

FONDS

professionell

Alle Sieger
im Überblick

»HERAUSRAGEND«

DEUTSCHER
FONDSPREIS
2024

LABEL-FONDS

Acatis weist Gané die Tür – und zwingt Fondsinitiatoren zum Umdenken

BERATUNG

Banken punkten mit personalisierten VV-Portfolios im Breitengeschäft

MARKT & STRATEGIE

- » Peter Bofinger im Interview
- » Analysegespräch mit Frank Fischer
- » Frontier-Markets-Investments
- » Gegenwind für ESG-Fonds
- » Top- und Flopfonds

»Die Rohstoffpreise müssen steigen«

Der Blackrock World Mining Fund, einst Europas größter Publikumsfonds, büßte zig Milliarden ein. Jetzt bläst Starmanager Evy Hambro wieder zum Angriff.

BLAU DIREKT

Vom Maklerpool zum verzweigten Konzern

VERSICHERUNG

Elf Maklerrenten im direkten Vergleich

KI

Bald berät ein Avatar Commerzbank-Kunden

MIG-FONDS

Biontech boomte. Wo bleiben weitere Erfolge?

FONDS professionell



Aramea Asset Management: Vorstand und Fondsmanager **Sven Pfeil** verrät, was ihn antreibt... **124**



DEUTSCHER FONDSPREIS 2024: Die Fondselite und die Gewinner des Service Awards im Überblick **366**



Roundtable: FONDS professionell sprach mit Sachwertexperten über aktuelle Herausforderungen **194**

STANDARDS

| | |
|-----------------------|-----|
| Brief der Herausgeber | 4 |
| Editorial | 11 |
| News & Products | 18 |
| Letzte Seite | 434 |

MARKT & STRATEGIE

| | |
|--|-----|
| Lingohr AM: Chefstrategie Harald Sporleder im Kreuzverhör | 80 |
| WV-Fonds: Rohstoffe sind wieder attraktiv – wie Mischfonds Gold und Co. einsetzen | 88 |
| Shareholder Value: Vorstand Frank Fischer stellt sich dem ESG-Analysegespräch | 102 |
| ESG-Fonds: Nicht nur das regulatorische Durcheinander setzt nachhaltigen Produkten zu | 110 |
| Goldman Sachs AM: Makro-Spezialistin Gurpreet Gill über die Entwicklung am Zinsmarkt | 118 |
| Aramea AM: Joggingrunde und Spaziergang durch Hamburg mit Vorstand Sven Pfeil | 124 |
| >>COVER Blackrock: Wo Milliardenmanager Evy Hambro jetzt Chancen wittert | 130 |
| Alternative Investments: Welche Ertragsquellen die Manager von Credit-Fonds anzapfen | 138 |
| Amundi Deutschland: CIO Thomas Kruse über Wirtschaftskrise und Schuldenbremse | 142 |
| Frontier Markets: Hier zahlt sich aktives Portfoliomanagement aus | 148 |
| Uni Würzburg: Topökonom Peter Bofinger sieht das deutsche Geschäftsmodell gefährdet | 154 |

| | |
|--|-----|
| Konjunktur: Wie steht es aktuell um das Wirtschaftswachstum? Fakten auf einen Blick | 158 |
| Eyb & Wallwitz: Chefökonom Johannes Mayr im Interview | 160 |
| Mittelzu- und -abflüsse: Aktienfonds mussten zuletzt Rekordabflüsse hinnehmen | 166 |
| Neu am Markt: Die Redaktion stellt jüngst aufgelegte US-Fonds vor | 172 |
| Top- & Flopfonds: Welcher Japanfonds überzeugen kann – und welcher nicht | 178 |
| Fondstipps: Diese Investmenthäuser raten jetzt zu Engagements in Fernost | 182 |

SACHWERTE

| | |
|---|-----|
| Roundtable: FONDS professionell sprach mit Sachwertprofis über aktuelle Herausforderungen | 194 |
| ELTIFs: Die novellierte Verordnung macht die Fonds auch für Finanzberater interessant | 206 |
| Immobilienverrentung: Die höheren Zinsen setzen dem Geschäftsmodell zu | 214 |
| One Group: Auf die drohenden Totalausfälle bei der Mutter Soravia folgt der große Umbau | 222 |
| Project Real Estate Insolvenzverwalter Volker Böhm über die Verwertung der Projekte | 226 |
| HMW: Die größten Investments der MIG-Fonds sind zum Erfolg verdammt | 228 |
| Service Award: Welche Emissionshäuser ihre Vertriebspartner am besten unterstützen | 232 |

| | |
|---|-----|
| Sachwert radar: 6b-Fonds im Vergleich – plus neue Beteiligungsmodelle im Überblick | 236 |
|---|-----|

FONDS & VERSICHERUNG

| | |
|---|-----|
| Aba: Geschäftsführer Klaus Stiefermann über die gesetzliche Rente und die bAV | 244 |
| Lebensversicherer: Warum die Solvenzquote eine wichtige Kennzahl bleibt | 250 |
| Maklerrente: Die Redaktion stellt die Angebote von elf Bestandsaufkäufern vor | 254 |
| Berufsunfähigkeit: Viele Versicherer lassen sich weiterhin nicht in die Karten schauen | 262 |

