

Gewinner und Verlierer der Abgeltungsteuer

Dossier Neue Regeln für Immobilien-Investments

von Robert Kracht

Die steuerbegünstigten Immobilienkapitalgesellschaften (Real Estate Investment Trusts, REITs) sind bislang kein Erfolgsmodell. Seit 2007 ist ihre Gründung in Deutschland erlaubt, doch bislang haben nur zwei Unternehmen die Chance genutzt.

Geschlossene Immobilienfonds erfreuen sich hingegen jährlicher Zuflüsse von rund 5 Mrd. Euro, auch die offene Fondsvariante findet wachsenden Zuspruch. Der Trend hat auch steuerliche Gründe. Anleger offener Immobilienfonds zählen zu den Profiteuren der Abgeltungsteuer. Bei geschlossenen Beteiligungen ändert sich nichts, Immobilienkapitalgesellschaften verlieren jedoch an Attraktivität. "Insoweit kommen Anleger dem anstehenden Systemwechsel 2009 bereits zuvor, indem sie ihre Gelder bevorzugt in steuerschonende Investments umleiten", sagt Steuerberater Johannes Nölke von der Optegra Unternehmensgruppe für Fonds-Service aus Köln.

ZUM THEMADOKUMENTE, AUDIO/VIDEORESSOURCEN

- [Investmentfonds: Straßen und Brücken ins Depot](http://www.ftd.de/boersen_maerkte/investmentfonds/:Investmentfonds%20Stra%DFen%20Br%FCcken%20Depot/379356.html)
(http://www.ftd.de/boersen_maerkte/investmentfonds/:Investmentfonds%20Stra%DFen%20Br%FCcken%20Depot/379356.html)
- [Immobilien: Wie der Kreditwechsel klappt](http://www.ftd.de/boersen_maerkte/immobilien/:Immobilien%20Wie%20Kreditwechsel/378138.html)
(http://www.ftd.de/boersen_maerkte/immobilien/:Immobilien%20Wie%20Kreditwechsel/378138.html)
- [Folgen der Kreditkrise: Flowers gelingt Einstieg bei Hypo Real](http://www.ftd.de/unternehmen/finanzdienstleister/:Folgen%20Kreditkrise%20Flowers%20Einstieg%20Hypo%20Real/377112.html)
(http://www.ftd.de/unternehmen/finanzdienstleister/:Folgen%20Kreditkrise%20Flowers%20Einstieg%20Hypo%20Real/377112.html)
- [Feri-Umfrage: Profianleger wittern Chancen am Immobilienmarkt](http://www.ftd.de/boersen_maerkte/aktien/:Feri%20Umfrage%20Profianleger%20Chancen%20Immobilienmarkt/376970.html)
(http://www.ftd.de/boersen_maerkte/aktien/:Feri%20Umfrage%20Profianleger%20Chancen%20Immobilienmarkt/376970.html)
- [Investmentfonds: Die Leiden der Immofonds](http://www.ftd.de/boersen_maerkte/investmentfonds/:Investmentfonds%20Die%20Leiden%20Immofonds/375342.html)
(http://www.ftd.de/boersen_maerkte/investmentfonds/:Investmentfonds%20Die%20Leiden%20Immofonds/375342.html)
- [Immobilien: Investoren in Kreditnot](http://www.ftd.de/boersen_maerkte/immobilien/:Immobilien%20Investoren%20Kreditnot/374032.html)
(http://www.ftd.de/boersen_maerkte/immobilien/:Immobilien%20Investoren%20Kreditnot/374032.html)
- [Immobilien: Neue Chance für deutsche REITs](http://www.ftd.de/boersen_maerkte/immobilien/:Immobilien%20Neue%20Chance%20REITs/374010.html)
(http://www.ftd.de/boersen_maerkte/immobilien/:Immobilien%20Neue%20Chance%20REITs/374010.html)
- [Immobilien: Viel bringt viel](http://www.ftd.de/boersen_maerkte/immobilien/:Immobilien%20Viel%20bringt%20viel/372710.html)
(http://www.ftd.de/boersen_maerkte/immobilien/:Immobilien%20Viel%20bringt%20viel/372710.html)

Geschlossene Immobilienfonds werden von der Abgeltungsteuer überhaupt nicht tangiert, sodass die Nettorendite künftig unverändert bleiben wird. Inländische Gewinne unterliegen dem individuellen Steuersatz. Das kann bei hohen Überschüssen zu einem Progressionssprung für das übrige Einkommen führen. Wichtiger ist aber, dass die zehnjährige Spekulationsfrist bleibt. "Denn ein Großteil der Rendite resultiert aus den Verkaufserlösen nach rund 15 Jahren, den die Anleger weiterhin brutto in neue Investitionen stecken können", sagt Experte Nölke.

