.2.1 Allgemeine Darstellung der Rechtsform	41
2.2.2 Gründung	42
2.2.3 Form des Gesellschaftsvertrags	42
2.2.4 Beitritt zur GbR	42

2.2.5	Beitragspflicht	43
2.2.6	Geschäftsführung und Vertretung	44
2.2.7	Gesellschafterversammlung	46
2.2.8	Haftung	47
2.2.9	Beteiligung am Gewinn und Verlust sowie den Liquiditätsüberschüssen	48
2.2.10	Kündigung, Ausscheiden, Auflösung	49
2.2.11	Einschaltung eines Treuhänders	50
2.3	Anlegerschutz	52
3	Bestimmung der Einkunftsart	55
3.1	Einkommensteuerliche Beurteilung der vermögens- verwaltenden Personengesellschaft	55
3.2	Gefahren bei der Einkünftequalifikation	57
3.2.1	Überblick	57
3.2.2	Abgrenzung zu gewerblichen Einkünften	62
3.2.3	Wirtschaftliches Eigentum am Fondsobjekt	64
3.2.4	Stellung der einzelnen Gesellschafter als Miteigentümer .	68
3.2.5	Fehlende Einkunftserzielungsabsicht	72
3.3	Realisierung mehrerer Einkunftsarten	77
3.4	Besonderheiten der Einkünftequalifikation	77
3.4.1	Leistungsbeziehungen zwischen dem Gesellschafter und der Gesellschaft	77
3.4.2	Anteile an der vermögensverwaltenden Gesellschaft im Betriebsvermögen	78
4	Einkunftsermittlung	82
4.1	Einkünfte während der Investitionsphase	83
4.1.1	Grundsätzliches zur Beurteilung von Gebühren und Kosten während der Investitionsphase	83
4.1.2	Die einzelnen Gebühren- und Kostenpositionen	90
4.1.2.1	Finanzierungskosten und -gebühren	91
4.1.2.2	Gebühren für Treuhandschaft und Baubetreuung	93
4.1.2.3	Mietervermittlungs- und Mietgarantiegebühren	94
4.1.2.4	Gebühren für Objekt- und Fondsverwaltung	95
4.1.2.5	Komplementär-/Geschäftsführervergütung	95
4.1.2.6	Agio/Außenprovision	96

4.1.2.7	Vertriebsgebühren/Innenprovision	97
4.1.2.8	Ausschüttungsgarantiegebühr	99
4.1.3	Absetzung für Abnutzung (AfA)	99
4.1.4	Persönlich getragene Werbungskosten (Sonderwerbungskosten)	100
4.1.5	Sukzessiver Gesellschafterbeitritt	101
4.1.5.1	Verlustabschichtung	101
4.1.5.2	Abschreibung bei dem später beigetretenen Gesellschafter	106
4.1.5.3	Gestaltung der Überschuß- und Verlustverteilungsabrede	108
4.2	Einkünfte in der Vermietungsphase	109
5	Verlustausgleichbegrenzung durch sinngemäße Anwendung von § 15a EStG	112
5.1	Regelung des § 15a EStG	112
5.2	Auswirkungen der Grundregeln des § 15a EStG auf vermögensverwaltende Gesellschaften	114
5.3	Haftungserweiterung	118
5.4	Einlage- und Haftungsminderung	121
5.5	Sinngemäße Anwendung des § 15a EStG bei BGB- Gesellschaften	124
5.6	Gestaltungsmöglichkeit	125
6	Verfahrensrecht	130
6.1	Vorauszahlungsverfahren	130
6.1.1	Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen ..	130
6.1.2	Berücksichtigung der Verluste bei Lohnsteuerzahlern ...	134
6.1.2.1	Allgemeine Darstellung	134
6.1.2.2	Zeitpunkt der Eintragung des Freibetrags	138
6.1.3	Rechtsschutz im Rahmen der Lohnsteuerermäßigung bzw. der ESt-Veranlagung	139
6.2	Einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte ..	140
6.2.1	Grundzüge des Feststellungsverfahrens	140
6.2.2	Praktische Abwicklung	142
6.2.2.1	Betriebsfinanzamt	142
6.2.2.2	Wohnsitzfinanzamt	143
6.2.3	Rechtsschutz im Feststellungsverfahren	144