VERTRIEB & PRAXIS

| | |
|---|-----|
| Fondsvertrieb: Die große Hitparade der Bestseller im freien Vertrieb | 268 |
| Maklerpools: Die Konditionen der wichtigsten Servicegesellschaften | 282 |
| Blau Direkt: Die Redaktion liefert einen Einblick in die Firmenstruktur des Maklerpools | 284 |
| BCA: Vorstand Frank Ulbricht über den Wettbewerb um neue Vertriebspartner | 288 |
| Haftungsdach: Der große Überblick über die wichtigsten Dienstleister | 294 |
| Medvers: Johann Gräbner führt seine Firma mit Rundum-Paketen für Ärzte zum Erfolg | 296 |
| Open Finance: Das EU-Projekt bietet Finanzberatern und -planern große Chancen | 300 |



FONDS professionell »Gespräche



Peter Bofinger | Uni Würzburg: „Mir fehlt eine strategische Vision für Deutschland“ **154**



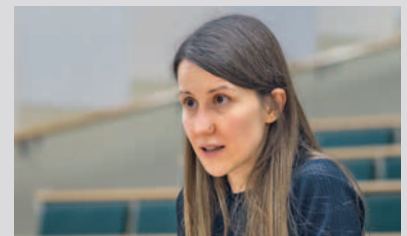
Gurpreet Gill | Goldman Sachs AM: „Die Notenbanken stehen vor einem Balanceakt“ ... **118**



Dirk Degenhardt | Deka: „Wir dürfen vor allem eines nicht: enttäuschen“ **386**



Frank Ulbricht | BCA: „Wir bieten ein stimmiges Gesamtkonzept an“ **288**



Sandra Wachter | Oxford Internet Institute: „KI ist nicht innovativ, sondern urkonservativ“ **312**

»COVER | **Evy Hambro | Blackrock:** Der Fondsmanager erläutert im Interview, wie er den Blackrock World Mining Fund zurück auf die Erfolgsspur führen will – und warum er auf einem Bauernhof lebt **130**

Finanzberatung: Forscher loben die Anlageempfehlungen der künstlichen Intelligenz **306**

Oxford Internet Institute: Professorin **Sandra Wachter** über künstliche Intelligenz **312**

Acatis: Wie die Branche auf die plötzliche Trennung von Gané reagiert **318**

Fondsinitiatoren: Was im Vertrag mit der KVG nicht fehlen sollte **324**

BVI-Statistik: Das Jahr 2023 und die Langfristbilanz der größten Fondsanbieter **332**

Vanguard: Länderchef **Sebastian Külps** über die Demokratisierung der Kapitalanlage ... **336**

Private Markets: Asset Manager rechtfertigen ihre milliarden schweren Übernahmen **342**

DWS: Vertriebschef **Gero Schomann** über den Wandel in der Fondsindustrie **348**

Themen-ETFs: Nachdem die Euphorie verfliegen ist, bereinigen die Anbieter ihr Sortiment ... **352**

Allspring: **Joe Sullivan** und **Andrew Sowerby** über die Pläne der US-Amerikaner **356**

Mountain-View: Der Fondsdatenanbieter lanciert ein neues Portfolioanalysetool **360**

Fondsfrauen-Gipfel: Das neunte Treffen im großen Rückblick **384**

BANK & FONDS

Deka: Spartenchef **Dirk Degenhardt** über die neue Fonds-VV für Sparkassen **386**

Invesco: Wie das Haus mit Modellportfolios im Bankenvertrieb punkten will **392**

Private Banking: Die Portfoliolenker hecheln bei Aktieninvestments dem Markt hinterher **396**

Vermögensverwaltung: Banken vermitteln zunehmend Produkte anderer Anbieter **402**

Commerzbank: Bald soll ein Avatar Teile der Kundenberatung übernehmen **408**

VR E-Kiosk: An neuen Automaten sind auch bankfremde Produkte erhältlich **412**

Haspa: Um Azubis anzulocken, baut die Sparkasse ein eigenes Wohnheim **416**

STEUER & RECHT

Kleinlegerstrategie: Stellt das Regelwerk die Unabhängigkeit der Makler in Frage? **418**

Vorabpauschale: Diese Steuerregeln sollten Berater und Vermittler kennen **422**

Sammelklagen: Das reformierte KapMuG enttäuscht die Erwartungen **426**

Scheinselbstständigkeit: Für Finanzvertriebe mit Handelsvertretern ein ernstes Thema **430**

DEUTSCHER FONDSPREIS '24

Fondselite: Alle Sieger des Fondspreises im großen Überblick **366**

Servicequalität: Welche Fondsgesellschaften mit ihrer Betreuung punkten **376**

Service Award Maklerpools: Diese Dienstleister wissen Vermittler zu überzeugen **380**

13.03.2024 | Sachwerte

Experten-Interview: "6b-Fonds können ein echtes Steuersparmodell sein"

Im Angebot geschlossener Immobilien-Publikumsfonds häufen sich die Produkte, die eine Möglichkeit bieten, Rücklagen nach Paragraph 6b Einkommensteuergesetz steuerneutral zu übertragen. FONDS professionell ONLINE sprach mit Mark Später, 6b-Spezialist bei Hörtkorn Finanzen, über wichtige Details.



