

Geschlossene Immobilienfonds

Der Anleger investiert beim Kauf geschlossener Immobilienfonds in eine oder mehrere Büro-Immobilien in verschiedenen Wachstumsmärkten und erweitert sein Portfolio. Waren in der Vergangenheit für geschlossene Immobilienfonds die USA und die Niederlande die wichtigsten Märkte, so werden international aufstrebende Volkswirtschaften wie Kanada und Osteuropa bzw. das traditionell stark mit Osteuropa verbundene Österreich eine immer wichtigere Rolle spielen.

Mit der Beteiligung an ausländischen Immobilienfonds kann der Anleger laufende Einkünfte, die einer hohen deutschen Steuerlast unterliegen würden, ins Ausland verlagern. Ein geschlossener Immobilienfonds nutzt z. B. eine Nichtveranlagungsgrenze oder eine geringere Eingangbesteuerung im Ausland, der Anleger kann folglich seine Steuerlast in Deutschland erheblich senken. Es bleibt allerdings die Anwendung des sogenannten Progressionsvorbehaltes, der dazu führt, dass die Ersparnis bei Anlegern mit sehr hohen Einkommen wesentlich größer ist als bei Anlegern mit mittleren Einkommen.

Bei deutschen Immobilienfonds ist der Anleger an den Gewinnen und Verlusten der Gesellschaft beteiligt. Steuerlich interessant ist die Tatsache, dass die Ausschüttungen in der Regel nicht in voller Höhe steuerpflichtig sind.