

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 28. Mai 2014 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht

- > „Skandinavien“ – Steueroptimierte Immobilieninvestments von Geschlossenen Fonds

Gesetzgebung

- > Aktueller Brennpunkt: Aktionsplan der Bundesregierung zum Verbraucherschutz im Finanzmarkt vom 22. Mai 2014

Steuerrecht

> „Skandinavien“ – Steueroptimierte Immobilieninvestments von Geschlossenen Fonds

Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

Die drei nördlichen Länder der sogenannten „Nordic Countries“, Norwegen, Schweden sowie Finnland, bieten dank solider Staatsfinanzen, guter Konjunkturaussichten und einem Wachstum im Vermietungsmarkt attraktive Investitionsmöglichkeiten für Immobilieninvestments. Sie verfügen zudem über weitere, für beabsichtigte Immobilienengagements von Geschlossenen Fonds wichtige Vorteile, wie beispielsweise über ein stabiles Bankensystem und funktionierende, langjährig gefestigte rechtliche sowie steuerliche Rahmenbedingungen. Lediglich bei Investments in Norwegen und Schweden sind zusätzliche Risiken aus der eigenen Währung zu beachten. Dennoch stellen diese skandinavischen Länder attraktive Investitionsstandorte dar und Immobilienkäufe in diesen Ländern werden gerne einem bestehenden Portfolio „beigemischt“.

Geschlossene deutsche Publikums-AIF sollten bei einer Konzeption von geplanten Immobilieninvestments in solchen Ländern überprüfen, ob insbesondere ein mittelbarer Erwerb über Zwischenschaltung einer norwegischen, schwedischen oder finnischen Personengesellschaft auch steuerlich attraktiv erscheint. Zwar werden in den drei skandinavischen Ländern ansässige Personengesellschaften grundsätzlich steuerlich transparent behandelt, das heißt, die steuerlichen Ergebnisse werden auf Ebene der Gesellschaft ermittelt, aber die zugewiesenen Einkünfte muss der einzelne Gesellschafter versteuern. Die deutschen Anleger würden somit mit diesen Einkünften regelmäßig nur der beschränkten Steuerpflicht in Norwegen, Schweden oder Finnland unterliegen. Neben der Abgabe persönlicher Steuererklärungen weisen alle drei Länder die für skandinavische Länder typischen, relativ hohen nominalen Einkommensteuersätze auf (Norwegen: 35,2 bis 47,2 Prozent; Schweden: 30 bis 34 Prozent zuzüglich Landessteuer; Finnland; 6,5 bis 31,75 Prozent; jeweils für 2014). Allerdings sind im Hinblick auf Norwegen und Schweden Besonderheiten zu beachten. In Norwegen bestehen derzeit Rechtsunsicherheiten, wie deutsche Fonds-Personengesellschaften steuerlich zu behandeln sind. Es ist nicht auszuschließen, dass der deutsche Publikums-AIF für norwegische Steuerzwecke als Kapitalgesellschaft eingeordnet wird, so dass sich abweichende Steuerfolgen ergeben.

Ebenso wird in Schweden eine deutsche Fonds-Personengesellschaft voraussichtlich abweichend dem allgemeinen Grundsatz als eigenes Steuerobjekt behandelt. Somit müsste nicht der einzelne Anleger, sondern nur die Fondsgesellschaft eine Steuererklärung einreichen und die schwedischen Einkünfte werden mit einer pauschalen Körperschaftsteuer von lediglich 22 Prozent (2014) besteuert.

Abgesehen von der lokalen Steuerbelastung ist zu beachten, dass die ausländischen Einkünfte auch grundsätzlich in Deutschland als Wohnsitzstaat der Anleger einer Besteuerung unterliegen. Zumindest bei Investments in Norwegen und Schweden könnte sich eine Personen-

gesellschaftsstruktur anbieten, da die Bundesrepublik Deutschland auch für mittelbare Immobilieneinkünfte (einschließlich Veräußerungsgewinnen) in dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) vereinbart hat, dass solche ausländischen Einkünfte in Deutschland unter Progressionsvorbehalt von der inländischen Besteuerung ausgenommen sind. Sofern die Beteiligungsstruktur für deutsche Steuerzwecke zudem durchgängig als vermögensverwaltend konzipiert werden kann, ist sogar der Progressionsvorbehalt nicht einschlägig. Dennoch sollte im Einzelfall beurteilt werden, ob angesichts eventueller Steuererklärungsspflichten im Ausland, hoher Steuersätze im Investitionsland und der eigenen Landeswährung eine alternative Fondsstruktur vorteilhaft ist.