Mark Später, Hörtkorn Finanzen: "Grund und Boden einerseits und ein darauf stehendes Gebäude andererseits sind steuerlich zwei verschiedene Wirtschaftsgüter. Für 6b-Anleger muss die Fondsgesellschaft in der Lage sein, das gesondert aufzubereiten."

© Johannes Vogt / FONDS professionell

Gewerbetreibende können mittels sogenannter 6b-Fonds Gewinne, die sie aus dem Verkauf beispielsweise einer Immobilie oder eines Grundstücks erzielt haben, reinvestieren und die Steuerlast auf später verschieben. Das ist allerdings an einige Voraussetzungen geknüpft. Beispielsweise muss das verkaufte Wirtschaftsgut mindestens sechs Jahre im Anlagevermögen gewesen sein, außerdem darf der Gewinn aus dem Verkauf nicht länger als vier Jahre zurückgelegt werden. Spätestens dann muss er versteuert oder auf bestimmte Weise reinvestiert werden.

Herr Später, angesichts des zunehmenden Angebots entsprechender Fonds könnte der Eindruck entstehen, dass im Prinzip jeder geschlossene Immobilienfonds eine 6b-Schnittstelle anbieten könnte. Ist dem so?

Mark Später: In der Regel haben bestandhaltende Fonds mit nur einer Immobilie die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung. Damit ein 6b-Kunde die zeichnen kann, muss eine gewerblich geprägte Personengesellschaft – zum Beispiel eine GmbH & Co. KG – dazwischengeschaltet werden. Darüber kann dann auch ein vermögensverwaltender Fonds gezeichnet werden. Das gilt aber nicht nur für Fonds. Wenn man über eine gewerbliche Personengesellschaft zum Beispiel eine Wohnung kauft, kann man auch damit dem Paragraphen 6b Einkommensteuergesetz gerecht werden.

Das klingt, als wäre das sehr flexibel.

Später: Ja, im Grunde kann das jeder Fonds. Ganz wichtig ist allerdings, dass die Fondsgesellschaft in der Lage ist, zusätzliche steuerliche Daten zu liefern, damit der Steuerberater des Kunden alles ordentlich verbuchen kann.

Welche steuerlichen Daten sind das im Wesentlichen?

Später: Das beginnt schon mit der Kalkulation eines Fonds, es muss der sogenannte Übertragungsfaktor ermittelt werden. Bei dem aktuellen 6b-Fonds von Dr. Peters, der auch als solcher konzipiert wurde, liegt der zum Beispiel bei ungefähr 185 Prozent. Im Wesentlichen bezieht sich die Reinvestition ja zunächst mal auf das Asset und nicht darauf, wie die für den Ankauf erforderliche Liquidität zusammenkommt. Sie können das komplett mit Eigenkapital gestalten, dann müssen Sie den zuvor gemachten Gewinn komplett investieren. Aber wenn das Asset zum Teil fremdfinanziert ist – und zwar egal, ob Sie über einen Fonds gehen oder eigeninitiativ eine Wohnung erwerben –, dann investieren Sie nur den Eigenkapitalanteil. Die Differenz zum zuvor erzielten Gewinn haben Sie dann zur freien Verfügung. Ein – wenn auch ein wenig vergrößerndes – Beispiel: Sie haben mit dem Verkauf von Grund und Boden 200.000 Euro Gewinn gemacht. Davon legen sie 100.000 in einen Fonds an, der 50 Prozent fremdfinanziert ist. Dann gelten aus steuerlicher Sicht die kompletten 200.000 als reinvestiert. Das wäre dann ein Übertragungsfaktor von 200 Prozent.

Welche Daten muss die Fondsgesellschaft noch liefern können?

Später: In steuerlicher Hinsicht werden Grund und Boden einerseits und ein darauf stehendes Gebäude andererseits als zwei verschiedene Wirtschaftsgüter behandelt. Bei einem normalen Fondsanleger kommt der Unterschied nicht zum Tragen. Für 6b-Anleger muss die Fondsgesellschaft in der Lage sein, das gesondert aufzubereiten. Als Berater muss man dabei beachten, dass gehobene stille Reserven aus Grund und Boden sowohl auf

Grund und Boden als auch auf Gebäude übertragen werden können, während umgekehrt gehobene stille Reserven aus dem Verkauf eines Gebäudes nur auf Gebäude übertragen werden können. Eine weitere entscheidende Information, die vom Anbieter kommen muss, ist der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten der Immobilie, der ist nämlich relevant für die einzuhaltenden Fristen. Dafür gilt nicht das Datum des Kaufvertrags. Relevant für die Einhaltung der 6b-Fristen ist der Übergang von Nutzen und Lasten. Manche Fondshäuser bieten ihren Vertriebspartnern ein Tool an, mit dem sie die individuelle Situation jedes 6b-Kunden darstellen können.

Was passiert am Ende der Laufzeit des Fonds?

Später: Da wird dann ein wesentlicher Unterschied zwischen einem normalen Fondsanleger und dem 6b-Anleger deutlich. Vermögensverwaltende Fonds halten ihre Immobilie in der Regel mindestens zehn Jahre, damit die Anleger den Verkaufserlös nicht versteuern müssen. Für den 6b-Anleger gilt das leider nicht. Der hat mit seiner Reinvestition die ursprüngliche Steuerlast nur aufgeschoben, nicht aufgehoben. Wenn er nicht erneut eine 6b-Investition vornimmt, sind zum Ende der Fondslaufzeit Steuern fällig.

