

**Beim Fondstransfer geht der Fiskus leer aus**

Verschenkt ein Anleger Anteile an einem geschlossenen gewerblichen Fonds etwa an die Kinder und behält sich den Nießbrauch an den künftigen Erträgen vor, lassen sich die steuerlichen Privilegien für Betriebsvermögen voll nutzen. Das gilt nach einem Urteil des Finanzgerichts Hessen, wenn der Beschenkte hinreichend am Fondsvermögen beteiligt wird und sein Mitwirkungsrecht als Gesellschafter ausüben kann (Az.: 1 K 1507/08). Anders sieht es aus, wenn dem Ex-Besitzer weiter die Mitwirkungsrechte zustehen. Die steuerlichen Begünstigungen führen in der Praxis meist dazu, dass der Transfer anlässlich einer Schenkung oder im Todesfall für die neuen Eigentümer ohne Abgaben an den Fiskus erfolgen kann. **ROBERT KRACHT**

**Anteil überzeugender Garantien steigt**

Der Anteil der von der Ratingagentur Scope als werthaltig eingestuft Platierungsgarantien von geschlossenen Fonds ist deutlich gestiegen. Für die Anleger sei dies erfreulich, weil das Risiko einer Rückabwicklung verringert werde. Bei einer Platzierungsgarantie versichert der Initiator, mit eigenen Mitteln einzuspringen um etwa eine Immobilie zu kaufen, wenn es nicht gelingt, ausreichend Kapital einzusammeln. Rund die Hälfte der 2011 von Scope analysierten Fonds hatten Garantien – zwei Drittel davon sei auch werthaltig, 2010 war dies nach Ansicht der Agentur nur ein Viertel. Tendenziell vertrauen könnten Anleger den Garantien von Bankentöchtern sowie Anbietern, die ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bereits bewiesen haben. **FTD**

**FTD-FONDSCHECK BUSS CAPITAL IMMOBILIE 4 - DORTMUND**

**Am Ende stehen Fragezeichen**

Markus Gotzi

Beim Fußball ist das Ruhrgebiet ganz oben – Pokalsieger aus Gelsenkirchen, Meister aus Dortmund. Als Wirtschaftsraum hat die Region Nachholbedarf. Die Arbeitslosenquote liegt bei 10,6 Prozent; zum Vergleich: in ganz Nordrhein-Westfalen sind es 7,6 Prozent. In Dortmund liegt die Arbeitslosenquote sogar bei 13 Prozent, dennoch hat die größte Stadt des Reviers den Wandel von Kohle und Stahl hin zu Dienstleistungen besser geschafft als manche Nachbargemeinde. Wobei Anleger des Fonds Immobilie 4 von Buss Capital von der Suche nach Stellen sogar profitieren können.

**> Objekt** Für 15,4 Mio. Euro hat der Fonds einen Neubau mit 9000 Quadratmeter Mietfläche in Dortmunds Innenstadt gekauft. Das bedeutet einen Einkaufsfaktor von 14,36 Jahresmieten. Der Königshof liegt 200 Meter vom Hauptbahnhof entfernt und war als Ärztehaus geplant. Der Rohbau wurde 2003 bis 2006 errichtet. Dann musste der Projektentwickler Insolvenz anmelden, die Arbeiten ruhten. Inzwischen ist die Projektentwicklungsgesellschaft Derwald ein-

gesprungen und hat das Projekt beendet. Ende 2011 zog der Mieter ein.

**> Mieter** Ein Nutzer ganz nach dem Geschmack typischer Fondszeichner: Das Jobcenter Dortmund mietet die gesamte Fläche und führt drei von vier bisherigen Standorten zusammen. Der Mietvertrag läuft bis Ende 2022. Allerdings hat das Jobcenter ein Sonderkündigungsrecht nach siebeneinhalb Jahren über bis zu zehn Prozent der Mietflächen in den Stockwerken eins bis fünf. Im ersten Jahr liegt die Miete bei gut 1 Mio. Euro, umgerechnet 9,80 Euro je Quadratmeter; nicht zu viel für einen Neubau in der City.

