

**Fonds darf steuerfrei mit US-Policen handeln**

Handelt ein geschlossener Fonds mit gebrauchten Risikolebensversicherungen auf dem US-Sekundärmarkt, ist er als vermögensverwaltung einzustufen. Mit seinem aktuellen Urteil wendet sich das Finanzgericht München gegen die strikte Verwaltungsauffassung, wonach es sich generell um gewerbliche Einkünfte handelt (Az.: 1 K 2663/07). Wenn selbst Wertpapiergeschäfte in größerem Umfang die Grenze zur gewerblichen Betätigung nur in Ausnahmefällen überschreiten, gelte dies erst recht für den Erwerb gebrauchter Policen für eigene Rechnung, so die Richter. Zumal kein reger Handel mit den Versicherungsverträgen stattfindet und der Fonds nicht wie ein bankentypischer Teilnehmer agiert. Die Verwertung erfolgt nämlich durch Vereinnahmung der Ablaufleistung und nicht durch den Verkauf der Verträge an Dritte. Daher erzielt die Fondsgesellschaft Kapitaleinnahmen und unterliegt nicht der Gewerbesteuer. **ROBERT KRACHT**

**Hesse Newman sucht Anleger für Bahnobjekt**

Der Initiator Hesse Newman Capital startet den Vertrieb des Immobilienfonds Classic Value, der in die sogenannte Frankfurter Bahnpyramide investiert. Das 1993 erbaute Objekt hat eine Fläche von 45 600 Quadratmetern und ist für mindestens zehn Jahre an die Deutsche Bahn vermietet. Hesse kalkuliert mit einer jährlichen Ausschüttung von 6,25 Prozent, die 2024 zum Laufzeitende auf sieben Prozent steigen soll. Das Fondsvolumen beträgt 86 Mio. Euro, davon sind 44 Mio. Euro Eigenkapital. Die Mindestanlagesumme beträgt 20 000 Euro plus fünf Prozent Agio. **FTD**

**FONDS-CHECK ATLANTIC AUSTRALIEN 2**

**Im Staatsdienst**

Der Fondsinitiator Atlantic emittiert seinen zweiten Australienfonds und lockt dabei mit einem vergleichsweise sicheren Mieter

Markus Gotzi

Der Initiator Atlantic setzt mit seinem neuen Fonds auf den australischen Immobilienmarkt. Das Angebot dürfte allein wegen des Nutzers seine Zeichner finden. Die Immobilie ist 15 Jahre lang an den australischen Staat vermietet. So lange sollten die Einnahmen sicher sein. Entscheidend für den Erfolg des Fonds ist jedoch, ob das Objekt mit Gewinn verkauft werden kann.

**> Objekt** Das Gebäude in Adelaide wurde 1989 erbaut und im Vorjahr saniert. Der Preis für das 23 000 Quadratmeter große Objekt beträgt 66,8 Mio. australische Dollar (47,2 Mio. Euro), darin enthalten sind 7,5 Mio. Dollar als Instandhaltungsrücklage. Atlantic hat das Erbbaurecht an dem Haus zum Preis von 11,6 Jahresmieten gekauft. Das ist günstig, beschreibt aber auch den Zustand. Zwar wird die Immobilie mit 4,5 von fünf Nabers-Stars bewertet, ein 1999 eingeführtes Bewertungssystem für die Energieeffizienz von Gebäuden. Dennoch bleibt das Fondsobjekt ein mehr als 20 Jahre altes Bürohaus, das regelmäßig modernisiert werden muss. Immerhin: Für die Werterhaltung berücksichtigt der Fonds über die Laufzeit von rund zehn Jahren 20,7 Mio. Dollar.

**> Markt** Australiens Wirtschaft ist relativ glimpflich durch die Finanzkrise gekommen. Selbst 2008 und 2009 wuchs die Wirtschaft des Landes. Für dieses und nächstes Jahr wird ein Plus von je drei Prozent prognostiziert. Verantwortlich dafür ist hauptsächlich

der Reichtum an Rohstoffen. Ihr Export macht aktuell 37 Prozent aller australischen Ausfuhren aus. Mit einer Quote von 14 Prozent des Bruttoinlandsprodukts weist Australien zudem die niedrigste Staatsverschuldung aller OECD-Länder aus, und auch die Arbeitslosenquote ist mit 5,2 Prozent moderat. Dennoch hat auch der australische Immobilienmarkt gelitten. Vor allem die inländischen Immobilienaktiengesellschaften fielen als Käufer aus, weil sie kaum noch Finanzierungen bekamen. Davon hat der Fonds profitiert und günstig eingekauft, die steigende Zahl der Transaktionen lässt die Preise derzeit wieder steigen.