Immerhin, während der Zeit der Steuerstundung hat sich ja möglicherweise der Steuersatz des 6b-Investors reduziert.

Später: Es ist wichtig, dem Kunden zu sagen, dass es sich steuerlich um ein Verschiebungsmodell handelt. Gleichwohl kann es natürlich einen Steuerspareffekt mit sich bringen, wenn der Anleger zum Zeitpunkt der Fondsauflösung einem niedrigeren Steuersatz unterliegt. Und es gibt noch einen zweiten Einspareffekt, den 6b-Anleger nutzen können: Der steuerpflichtige Betrag in der 6b-Rücklage erhöht sich nämlich jedes Jahr um sechs Prozent, wenn das Geld nicht im selben Jahr reinvestiert wird. Wer zwei Jahre vergehen lässt, bevor er die Rücklage steuerpflichtig auflöst, muss 112 Prozent des Rücklagebetrags versteuern. Wer aber vor Ablauf von vier Jahren beispielsweise einen 6b-Fonds zeichnet, investiert nur 100 Prozent und muss am Ende der Laufzeit der Reinvestition auch nur 100 Prozent versteuern. Die Versteuerung der zusätzlichen bis zu 24 Prozent der Rücklage können Sie mit einer 6b-Reinvestition umgehen. An dieser Stelle ist ein 6b-Fonds ein echtes Steuersparmodell.

Woher kommt die Renaissance der 6b-Fonds?

Später: Eigentlich haben die Anbieter, die aktuell 6b-Fonds vertreiben beziehungsweise ihre vermögensverwaltenden Fonds für 6b-Investoren öffnen, dies schon immer getan. Es handelt sich ja auch nicht um einen per se anders gebauten Fonds, sondern um eine Reihe Zusatzservices, die die Häuser anbieten. Dass zurzeit mehr Fondsgesellschaften das Thema werblich stärker spielen, hat sicher auch damit zu tun, dass man mit einem größeren Wissen um die 6b-Möglichkeiten auch neue Kundensegmente ansprechen kann.

Vielen Dank für das Gespräch. (tw)

Vitamin 6b für die Bilanz

Sogenannte **6b-Fonds** bieten bilanzierenden Unternehmen die Möglichkeit, aufgedeckte stille Reserven zu reinvestieren, bevor der Fiskus kommt. Dabei gilt es allerdings einiges zu beachten.

Verkauft ein Unternehmen Wirtschaftsgüter, beispielsweise eine Immobilie oder ein Grundstück, muss es einen daraus erzielten Veräußerungsgewinn natürlich versteuern. In der Bilanz des Unternehmens stand die Immobilie zuvor mit ihrem steuerlichen Buchwert, der allen darauf anrechenbaren Abschreibungen gerecht wird, aber eine – möglicherweise bedeutsame – Differenz zu seinem Verkehrswert unberücksichtigt lässt: die sogenannte stille Reserve.



Erst wenn es zum Verkauf kommt, werden stille Reserven als den Buchwert übersteigende Erträge aus der Veräußerung gehoben. Dieser Veräußerungsgewinn ist – eigentlich sofort – steuerpflichtig. Die unmittelbare Steuerlast kann jedoch verschoben und sogar reduziert werden. Das Einkommensteuergesetz (EStG) begünstigt nämlich in seinem Paragraph 6b bestimmte Konstellationen, die die Möglichkeit bieten, den angefallenen Gewinn in eine Rücklage zu stellen und auf ein anderes Wirtschaftsgut zu übertragen.

Transfers auf Fonds

Hier kommt die Möglichkeit zum Tragen, die 6b-Fonds bieten können. Der Erwerb eines Anteils an einer Fondsimmo-

Dr. Peters – Immobilienwerte II Aschaffenburg

Alle Eckdaten im Überblick

| | | |
|--|--|---|
| Fondssegment: Immobilien Deutschland | Rechtsform: GmbH & Co. geschlossene Investment KG | Währung: Euro |
| Fondsvolumen: 22,3 Mio. Euro (Ebene Objektgesellschaft) | Eigenkapital: 11.670.000 Euro | Mindestbeteiligung: 20.000 Euro zzgl. bis zu 5,00 % Agio |
| Substanzquote*: 89,7 % (Ebene Objektgesellschaft) | Laufzeit: 31.12.2038 | Gesamtauszahlung (vor Steuern): 155,5 % prognostiziert |
| KVG: Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG | Verwahrstelle: Caceis Bank S.A., Germany Branch | Bafin-Gestattung: 11.10.2023 |
| Fondsobjekt: Bürogebäude in Aschaffenburg | | Übertragungsquote: ca. 185 % des Zeichnungsbetrags |

Efonds-Gesamtbewertung aus dem Plausibilitätscheck

Angeboten wird ein Spezialfonds zur Übertragung von aufgedeckten stillen Reserven nach den Paragraphen 6b/6c Einkommensteuergesetz. Hauptzielgruppe sind somit Gewerbetreibende, Kaufleute sowie Land- und Forstwirte, die eine steuerfreie Übertragung von stillen Reserven auf Ersatzbeschaffungen vornehmen möchten. Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar über eine Objektgesellschaft in eine Büroimmobilie in Aschaffenburg, die der Paketdienstleister DPD als seine Deutschlandzentrale bis Ende 2035 angemietet hat. Die Miethöhe ist indexiert und wird zu 70 Prozent der Indexveränderung angepasst. In der Kalkulation wurde eine Inflationsrate von 5 Prozent pro Jahr bis Ende 2023, von 3 Prozent für die Jahre 2024 bis 2026 und von

2,25 Prozent ab dem Jahr 2027 unterstellt, was angemessen erscheint. Die Makrolage in der Region Bayerischer Untermain ist gut, die Mikrolage in einem etablierten Gewerbegebiet passt zur aktuellen Nutzung.



