

Immobilienfonds (Glossar)

Es ist zu unterscheiden zwischen offenen und geschlossenen Immobilienfonds. Offene Immobilienfonds sind Sondervermögen, in das Kapital von einer großen Anzahl von Anlegern eingezahlt wird, die in Immobilien investieren möchten. Geschlossene Immobilienfonds sind Gesellschaften. Diese werden regelmäßig in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (KG) oder einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet. Der Anleger wird durch seinen Beitritt zum Gesellschafter und damit zum Unternehmer mit Risiken und Chancen. Die Gesellschaft investiert das eingebrachte Kapital vorzugsweise in gewerbliche Immobilien, seltener in Immobilien zu Wohnzwecken. Wurde das für die Investition benötigte Kapital eingesammelt, wird der Fonds geschlossen. Weitere Gesellschafter werden dann nicht mehr aufgenommen. Die laufenden Erträge aus offenen Immobilienfonds sind Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen ab dem 01.01.2009 der Abgeltungsteuer. Mieteinnahmen hingegen sind bei offenen Immobilienfonds nur dann steuerpflichtig, wenn sie im Inland erzielt werden. Im Ausland erzielte Mieteinnahmen und etwaige Gewinne aus der Veräußerung einer im Ausland belegenen Immobilie sind nach den einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen regelmäßig im Ausland zu versteuern, oft zu einem günstigeren Steuersatz als im Inland. Für geschlossene Immobilienfonds ändert sich durch die Einführung der Abgeltungsteuer nichts. Sie unterliegen nicht der Abgeltungsteuer. Die Gesellschafter erzielen - je nach Konzeption des Fonds - Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder Sonstige Einkünfte.

© Thomas M.R. Disqué
13.11.2008
www.abgeltungsteuer.de