Demgegenüber bietet nur Finnland neben der Euro-Währung moderatere progressive Einkommensteuersätze (zum Beispiel Steuerfreiheit bis zu einem versteuernden Einkommen unter 16.300 Euro für 2014) als die beiden anderen Länder, aber das DBA zwischen Finnland und Deutschland sieht für Immobilieninvestments nachteiligere Regelungen vor. Es wurde mit Finnland lediglich die sogenannte „Anrechnungsmethode“ vereinbart, nach der die finnischen Einkünfte aus der Nutzung und Veräußerung der Immobilie der regulären deutschen Besteuerung unterliegen. Eine Doppelbesteuerung wird dadurch vermieden, dass die in Finnland entrichtete Einkommensteuer auf die inländische Steuerschuld angerechnet werden darf. Lediglich wenn der Geschlossene Fonds ein finnisches Hotel betreiben würde oder der AIF eine sonstige gewerbliche Immobilienvermietung ausüben würde, gewährt Deutschland ebenfalls die DBA-Freistellungsmethode (teilweise mit Progressionsvorbehalt). Allerdings wird es bei einem geschlossenen Publikums-AIF kaum darstellbar sein, von dieser steuervorteilhaften DBA-Regelung Gebrauch machen zu können.

Aufgrund vorstehender Überlegungen könnte im Einzelfall daher ein Investment in den drei Ländern statt in der Rechtsform einer vor Ort zu gründenden Personengesellschaft im Rahmen einer Kapitalgesellschaft umgesetzt werden. Zunächst sind bereits die nominalen Regelsteuersätze bei der Körperschaftsteuer deutlich geringer als bei der Einkommensteuer (Norwegen: 27 Prozent; Schweden: 22 Prozent; Finnland: 20 Prozent). Kapitalgesellschaften bieten eine steuerliche Abschirmung für die deutschen Anleger, die zudem auch mit keinem persönlichen Steuererklärungsaufwand vor Ort belastet werden. Die weitere Konzeption sollte vorsehen, dass während der voraussichtlichen Fondslaufzeit kaum relevante steuerpflichtige Erträge in der Objektkapitalgesellschaft erwirtschaftet und an die Anleger ausgeschüttet werden müssen. Zwischenzeitliche Geldrückflüsse sollten vorrangig über Kapitalherabsetzungen oder über in der Praxis übliche Gesellschafterdarlehen, die der Publikums-AIF der Gesellschaft zur Finanzierung einräumt, strukturiert werden.

Zur Optimierung der Steuerlast während der Fondslaufzeit ist die Höhe des anfallenden Betriebsaufwands, beispielsweise für die Verwaltung und Unterhaltung des Investments, der in den drei skandinavischen Ländern abzugsfähige Abschreibungsbetrag und der nach Möglichkeit uneingeschränkte Betriebsausgabenabzug von Darlehenszinsen durch eine Gesellschafterfremdfinanzierung von Bedeutung. Die Gesellschaften können in Abhängigkeit der Immobilie unterschiedlich hohe Abschreibungssätze in Anspruch nehmen (Norwegen: 2 und 4 Prozent; Schweden: 2 bis 5 Prozent; Finnland: Grundsätzlich keine Abschreibung).

Leider ist in den drei Ländern der Schuldzinsenabzug eingeschränkt und daher bei der Strukturierung zu beachten. Finnland und Norwegen haben erst seit dem 1. Januar 2014 entsprechende Beschränkungen eingeführt, während die schwedische Zinsschranke bereits seit dem 1. Januar 2009 besteht. Allen Mechanismen ist gemein, dass sie vergleichbar der inländischen Zinsschranke gemäß § 4h EStG aufgebaut sind. Die Ausgestaltung und Berechnung der Zinsschranke ist aber in den jeweiligen Ländern recht unterschiedlich geregelt. Norwegen gewährt einen Safe Haven von 5 Millionen NOK (circa 610.000 Euro) und Finnland von 500.000 Eur. Die Beschränkung des Zinsabzugs in Schweden ist insofern attraktiv, als dass die Zinsschranke bei bestimmter Ausgestaltung der Gesellschafterfremdfinanzierung wohl vermieden werden kann.