6.3	Verfahrensrechtliche Besonderheiten	146
6.3.1	Einschaltung eines Treuhänders	146
6.3.2	Feststellungen bei Anteilen im Betriebsvermögen	147
6.3.3	Feststellungen bei mehreren Einkunftsarten der Gesellschaft	148
6.3.4	Feststellungen bei Gesellschafterwechsel	149
7	Sonstige tangierte Steuerarten	151
7.1	Umsatzsteuer	151
7.2	Grunderwerbsteuer	152
7.3	Vermögensteuer	152
7.4	Erbschaftsteuer	153
7.5	Schenkungsteuer	153
8	Verwertung von Fondsanteilen	155
8.1	Wirtschaftliche Überlegungen	155
8.2	Möglichkeiten der Verwertung	156
8.3	Steuerliche Konsequenzen	157
8.3.1	Beurteilung des Veräußerungsvorgangs	158
8.3.2	Spekulationsgeschäft	159
8.3.3	Anteilsveräußerung als gewerblicher Grundstückshandel	162
8.3.4	Behandlung eines verrechenbaren Verlustes	165
9	Die wirtschaftliche Analyse geschlossener Immobilienfonds	167
9.1	Ursachen für das steigende Marktvolumen geschlossener Immobilienfonds	167
9.2	Alternative Konzeptionen geschlossener Immobilienfonds im Überblick	169
9.3	Anlegerziele	170
9.4	Objektbezogene Beurteilungskriterien geschlossener Immobilienfonds	172
9.4.1	Standort und Lage des Immobilienobjekts	173
9.4.2	Das Preis-Leistungs-Verhältnis	176
9.4.3	Die Ertragsaussichten des Fonds	177
9.4.3.1	Laufende Miet-/Pachteinnahmen	177
9.4.3.2	Entwicklung der laufenden Miet-/Pachteinnahmen im Zeitablauf	178

9.4.3.3	Die Dauer des Miet-/Pachtvertrags	184
9.4.3.4	Bonität der Mieter	186
9.4.3.5	Checkliste zur Überprüfung der Ertragsaussichten von Gewerbefonds	186
9.5	Finanzierungskonzepte geschlossener Immobilienfonds	187
9.5.1	Allgemeine Überlegungen	187
9.5.2	Der steuerorientierte Fonds	190
9.5.2.1	Fremdfinanzierung auf Gesellschaftsebene	191
9.5.2.2	Fremdfinanzierung auf Gesellschafterebene	193
9.5.2.3	Gestaltungselemente zur Risikominimierung	196
9.5.3	Der ausschüttungsorientierte Fonds	197
9.5.3.1	Mischfinanzierung mit Eigen- und Fremdkapital	198
9.5.3.2	Reine Eigenkapitalfinanzierung – Der Eigenkapitalfonds	200
9.5.4	Sonderformen bei der Finanzierung geschlossener Immobilienfonds	203
9.5.4.1	Der Ansparfonds	203
9.5.4.2	Der Lebensversicherungsfonds	205
9.5.5	Einfluß der Eigen-/Fremdkapitalrelationen auf die Liquidität	210
9.5.6	Gestaltungselemente der Finanzierung	212
X 9.6	Der Einfluß der Steuern auf die Rentabilität des Immobilienengagements	215
9.6.1	Der Einfluß von Steuern auf die Liquiditätsbelastung des Anlegers	216
9.6.2	Der Leverage-Effekt des Fremdkapitals unter Berücksichtigung von Steuern	218
9.7	Ausschüttungen	222
9.7.1	Ausschüttungen als Restgröße	222
9.7.2	Zusammenhang zwischen Ausschüttungen und Besteuerung	223
9.7.3	Ausschüttungen als Beurteilungskriterium für Immobilienfonds?	225
9.7.4	Gestaltungselemente zur Beeinflussung der Ausschüttungshöhe	226
9.7.4.1	Gestaltungselemente im Einnahmenbereich	230
9.7.4.2	Gestaltungselemente im Finanzierungsbereich	233

Inhaltsverzeichnis

9.7.4.3	Gestaltungselemente im Bereich der laufenden Fondskosten	237
9.8	Entscheidungshilfe für den Anleger	239
9.8.1	Allgemeine Überlegungen	239
9.8.2	Das Kapitalwertkriterium	239
9.8.3	Risikoaaspekte	243
10	Checkliste zur Prüfung von geschlossenen Immobilienfonds	246
10.1	Objektbezogene Prüfung	246
10.2	Prüfung der Konzeption	246
10.2.1	Wirtschaftliche Konzeption	246
10.2.1.1	Gesamtaufwand	246
10.2.1.2	Finanzierung	247
10.2.1.3	Wirtschaftliche Analyse des Fondsangebots	247
10.2.2	Steuerliche Konzeption	248
10.3	Vertragswerk	249
10.3.1	Treuhandvertrag	249
10.3.2	Gesellschaftsvertrag	249
10.3.3	Sonstige Leistungsverträge	250
10.4	Vertragspartner	250
10.4.1	Treuhänder	250
10.4.2	Übrige Vertragspartner	251
Anhang		253
I.	Bauherrenenerlaß vom 13. 8. 1981	253
II.	BdF-Schreiben vom 15. 2. 1984 bezüglich der steuerlichen Behandlung von Vertriebskosten	264
III.	Gesetzestext zu §§ 15 a, 21 EStG	266
IV.	BdF-Schreiben vom 14. 9. 1981 bezüglich der sinngemäßen Anwendung des § 15 a bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	270
V.	Verfahrenserlaß zur Einkommensteuer vom 14. 5. 1982	275
	Stichwortverzeichnis	287