**> Standort** Adelaide ist die Hauptstadt des Bundesstaats South Australia. In der Stadt gibt es knapp 1,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Die Fondsimmobilie befindet sich in guter Innenstadtlage nahe der Hauptgeschäftsstraßen Grenfell Street, Pirie Street und King William Street. Dort stehen nur rund 5,5 Prozent aller Büros leer. Das Maklerhaus Colliers International gibt die Höchstmiete für Bürogebäude mit 375 bis 510 Dollar je Quadratmeter und Jahr an. Der Mieter im Fonds zahlt aktuell 338 Dollar, ein Gutachter hält 353 Dollar für angemessen.

**> Mieter** Das Verkaufsargument für den Fonds schlechthin ist der Nutzer des Gebäudes. Der Staat Australien mietet 97 Prozent der Flächen. Der Vertrag mit dem Minister for Infrastructure hat eine Laufzeit bis Ende 2020 und sieht eine jährliche Mieterhöhung von vier Prozent vor. Bei der Verwaltung vor Ort kooperiert Atlantic

mit dem Dienstleister Charter Hall Group, der ein Immobilienvolumen von 10 Mrd. Dollar betreut. Initiator und Anleger verlassen sich darauf, dass Charter Hall vor allem bei der Anschlussvermietung nach zehn Jahren einen guten Job erledigt.

**> Kalkulation** Der Fonds setzt nur Eigenkapital ein. Bei den vergleichsweise hohen Zinsen in Australien lohnt sich die Fremdfinanzierung als Renditehebel auch nicht. Anleger bringen insgesamt knapp 89,25 Mio. Dollar auf. Nach Abzug der laufenden Kosten und Rückstellungen erhalten sie Ausschüttungen von durchgehend sieben Prozent. Die ersten Auszahlungen sind im ersten Quartal 2012 rückwirkend für 2011 vorgesehen. Insgesamt sollen die Zeichner ein Plus von 84 Prozent nach Steuern erzielen. Beim Verkauf kalkuliert Atlantic mit dem Elffachen der dann gültigen Jahresmiete. Diese soll bis 2021 um knapp 50 Prozent steigen. Dieses Szenario erscheint etwas optimistisch.