Diese Konzeption bietet den steuerlichen Vorteil, dass sowohl Dividenden als auch Gewinne aus der Veräußerung der Anteile an der jeweiligen skandinavischen Gesellschaft in Deutschland beim Anleger grundsätzlich nur der Abgeltungsteuer von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) unterliegen.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass es einem Publikums-AIF mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) nur noch erlaubt ist, in bestimmte Vermögensgegenstände zu investieren. Es ist zurzeit noch unklar, inwieweit solche Geschlossene Fonds überhaupt Gesellschafterdarlehen vergeben dürfen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu diesem offenen Punkt äußern wird, da sich ein Steuerpflichtiger bzw. AIF in der Praxis oft nicht nur aus rein steuerlichen, sondern vor allem aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten genötigt sieht, (Gesellschafter-)Fremdfinanzierungen zu gewähren. Dies trifft auch auf Norwegen, Schweden und Finnland zu. Eine kurzfristige Stellungnahme der BaFin zu diesem Thema ist sicherlich wünschenswert, doch kann zwischenzeitlich auf alternative Gestaltungen zurückgegriffen werden, die im Einklang mit dem KAGB stehen und zu denselben Ergebnissen wie die klassischen Gesellschafterdarlehen führen.

Immobilieninvestments in Norwegen, Schweden und Finnland sind nicht nur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten interessant, auch unter rechtlichen und steuerlichen Aspekten können attraktive Fondsgestaltungen konzipiert werden. Zur Steueroptimierung ist es zielführend, die Immobiliengesellschaft vor Ort mit ausreichend Fremdmitteln auszustatten, wie beispielsweise mit Gesellschafterdarlehen oder vergleichbaren, KAGB-konformen Finanzierungsinstrumenten. Bei Investments in Norwegen bzw. Schweden ist zu beachten, dass sie noch nicht der Eurozone beigetreten sind, so dass der Anleger eventuellen Währungsschwankungen ausgesetzt sein kann. Die Volatilität der eigenen Währung entscheidet auch über die Auswirkungen für das Investment und sollte auf jeden Fall bereits bei der Konzeption berücksichtigt werden.

Kontakt für weitere Informationen



Frank Dißmann

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 10 20

E-Mail: frank.dissmann@roedl.de

Gesetzgebung

> Aktueller Brennpunkt: Aktionsplan der Bundesregierung zum Verbraucherschutz im Finanzmarkt vom 22. Mai 2014

Von Sebastian Schüßler, Rödl & Partner Hamburg

Am 22. Mai 2014 wurde der Aktionsplan der Bundesregierung zum Verbraucherschutz im Finanzmarkt vorgestellt. Dieser Plan gliedert sich in zwei Hauptbereiche auf: Zum einen das sogenannte „Maßnahmenpaket zur Verbesserung des Schutzes von Kleinanlegern“ sowie zum anderen zusätzliche Maßnahmen zur Umsetzung der weiteren verbraucherpolitischen Vorhaben des Koalitionsvertrages im Finanzmarkt. In diesem Beitrag soll eine Auswahl an wichtigen geplanten Neuerungen aus dem Maßnahmenpaket dargestellt werden.

Partiarische Darlehen und Nachrangdarlehen als Vermögensanlagen

Zum Zweck eines effektiveren Anlegerschutzes sollen künftig auch einige solcher Anlagen dem Vermögensanlagengesetz unterfallen, „die sich bei wirtschaftlicher Betrachtung als gleichwertig zu den bereits erfassten Anlagen darstellen“. Hierzu zählen nach dem Maßnahmenpaket insbesondere partiarische Darlehen und Nachrangdarlehen.

