

ZfIR 2014, A 5

Offene Immobilienfonds: Verschärfungen durch BMF-Entwurf zum Anwendungsschreiben

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) legte den Entwurf eines lang erwarteten Anwendungsschreibens vor, das erläutert, welche Tätigkeiten offenen Investmentvermögen (Fonds) künftig erlaubt sein sollen, um in den Genuss der sog. transparenten Besteuerung für Investmentfonds nach dem Investmentsteuergesetz (InvStG) zu kommen. Dieses sieht Verschärfungen vor, die offene Immobilienfonds in ihrer Existenz gefährden.

Alarmierend sei besonders, dass Baumaßnahmen im Bestand künftig steuerliche Nachteile mit sich bringen würden, so der ZIA. Nach einem Mieterwechsel sind bei älteren Gewerbeimmobilien oft grundlegende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nötig, um neue Mieter zu gewinnen. Dies müsste nach der neuen Auslegung des BMF künftig unterbleiben; die Immobilie müsste unsaniert zu einem niedrigen Preis verkauft werden. Eine solche Anlage würde aber so für zahlreiche Investoren uninteressant. Auch beim Verkauf von Objekten will das BMF die Regeln verschärfen und die aus dem allgemeinen Steuerrecht bekannte „Drei-Objekt-Grenze“ auf offene Immobilienfonds übertragen. Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung soll überschritten sein, wenn mehr als drei Objekte in nicht mehr als fünf Jahren veräußert werden. Diese Abgrenzung ist im Detail schwierig, bisher bestand jedoch Einigkeit, dass sie nicht ohne weiteres auf offene Immobilienfonds übertragbar ist. Durch eine sachlich unzutreffende Übertragung der für private Vermögensverwaltung einzelner Bürger entwickelten Grundsätze auf die kollektive und professionelle Geldanlage von Tausenden Anlegern werde das Segment der offenen Immobilienfonds an Maßstäben gemessen, die erkennbar nicht passen, so der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA). Es sei ebenfalls ein gesetzliches Erfordernis, dass Immobilienfonds risikodiversifiziert anlegen, also in eine Vielzahl von Objekten investieren.

(Quelle: Pressemitteilung des ZIA vom 28.7.2014)