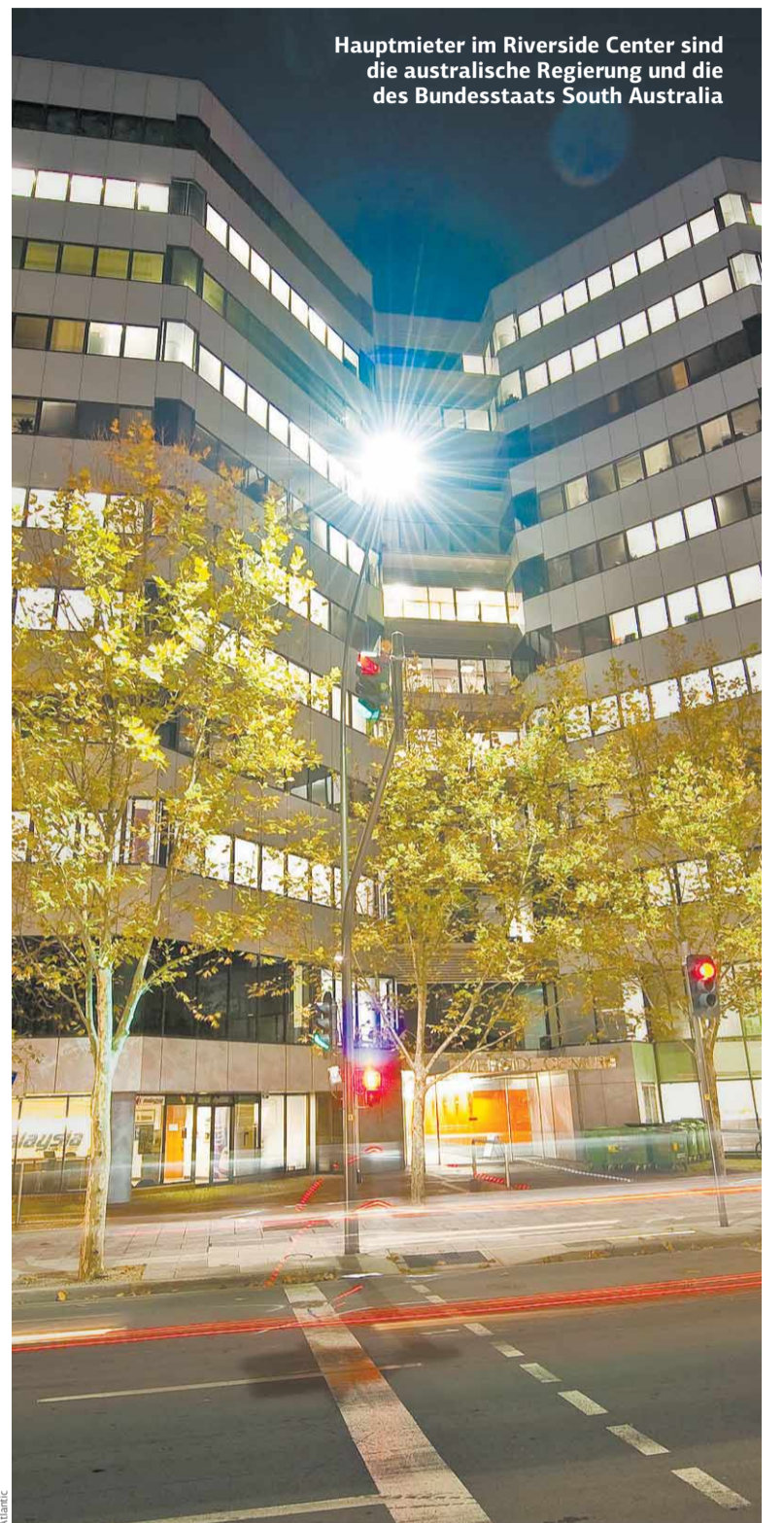
**> Weiche Kosten** Bei dem reinen Eigenkapitalkonzept werden die Nebenkosten transparent. Sie machen inklusive Agio rund 15 Prozent der Gesamtinvestition aus. Viele Wettbewerber verlangen mehr.

**> Anbieter** Atlantic ist ein Unternehmen der Rickmers Gruppe. Seit 1998 hat das Emissionshaus 41 Fonds mit einem Eigenkapital von 600 Mio. Euro platziert. Den Löwenanteil stellen Schiffsbeteiligungen. Der Australien 2 ist der vierte Immobilienfonds und der zweite, der auf dem fünften Kontinent investiert. Für Immobilien zuständig ist Martin Ollendorff, zuvor unter anderem bei Wölbner Invest tätig.

**> Steuern** In Australien fällt Quellensteuer in Höhe von 7,5 Prozent an. In Deutschland schlägt das Finanzamt über den Progressionsvorbehalt zu. Eine mit Kosten verbundene Steuererklärung in Australien ist nicht nötig.

**> Fazit** Das günstig gekaufte Objekt und der Staat als Mieter sprechen für den Fonds. Zudem sind die Rücklagen für die Werterhaltung der Immobilie relativ hoch. Fraglich ist jedoch, ob das Haus am Ende der Laufzeit zum kalkulierten Preis zu verkaufen sein wird. Immerhin steigt die Miete als Grundlage für den Verkaufsfaktor um rund 50 Prozent. Anleger sollten zudem das Währungsrisiko beachten.

Der Experte für Beteiligungsmodelle **Markus Gotzi** analysiert einmal monatlich ein Angebot aus dem Sektor geschlossene Immobilienfonds.