DPD-Deutschlandzentrale, Aschaffenburg: Die Mikrolage in einem etablierten Gewerbegebiet passt zur aktuellen Nutzung des Gebäudes.

Der gutachterlich unterlegte Immobilienkaufpreis entspricht dem 18,9-Fachen der Miete, was als noch akzeptabel einzustufen ist. Es wird ein Verkaufserlös in Höhe des 18,0-Fachen der dann kalkulierten Jahresnettokaltemiete angenommen.

Die laufenden Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- und Betriebskosten betragen jährlich 1,21 Prozent und sind akzeptabel.

Der wirtschaftliche Erfolg des Fonds hängt davon ab, dass der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt, nach zwölf Jahren die kalkulierte Anschlussvermietung gelingt und das Objekt während der Laufzeit mit den angesetzten Instandhaltungsaufwendungen marktgängig gehalten werden kann.

Fazit: Der Fonds ist plausibel.

bilie kann nämlich einen Folgeerwerb darstellen, auf den man den erzielten Veräußerungsgewinn steuerlich übertragen kann. Die Steuerlast wird dadurch zwar nicht vermieden, aber aufgeschoben. „Voraussetzung dafür ist, dass es sich beim Fondsanleger um denselben Gewerbetreibenden oder einen Landwirt, für den die Rücklagenübertragung auch möglich ist, handelt, der auch den Veräußerungsgewinn bilanziert hat“, sagt Vanessa Meinker, Geschäftsführerin des Emissionshauses Dr. Peters.

Reinvestitionsrücklage

Eine weitere Voraussetzung ist, dass das verkaufte Wirtschaftsgut mindestens sechs Jahre im Anlagevermögen gehalten wurde. Wenn sich nicht gleich im Jahr der Veräußerung eine Reinvestitionsmöglichkeit findet, kann der Gewinn aus dem Verkauf in die sogenannte 6b-Rücklage gebucht werden. Innerhalb von vier Jahren muss die



»Der Fondsanleger muss derselbe sein, der auch den Veräußerungsgewinn bilanziert hat.«

Vanessa Meinker, Dr. Peters

Rücklage allerdings für den Erwerb eines neuen Wirtschaftsguts verwendet werden.

„Im Rahmen der Corona-Steuerhilfegesetze wurde die Frist zwar verlängert, aber wenn sich auch in der verlängerten Frist keine geeignete Reinvestitionsmöglichkeit findet, muss die Rücklage nicht nur steuerpflichtig aufgelöst werden“, sagt Paribus-Geschäftsführer Thomas Böcher, „gemäß Absatz 7 des Paragraphen 6b erhöht sich der steuerpflichtige Betrag der Rücklage jedes Jahr um sechs Prozent“

Damit die Übertragung eines Veräußerungsgewinns auf einen geschlossenen Immobilienfonds den gewünschten steuerlichen Effekt erzielen kann, muss als weitere Voraussetzung gewährleistet sein, dass die Immobilie in Deutschland gelegen ist.

Übertragungsfaktor

Positiv kann sich bei der Fondslösung zudem die Hebelwirkung auswirken, die

Paribus – München Taunusstraße

Alle Eckdaten im Überblick

| | | |
|--|--|---|
| Fondssegment: Immobilien Deutschland (Art. 8) | Rechtsform: GmbH & Co. geschlossene Investment KG | Währung: Euro |
| Fondsvolumen: 59,37 Mio. Euro | Eigenkapital: 26.000.000 Euro | Mindestbeteiligung: 20.000 Euro zzgl. bis zu 5,00 % Agio |
| Substanzquote*: 92,4 % | Laufzeit: 31. 12. 2034 | Gesamtauszahlung (vor Steuern): 138,63 % prognostiziert |
| KVG: Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH | Verwahrstelle: Caceis Bank S.A., Germany Branch | Bafin-Gestattung: 28. 10. 2022 |
| Fondsobjekt: Büroimmobilie in München | | Übertragungsquote: 155 % des Zeichnungsbetrags |

Fonds-Gesamtbewertung aus dem Plausibilitätscheck

Der Fonds wurde bereits 2010 aufgelegt und ist seither Eigentümerin einer Münchner Büroimmobilie. Die Altgesellschafter hatten die Möglichkeit, ihre Beteiligung zu kündigen und gegen Zahlung eines Abfindungsguthabens auszuscheiden. Mit der Umstrukturierung der Fondsgesellschaft wurde das ursprüngliche Gesellschaftskapital herabgesetzt und soll nun durch die Aufnahme von Neugesellschaftern wieder erhöht werden.