Ergänzungen der Anforderungen an die Prospekte für Vermögensanlagen

Eine verstärkte Transparenz von Finanzprodukten bzw. Offenlegung der zugehörigen Risiken soll durch Zusatzanforderungen für Prospekte für Vermögensanlagen erreicht werden. So soll etwa insbesondere zur Vermeidung von „Schneeballsystemen“ eine Angabe bereits begebener, noch laufender Vermögensanlagen im Prospekt eingeführt werden, um Anlegern Informationen darüber zu geben, ob eine neue Vermögensanlage ggf. dazu verwendet wird, früher eingegangene Verpflichtungen zu bedienen.

Verbesserte Anlegerinformation – ad hoc-Mitteilungen

Ein weiteres Maßnahmenbündel zielt darauf ab, durch eine verbesserte Informationspolitik Anleger in den Stand zu versetzen, die mit einer Vermögensanlage verbundenen Risiken besser einschätzen zu können.

Verkaufsprospekte für Vermögensanlagen sollen daher künftig maximal zwölf Monate gültig sein, um zu gewährleisten, dass Anlegern beim Erwerb Informationen vorliegen, die nicht älter als ein Jahr sind. Weiterhin ist geplant, die Vorgaben für Nachträge näher zu konkretisieren. Zwingend in Nachträge aufzunehmen wären damit Geschäftsvorfälle, wie etwa eine drohende Insolvenz, die zumindest für das laufende Geschäftsjahr erhebliche Auswirkungen auf die Fähigkeit des Anbieters zur Erfüllung seiner Pflichten gegenüber Anlegern beinhalten. Ergänzend werden die aufsichtsbehördlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung der Nachtragspflichten ausgebaut.

Für die Phase nach Vertriebsabschluss einer Vermögensanlage sieht das Maßnahmenpaket folgendes Novum vor: Für die Restlaufzeit einer Vermögensanlage soll der Anbieter künftig zur Abgabe von ad hoc-Mitteilungen verpflichtet sein. In solchen Mitteilungen müssten alle Tatsachen veröffentlicht werden, die die Fähigkeit des Anbieters zur Rückzahlung und/oder zur Zinszahlung beeinträchtigen können.

„Leitplanken für den Vertrieb“

Die als „Leitplanken“ bezeichneten Vorgaben dienen insbesondere der Einschränkung von aggressiven Vermarktungsformen, um insbesondere zu verhindern, dass für gewisse Anleger objektiv ungeeignete Anlagen systematisch an diese vertrieben werden.

Zum Schutz unerfahrener Anleger soll etwa Werbung für Vermögensanlagen grundsätzlich nur noch in solchen Medien zulässig sein, „deren Schwerpunkt auf der Darstellung von wirtschaftlichen Sachverhalten liegt“, weswegen entsprechend bei den Lesern gewisse Vorkenntnisse vorausgesetzt werden können. Um diese Vorgaben wirksam abzusichern, ist geplant, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht weitere Kompetenzen zu einem Einschreiten gegen Missstände bei der Werbung für Vermögensanlagen einzuräumen.

Auch sollen Anleger in Zukunft bei Direktvertrieb das Vermögensanlagen-Informationsblatt, welches einen „verschärften Hinweis auf Risiken“ enthalten muss, unterschreiben.

Erweiterung des Aufsichtsinstrumentariums

Komplettiert werden die vorgenannten Maßnahmen durch zugehörige Erweiterungen der aufsichtsbehördlichen Kompetenzen, etwa zusätzlichen Befugnissen zur Veröffentlichung von Warnhinweisen.

Kontakt für weitere Informationen



Sebastian Schüßler

Rechtsanwalt

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 532

E-Mail: sebastian.schuessler@roedl.de

Breit aufstellen

„Steuern, Finanzen, Recht – unsere Mandanten haben das Vertrauen zu uns, dass wir Ihre Angelegenheiten mit breit aufgestellten Kompetenzen verfolgen.“

Rödl & Partner

„Jeder Menschenturm beginnt mit einer breit aufgestellten Basis, damit die Castellars an der Spitze einen sicheren Stand haben.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellars und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellars und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellars de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fonds-Brief direkt, 28. Mai 2014

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1012 | www.roedl.de
fondsbrief-direkt@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Martin Führlein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Frank Dißmann
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Layout/Satz: Petra Brecej
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.