**> Markt** Die Immobilienberater von BNP Paribas Real Estate sehen die Leerstandsrate in Dortmund bei 5,7 Prozent. Die Spitzenmiete beträgt 13,20 Euro; im Vorjahresvergleich sind Spitzen- und Durchschnittsmieten fast unverändert. Der Vertrag mit dem Jobcenter ist 2011 der mit Abstand größte Kontrakt, für Dortmund typische Neuabschlüsse lagen zwischen 2000 und 4500 Quadratmeter.

**> Konzept** Die Gesamtinvestition beträgt 18,5 Mio. Euro. Anleger beteiligen sich ab 10000 Euro mit knapp

9 Mio. Euro plus drei Prozent Agio. Beim Darlehen in Höhe von 9,15 Mio. Euro hat Buss Capital ein Damnum von 115000 Euro oder 1,3 Prozent vereinbart und zahlt abgestufte Zinsen zwischen 3,3 und 4,1 Prozent bis Ende 2022. Die Tilgung liegt mit anfänglich 1,25 Prozent im Bereich des Üblichen. Über die Instandhaltungsrücklagen von 2,7 Prozent der Jahresmiete lässt sich diskutieren.

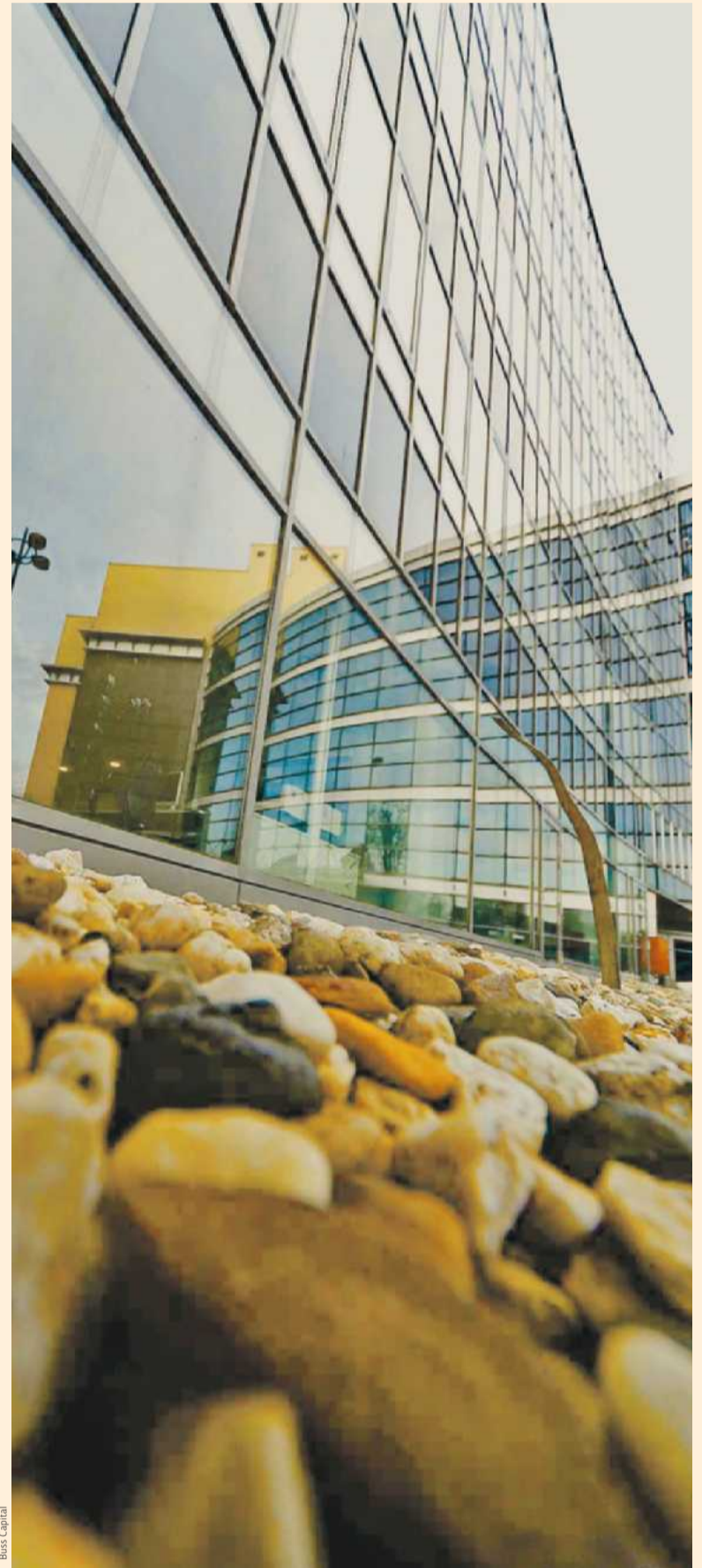
**> Kalkulation** Hat der Fonds Zinsen, Tilgung und alle laufenden Kosten beglichen, bleiben Anlegern Ausschüttungen von sechs Prozent. Geht die Prognose auf, erzielen sie über elf Jahre ein Plus von 63,5 Prozent vor Steuern. In seiner Kalkulation geht der Initiator davon aus, dass er die Immobilie Ende 2022 erneut zum Faktor von 14,36 Jahresmieten wieder verkaufen kann. Die Einnahmen sollen bis dahin um 16,5 Prozent steigen. Nicht nur bei diesem Fonds stellt sich die Frage, warum eine alte Immobilie teurer sein soll als ein Neubau. Das dürfte nur mit einem langfristigen, gut ausgehandelten Anschlussmietvertrag gelingen.