Der unterstellte Immobilienwert ist gutachterlich als marktgerecht bestätigt und entspricht dem rund 25-Fachen der Jahresnettomiete. Das Objekt ist vollständig bis Ende 2031 an den Technologieberater AKKA Deutschland vermietet. Der vereinbarte Mietpreis ist voll indexiert und liegt innerhalb der Marktmietpreisspanne

des Teilmarktes. Die auf das Neukapital anfallenden Initialkosten sind angemessen. Während der Darlehenslaufzeit sind keine Tilgungen vorgese-



AKKA Deutschland, München: Der bis 2031 laufende Mietvertrag ist voll indexiert, die Miete liegt auf dem Niveau der Gewerbmieten vor Ort.

hen, was mit Blick auf die vergleichsweise niedrige Fremdkapitalquote vertretbar ist. Bei der Verkaufsannahme wurde ein vergleichsweise hoher Abschlag von fünf Jahresmieten gegenüber dem sich rechnerisch ergebenden Kaufpreisfaktor beim Ankauf vorgenommen. Die laufenden Vergütungen und die Transaktionsvergütung für die KVG beim Verkauf der Immobilie sind angemessen. Nach erfolgreicher Platzierung sind die Erfolgskriterien der Fondsgesellschaft insbesondere die Zahlungsfähigkeit des Mieters, die Entwicklung der Marktmieten am Standort und eine erfolgreiche Anschlussvermietung, die allesamt wiederum Einfluss auf den realisierbaren Verkaufspreis am Ende der Laufzeit und letztlich auf den Anlageerfolg haben.

Fazit: Der Fonds ist plausibel.



Mark Später, Hörtkorn Finanzen: „Relevant für die Einhaltung der 6b-Fristen ist der Übergang von Nutzen und Lasten, nicht der Kaufvertrag der Immobilie.“

durch eine Fremdfinanzierung ausgelöst wird. Fondsimmobilien werden in der Regel unter Zuhilfenahme von Fremdkapital finanziert, das die Fondsgesellschaft aufnimmt, der die Immobilie gehört.

De facto erwirbt der Zeichner eines Immobilienfonds auch einen seiner Beteiligungshöhe entsprechenden Anteil an der Fondsgesellschaft, sodass die Anschaffungskosten des Zeichners steigen und damit ein höherer Veräußerungsgewinn beziehungsweise eine entsprechend höhere Rücklage eingebracht werden kann. „Bei unserem aktuellen Fonds Immobilienwerte II Aschaffenburg bedeutet das, dass ein Anleger, der beispielsweise 100.000 Euro investiert, eine Rücklage von rund 185.000 Euro auf die Fondsgesellschaft übertragen kann“, sagt Dr.-Peters-Geschäftsführerin Meinker.

Einkunftsart

In der Regel erzielen Fonds, die ihren Ertrag aus der Bewirtschaftung einer Immobilie ziehen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und sind vermögensverwaltend tätig. Um im Betriebsvermögen eines Unternehmens gehalten zu werden und in den Genuss der steuerlichen Ver-

günstigungen gemäß Paragraf 6b EStG zu kommen, muss jedoch ein Gewerbe betrieben, müssen also gewerbliche Einkünfte erzielt werden. In dieser Hinsicht unterscheiden sich die Angebote am Markt. Der Immobilienwerte II von Dr. Peters ist speziell als 6b-Fonds konzipiert und erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Andere Fonds, die im Vertrieb eine 6b-Schnittstelle anbieten, zum Beispiel Heidelberg Bahnstadt von Patrizia Grundinvest oder Taunusstraße München von Paribus, sind vermögensverwaltend. „Damit ein 6b-Kunde die zeichnen kann, muss eine gewerblich geprägte Personengesellschaft – zum Beispiel eine GmbH und Co. KG – dazwischengeschaltet werden. Darüber kann dann auch ein vermögensverwaltender Fonds gezeichnet werden“, sagt **Mark Später, 6b-Experte beim Sachwertspezialisten Hörtkorn Finanzen.**

»**Knifflig wird es bei der Frage der genauen Anteile an Grund und Boden einerseits und den Aufbauten darauf andererseits.**«

Klaus Weber, Patrizia Grundinvest

Guter Service erforderlich

Bei 6b-Fonds handelt es sich um ein legales und legitimes Steuergestaltungsinstrument. Der grundlegende Gedanke des Gesetzgebers besteht darin, dass ein Unternehmen nach einem Grundstücksverkauf in der Lage sein soll, mit dem Erlös ein anderes Grundstück zu kaufen oder ein Gebäude zu errichten.

Dass dem auch mit einem Investment in einen Immobilienfonds Genüge getan werden kann, erfordert allerdings, dass die Fondsgesellschaft in der Lage ist, zusätzliche, insbesondere steuerliche Daten zu liefern, damit der Steuerberater des Kun-



Thomas Böcher, Paribus: „Der steuerpflichtige Betrag der Rücklage erhöht sich jedes Jahr um sechs Prozent.“

den alles für dessen spezifischen Bilanzanfordernisse ordentlich verbuchen kann.

Dazu gehört beispielsweise eine genaue Darlegung des Übertragungswerts. Das ist nicht trivial, denn neben der Fremdfinanzierungskomponente kommt hinzu, dass in steuerlicher Hinsicht Grund und Boden anders bewertet werden als die darauf stehenden Gebäude. Sie werden als zwei verschiedene Wirtschaftsgüter behandelt.