Hauptmieter im Riverside Center sind die australische Regierung und die des Bundesstaats South Australia

Steckbrief	
<b>Anbieter</b>	Atlantic, Tel.: 040/389177900, www.atlantic-fonds.de
<b>Objekt</b>	Bürogebäude in Adelaide, Australien
<b>Hauptmieter</b>	Staat
<b>Mindestbeteiligung</b>	20 000 AUD (rund 14 120 €) plus fünf Prozent Agio
<b>Laufzeit</b>	geplant bis 2021
<b>Ausschüttungen</b>	durchgehend sieben Prozent
<b>Steuern</b>	7,5 Prozent in Australien, in Deutschland Progressionsvorbehalt

Quelle: Anbieter

**Für alle, die in der Wirtschaft etwas zu sagen haben, gibt es etwas zu lesen.**

Nichts ist in der Wirtschaft wertvoller als Wissen. Erst recht in schwierigen Zeiten. Lesen Sie in Capital Monat für Monat das Wichtigste aus Wirtschaft, Politik und Finanzen – investigativ recherchiert, mit hintergründigen Analysen und seriösem Nutzwert für die private Geldanlage.

Capital. Wirtschaft pur.



**Wie im Traum**

Anleger des Initiators ACI haben mit Immobilien in Dubai viel Geld verloren. Nun verspricht eine Interessengemeinschaft Hilfe. Ihr Wortführer überbietet sich mit Verheißungen

Renate Daum

Wenn es um Dubai geht, muss offenbar alles eine Nummer größer sein als üblich. Das galt einst beim Bau der Immobilien wie auch jetzt bei den Versprechen, die deutschen Anlegern, die viel Geld im Emirat verloren haben, wieder Mut machen sollen. Ein Lösungsszenario für ein Problem „von hoher politischer Brisanz“ sei gefunden worden, kündigte die Interessensgemeinschaft ACI-Anleger e.V. am vergangenen Samstag in Köln an.

Bei dem Treffen von Anlegern des Emissionshauses Alternative Capital Invest (ACI) aus Gütersloh ging es nur um eine Frage: Lässt sich verhindern, dass die Investoren ihr Geld komplett verlieren? ACI hatte ab 2004 sieben Dubai-Fonds aufgelegt und 130 Mio. Euro bei rund 6000 Anlegern eingesammelt. Während beim ersten Fonds noch alles glatt lief, mussten die Fonds II bis V Insolvenz anmelden, bei Nummer VI und VII kündigte ACI-Ge-

schaftsführer Robin Lohmann Wertberichtigungen von je 80 Prozent an.

Lohmann gilt seitdem als Buhmann für die Anleger, von denen 1200 der Interessensgemeinschaft beigetreten sind. Etwa ein Viertel davon reiste zum Treffen ins Kölner Marriott-Hotel.

Als großer Wortführer der Interessensgemeinschaft schwingt sich dort Rainer Regnery auf. Der Mann war früher ein Top-Vermittler für ACI-Fondsanteile, nun präsentiert er sich als Heilsbringer. Stimmgewaltig erläutert er in rheinischem Singsang sein Konzept. Es sieht vor, dass die Anleger die Projekte auf eine neue Gesellschaft übertragen, die sie dann mit einem Partner vor Ort fertigstellt. Die Chancen stünden gut: In Gesprächen sei erreicht worden, die „Unterstützung durch die höchsten Stellen in Dubai“ zu erhalten, heißt es bereits in der Einladung.

Die Versprechen klingen fantastisch: Es soll nicht nur das Geld „aller Investoren“ gerettet, sondern auch Baulücken geschlossen und ganze Baugelände vollendet werden. „Er-

folgsmeldungen in Dubai werden verlorenes Marktvertrauen zurückbringen“ – zum Wohle „der deutsch-arabischen Beziehungen“. Das Ganze sei schon weitgehend durchgeplant. Mit Details wird allerdings geizig, und auf die kommt es eigentlich an. Denn die Lage ist verworren.

ACI indes beurteilt die Lage ganz anders: Eine Übertragung sei so gut wie unmöglich, allein die Bearbeitungsgebühr würde bei etwa 2,5 Mio. Euro liegen. Alle Käufer der rund 1500 Einheiten müssten ebenso wie die Behörden zustimmen. Käufer hätten unter Umständen das Recht, den Kaufpreis zurückzufordern. „Dann“, sagt Robin Lohmann, „haben wir noch viel mehr Probleme.“

Regnery selbst jedenfalls gehörte einst zu den Profiteuren des Dubai-Booms. „Die Provisionssätze lagen im zweistelligen Bereich inklusive Agio von fünf Prozent“, teilt ACI mit und beziffert Regnerys Umsatz auf mehr als 15 Mio. Euro. Nun scheint es so, als würde er wieder Träume verkaufen.