**> Weiche Kosten** Trotz eines Agios von nur drei statt fünf Prozent summieren sich Gebühren und Provisionen auf 19 Prozent des Eigenkapitals.

**> Anbieter** Buss Capital wurde 2003 gegründet und wurde mit Containerfonds groß. Immobilienbeteiligungen legt das Haus seit 2009 auf, bisher zwei Holland-Fonds und ein Deutschland-Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 60 Mio. Euro.

**> Fazit** Ende 2022 läuft der Mietvertrag aus, die Zinsbindung des Darlehens ebenso, und der Fonds plant, die Immobilie zu verkaufen. Klar ist, dass Käufer nur ein langfristig gut vermietetes Gebäude zum kalkulierten Preis erwerben würden. Voraussetzung ist ein neuer Vertrag, am besten mit dem Jobcenter. Für eine Verlängerung spricht die günstige Miete. Auch die Lage im Stadtzentrum sollte gefragt sein. Zieht das Jobcenter aus, ist längerer Leerstand nicht ausgeschlossen. In diesem Fall dürfte das Gebäude kaum zu verkaufen sein. Selbstläufer sind Büroflächen in Dortmund keinesfalls. Im Mai 2010 fertiggestellt, stehen im spekulativ entwickelten Westfalentower noch immer 90 Prozent der 28500 Quadratmeter leer.

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



Das Fondsobjekt: Im **Königshof** in Dortmunds City residiert seit Ende des vergangenen Jahres das Jobcenter, getragen von der Stadt und der Agentur für Arbeit

Der Fonds in Kürze	
Fonds	Immobilienfonds 4 – Dortmund
Anbieter	Buss Capital, www.buss-capital.de
Objekt	Neubau in Dortmund
Mieter	Jobcenter Dortmund
Mindestbeteiligung	10000 € plus 3 % Agio
Ausschüttungen	durchgehend 6 %

Quelle: Buss Capital

**Kampf dem Schmerz.**



Medizinthemen spielen in FOCUS schon immer eine zentrale Rolle. In FOCUS-GESUNDHEIT bündeln wir die Erfahrung unserer Fachredaktion mit der Kompetenz von Experten. Die aktuelle Ausgabe bringt Sie auf den neuesten Stand zum Thema Rücken: Sie präsentiert innovative Behandlungsmethoden, beleuchtet vorbeugende Maßnahmen und nennt anerkannte Spezialisten.

Außerdem in diesem Heft:

- **Selbst-Test:** Wie beweglich sind Sie? Wie kräftig? Wie gefährdet?
- **Bandscheibe:** Was bringt die Operation?
- **Rückenschmerz:** Woher er kommt, was wirklich hilft. Die besten Ratschläge der Experten.
- **Prävention:** Den Rücken stark machen – jeden Tag.