„Knifflig wird es zum Beispiel bei der Frage der genauen Anteile des Fondsvermögens an Grund und Boden einerseits und den Aufbauten darauf andererseits“, berichtet Klaus Weber, Geschäftsführer des Fondsanbieters Patrizia Grundinvest. Während bei einem normalen Privatanleger der Unterschied nicht zum Tragen kommt, muss die Fondsgesellschaft in der Lage sein, das für einen 6b-Kunden gesondert aufzubereiten.

Grund versus Gebäude

Besonders ist auch, dass gehobene stille Reserven aus einem Verkauf von Grund und Boden sowohl auf neu erworbenen Grund und Boden als auch auf ein erworbenes Gebäude übertragen werden kön-

nen, während umgekehrt gehobene stille Reserven aus dem Gebäudeverkauf nur auf Gebäude übertragen werden dürfen.

„Eine zusätzliche entscheidende Information, die vom Anbieter kommen muss, ist der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten der Immobilie. Der ist nämlich relevant für die einzuhaltenden Fristen, nicht das Datum des Kaufvertrags“, erklärt Hörtkorn-Berater Später. Manche Fondshäuser bieten ihren Vertriebspartnern ein Tool an, mit dem sie die individuelle Situation jedes 6b-Kunden darstellen können.

Beratungsherausforderung

6b-Fonds gehören zur hohen Schule der Finanzberatung, denn es geht hier nicht nur um die Qualitätskriterien eines Investmentprodukts – die Anlagevehikel müssen auch zu den spezifischen steuerlichen und bilanztechnischen Erfordernissen des Kunden passen. „Wir legen Wert darauf, dass der Steuerberater des Kunden in den Entscheidungsprozess mit eingebunden wird, und stellen gegebenenfalls auch den Kontakt zum Steuerberater unseres Fonds her“, sagt Patrizia-Manager Weber. Nicht zuletzt dürfen in der Regel weder Vertrie-



Klaus Weber, Patrizia Grundinvest: „Die steuerlichen Möglichkeiten von 6b-Fonds sollten nur ein Zusatznutzen sein.“

be noch Emissionshäuser Steuerberatung anbieten.

Vorsicht vor Fehlanreizen

So attraktiv die steuerrechtlich abgesicherten Möglichkeiten auch sind: Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Fonds, auf den schon gemachte Gewinne übertragen wer-

den sollen und erneut ins Risiko geschickt werden, darf dabei natürlich nicht aus dem Blick geraten. Die Entscheidung für einen 6b-Fonds sollte letztendlich nur nach einer Gesamtabwägung gefällt werden.

„Die Reinvestition erzielter Gewinne sollte mit Augenmaß erfolgen und nicht von Hebelwirkung und steuerlichen Finessen getrieben sein“, betont Paribus-Chef Böcher. Weber von Patrizia Grundinvest verpflichtet ihm bei: Die 6b-Eignung eines Immobilienfonds sollte nur „ein Zusatznutzen sein. Das Asset muss passen, seine Lage, das Fondskonzept und nicht zuletzt natürlich der Asset Manager.“

Die Qualität des Investments sollte also auch für Kunden mit 6b-Bedarf im Vordergrund stehen. „Wenn die heutigen Gewinne später weg sind, hätte man sie besser heute versteuert“, bringt es Böcher auf den Punkt. „Steuervermeidung und -verschiebung waren noch nie gute und verlässliche Ratgeber.“

TILMAN WELTHER **FP**

Online weiterlesen: Interview mit dem 6b-Spezialisten Mark Später von Hörtkorn Finanzen:

 ← Diesen QR-Code scannen oder fponline.de/6b124 eingeben.

Aktuelle Sachwertinvestments für Privatanleger im Überblick

| Initiator/Anbieter | Investmentprodukt | Typ | Prospektdatum | Währung | Volumen* | FK-Quote in % | Laufzeit |
|---------------------------------|--|-------|---------------|---------|----------------|---------------|------------|
| New Energy | | | | | | | |
| ASG Solarinvest | Solarinvest 2023/2028 | ISV | 26.10.2023 | EUR | 10.000.000 | n.n. | 15.12.2028 |
| Aquila Capital | AC One Planet ELTIF | ELTIF | 20.11.2023 | EUR | n. a. | n. a. | 20.11.2122 |
| B4H Brennstoffzelle4Home | Vissolar Bond 2023/2028 | ISV | 31.08.2023 | EUR | 10.000.000 | n. a. | 25.08.2028 |
| BVT | Concentio Energie und Infrastruktur II | AIF | 01.01.2023 | EUR | n. a. | n. a. | 31.12.2042 |
| Citrin Solar | Anleihe 2024/2029 | ISV | 22.11.2023 | EUR | 30.000.000 | n. a. | 31.12.2029 |
| Commerz Real | Klimavest | ELTIF | 13.10.2020 | EUR | 10.000.000.000 | unbestimmt | 31.08.2070 |
| DWS | DWS Infrastruktur Europa | OlInF | 26.04.2023 | EUR | 218.460.000 | n. a. | offen |
| Ebert Erneuerbare Energien | Windenergieanleihe Elbe-Steintal I | ISV | 20.10.2023 | EUR | 3.000.000 | n. a. | 31.10.2033 |
| Euramco | Clean Power | AIF | 02.05.2023 | EUR | 25.672.479 | 32,61 | 31.12.2033 |
| HEP | Green Bond 2023/2028 | ISV | 05.10.2023 | EUR | 30.000.000 | n. a. | 22.11.2028 |
| HEP | Solar Green Energy Impact Fund 1 | AIF | 23.11.2022 | EUR | 52.240.000 | n. a. | 31.12.2028 |
| KGAL | Klimasubstanz | OlInF | 25.10.2023 | EUR | n. a. | n. a. | offen |
| Ranf Green Energy | Solaranleihe 2024 | ISV | 08.02.2024 | EUR | 15.000.000 | n. a. | 31.12.2028 |
| Sun Contracting | Sun Inv. Clean Energy Bond 2024 | ISV | 29.02.2024 | EUR | 20.000.000 | n. a. | 01.03.2029 |
| Union Investment | Uniprivatmarkt Infrastruktur ELTIF | ELTIF | 18.12.2023 | EUR | n. a. | n. a. | 18.12.2122 |
| Immobilien international | | | | | | | |
| BVT | Residential USA 19 | AIF | 30.10.2023 | USD | n. a. | 0,00 | 31,12,2029 |
| Deutsche Finance | DF Investment Fund 22 | AIF | 26.01.2023 | EUR | 35.000.000 | 0,00 | 30.06.2029 |