Ein Anlageziel – unterschiedliche Regeln Änderungen durch die Abgeltungsteuer auf einen Blick

Anlageart	Geschlossener Fonds
Miete Inland	Progression
Miete Ausland	Im Inland steuerfrei, Progressionsvorbehalt bei Erträgen aus Nicht-EU-Staaten
Mietverluste	Mit späteren Überschüssen desselben Fonds verrechenbar
Hausverkauf Inland	Nach zehn Jahren steuerfrei, zuvor unterliegt das Plus der Progression
Hausverkauf	Steuerfrei, aber Progressionsvorbehalt

Ein Anlageziel - unterschiedliche Regeln: Änderungen durch die Abgeltungsteuer auf einen Blick

Gewinne aus heimischen Büro- und Gewerbeobjekten steuerfrei an ihre Anleger ausschütten, wenn sie zehn Jahre warten. Das gilt selbst für Anteile, die nach 2008 ins Depot des Sparer wandern. Zudem unterliegen die inländischen Mieterträge sowie Zinsen aus den geparkten Geldern des Fonds nur dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Diese moderate Besteuerung von Mieten gelingt mit geschlossenen Immobilienfonds nicht.

Interessant für Spitzenverdiener sind Fonds mit Objekten im Ausland. Denn die Einkünfte werden nur dort erfasst. Für sie gelten oft hohe Freibeträge und moderate Tarifen verbunden, vor allem in Großbritannien und den USA. Anlagen in EU-Länder sollen laut Gesetzentwurf ab diesem Jahr ohnehin bessergestellt werden. Der Progressionsvorbehalt fällt weg, die ausländischen Mieterträge beeinflussen den inländischen Steuersatz dann nicht mehr. "Das treibt den Tarif für das übrige Anlegereinkommen nicht mehr nach oben", sagt Steuerberater Stephan Bellin von der Axer Partnerschaft in Köln.

Massive Steueränderungen gibt es ab 2009 dafür bei offenen Immobilienfonds, meist zugunsten des Sparer. Sie sind ein Gewinner der Steuerreform, und dies aus mehreren Gründen. Die Fondsmanager können

Steuerlich noch attraktiver ist es, wenn der Fonds auf Immobilien jenseits der Grenze setzt. Dort erzielte Mietüberschüsse und Verkaufsgewinne sind zwar auch derzeit im Inland steuerfrei. Allerdings belasten sie als Progressionsvorbehalt den Steuersatz der übrigen Einkünfte. Diese Hinzurechnung entfällt für Gebäude im Ausland. "Ab 2009 interessiert sich der Fiskus für jenseits der Grenze anfallende Mieten und Verkaufsgewinne unabhängig von Haltefristen überhaupt nicht mehr", sagt Bellin. Fonds, die überwiegend auf Auslandsimmobilien setzen, drücken die Steuerlast tendenziell gegen null, in der Nachsteuerrendite kann da kaum ein Rentenfonds mithalten. Allerdings zahlen die Fonds im Ausland selbst Abgaben, der Anteilseigner erhält somit etwas weniger.

Härter trifft die Abgeltungsteuer die Aktionäre von REITs und Immobilienkapitalgesellschaften. Die einjährige Spekulationsfrist fällt weg, auch der Werbungskostenabzug und das Halbeinkünfteverfahren werden gestrichen. Bei REITs schmerzen die Einschränkungen etwas weniger: Anleger versteuern die üppigen Ausschüttungen bereits heute voll, immerhin sinkt ab 2009 der Tarif auf 25 Prozent. Realisierte Verluste können REIT-Besitzer nur begrenzt nutzen. Während das Minus mit offenen Immobilienfonds künftig die Steuerlast auf Zinsen und Dividenden mindert, lassen sich Verluste aus REITs nur mit Gewinnen aus Aktien verrechnen.

Aus der FTD vom 03.07.2008

© 2008 Financial Times Deutschland, © Illustration: FTD.de

ZUM THEMA

<ul style="list-style-type: none"> Investmentfonds: Straßen und Brücken ins Depot 	DOKUMENTE AUDIOVIDEO
<ul style="list-style-type: none"> RV: Offene Immobilienfonds - ein Produkt für Europa 	RESSOURCEN
<ul style="list-style-type: none"> Ernst & Young: Strategic business risk real estate 2008 Folgen des Real Estate Business für das deutsche REIT-Typ Real 20Real 37001212008 Real Estate Market Outlook Union Investment: Immobilien-Investoren - Beschreibung der Indikatoren Die Bank REITs Passivquote 2010 - Signifikantes Potenzial Das esation in der Lage der Immobilien in Deutschland 	DOKUMENTE AUDIOVIDEO
<ul style="list-style-type: none"> Städte: Die deutsche REIT - Grundzüge und steuerpolitischer Immobilien-Investoren in 2007 Ernst & Young: Die Einführung des deutschen Real Estate Investment Trust (G-REIT) - Aktuelle Immobilien - Neue Chance für deutsche REITs Immobilien: Viel bräust viel 	RESSOURCEN
<ul style="list-style-type: none"> http://www.deloitte.com/dtt/cda/doc/content/de_Real_Estate_News_Sonderausgabe_REIT.pdf Deloitte: Real Estate News - Sonderausgabe Ernst & Young: Deutscher Immobilien-Investmentmarkt 2007 TU Darmstadt: Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen - eine empirische Untersuchung 	RESSOURCEN