**Jetzt am Kiosk.**

FOCUS-GESUNDHEIT gibt es auch unter: Tel. 0180 5 480 1000\*, Fax 0180 5 480 1001\*, www.focusgesundheit.de  
\* € 0,14/Min. aus dem dt. Festnetz. Aus dem Mobilnetz max. € 0,42/Min.

**Sorge um Tanker**

Großpleite zeigt Probleme des Segments – aber auch andere Schiffstypen sind gefährdet

Patrick Hagen

Die Massenpleite von gleich sechs Fondsschiffen des Emissionshauses HCI Capital hat für große Unruhe unter Anlegern von Tankschiffen gesorgt. HCI hatte vergangene Woche den Investoren der Dachfonds HCI Shipping Select 28 und HCI Shipping Select 26 mitgeteilt, dass für insgesamt sechs Schiffe der Fonds Insolvenz angemeldet wurde. Mehr als 3000 Anleger zittern jetzt um ihr Geld. Wie viel sie verlieren, ist noch nicht klar. Der aktuelle Marktwert der Schiffe liegt weit unter den Außenständen, ein großer Teil des in diese Schiffe investierten Kapitals wird daher verloren sein.

Zu Beginn traf die Schifffahrtskrise vor allem Fonds, die in Containerschiffe investiert hatten. Dann litten auch Massengutfrachter, die Kohle, Erze oder Getreide transportieren. In letzter Zeit sind überdurchschnittliche viele Tankerfonds von Problemen betroffen, ergeben Zahlen des Analysehauses Deutsche Fondsrarch (DFR). Von den 35 Schiffen, die seit vergangenen November in Schieflage gerieten, waren 19 Tanker,

13 Containerschiffe und drei Multifunktionsschiffe.

Alle sechs HCI-Schiffe waren sogenannte Produkten- und Chemikalien-tanker. Sie können Ölprodukte wie Benzin oder Kerosin, aber auch Chemikalien wie Säuren transportieren. Für dieses Segment sind die Aussichten nach Ansicht der Analysten der DVB Bank zwar etwas besser als für Rohöltanker. Aber auch hier gibt es Überkapazitäten, die auf die Einnahmen drücken.

DFR-Geschäftsführer Nils Lorentzen warnt aber davor, die aktuellen Probleme nur auf die Tankschiffahrt zu begrenzen. „Die Einnahmesituation ist so schlecht, dass die Fonds reihenweise in die Sanierung laufen“, sagte er. „Das Thema wird uns noch das nächste halbe Jahr beschäftigen, und zwar über alle Schiffstypen hinweg.“ Er erwartet noch eine ganze

Reihe weiterer Insolvenzen. Dass die Krise für Containerschiffe nicht vorbei ist, zeigt auch die Ende Januar erfolgte Pleite eines Schiffsfonds des Anbieters Hanse Capital, der vier kleinere Containerfrachter besaß.

Die Pleiten der HCI-Schiffe haben auch Auswirkungen auf einen weiteren Fonds des Emissionshauses. Der HCI Shipping Select 26 Vorzugskapital sollte eigens frisches Geld für eine Kapitalerhöhung bei einem der jetzt betroffenen Fonds einsammeln. Die Rettungsaktion scheiterte, da sich eine der beteiligten Banken nicht auf das Konzept einließ, so HCI. Der Fonds werde jetzt abgewickelt, die Anleger bekommen ihr Geld zurück.

Banken sind deutlich zögerlicher geworden, bevor sie Sanierungskonzepten für angeschlagene Fonds zustimmen. Auch bei dem zweiten Fonds scheiterten die Bankgespräche.

Wie viel ihres Investments die Anleger verlieren, hängt auch davon ab, ob die Gläubiger einer Planinsolvenz zustimmen. In diesem Fall möchte HCI die Schiffe in einer Auffanggesellschaft betreiben – bis sich die Marktsituation so weit verbessert hat, dass sie zu deutlich höheren Preisen verkauft werden können.

**„Die Einnahmesituation ist so schlecht, dass die Fonds reihenweise in die Sanierung laufen“**

**NILS LORENTZEN, DFR**