Aktuelle Sachwertinvestments für Privatanleger im Überblick (Fortsetzung)

| Initiator/Anbieter | Investmentprodukt | Typ | Prospektdatum | Währung | Volumen* | FK-Quote in % | Laufzeit |
|---|---|-------|-----------------|---------|----------------|---------------|------------|
| Immobilien international (Fortsetzung) | | | | | | | |
| Deutsche Finance | DF Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik | AIF | 20.06.2023 | GBP | 100.000.000 | 0,00 | 31.12.2027 |
| Jamestown | Jamestown 32 | AIF | 17.10.2022 | USD | 555.556.000 | 55,00 | 31.12.2033 |
| One Group | Proreal Europa 11 | AIF | 29.08.2023 | EUR | 50.000.000 | n. a. | 31.12.2028 |
| Pictet | Pictet Real Estate Capital Elevation Core Plus | ELTIF | 01.10.2021 | EUR | n. a. | n. a. | n. a. |
| US Treuhand | UST XXVI | AIF | in Vorbereitung | USD | n. a. | n. a. | n. a. |
| Immobilien Inland | | | | | | | |
| DFI | DFI Wohnen 2 | AIF | 31.01.2023 | EUR | 50.000.000 | n. a. | 31.12.2033 |
| Dr. Peters | Immobilienwerte II Aschaffenburg | AIF | 10.11.2023 | EUR | 11.650.000 | 53,70 | 31.12.2037 |
| Habona | Nahversorgungsimmobiliien 08 | AIF | 05.10.2023 | EUR | 50.050.000 | 44,68 | 30.06.2031 |
| HTB | 14. Immobilien Portfolio | AIF | 10.11.2023 | EUR | 20.000.000 | n. a. | 31.12.2035 |
| Immac | 125. Renditefonds – Klinik am Kurpark | AIF | 16.09.2023 | EUR | 30.000.000 | 40,00 | 30.09.2038 |
| Immac | Immobilien Renditedachfonds Deutschland | AIF | 09.11.2022 | EUR | 30.000.000 | n. a. | 31.12.2038 |
| My House | MHREF Wohnen I | AIF | 28.09.2023 | EUR | 219.250.000 | 54,39 | 31.12.2030 |
| Paribus | München Taunusstraße | AIF | 12.10.2022 | EUR | 26.000.000 | 36,26 | 31.12.2034 |
| Patrizia Grundinvest | Heidelberg Bahnstadt | AIF | 10.02.2022 | EUR | 104.821.500 | 48,70 | 31.12.2037 |
| Primus Valor | Immochance Deutschland 12 | AIF | 14.03.2023 | EUR | 40.000.000 | 49,62 | 31.12.2031 |
| Verifort Capital | HC2 | AIF | 17.04.2023 | EUR | 71.122.000 | 53,80 | 31.12.2035 |
| Wealthcap | Immobilien Deutschland 42 | AIF | 22.05.2019 | EUR | 200.000.000 | 0,00 | 31.12.2031 |
| Wealthcap | Immobilien Deutschland 46 | AIF | 22.09.2022 | EUR | 61.000.000 | n. a. | 31.12.2034 |
| Offene Immobilienfonds | | | | | | | |
| Catella | KCD-Catella Nachhaltigkeit Immobilien Deutschland | OIF | 06.03.2017 | EUR | 268.570.000 | 27,50 | offen |
| Commerz Real | Hausinvest | OIF | 06.03.2017 | EUR | 17.165.600.000 | 16,10 | offen |
| Deka | Immobilien Europa | OIF | 20.01.1997 | EUR | 18.333.240.000 | 15,20 | offen |
| Deka | Immobilien Global | OIF | 28.10.2002 | EUR | 6.967.310.000 | 23,70 | offen |
| Deka | Immobilien Metropolen | OIF | 02.12.2019 | EUR | 1.746.590.000 | 24,10 | offen |
| Deka | Immobilien Nordamerika | OIF | 01.07.2016 | USD | 524.810.000 | 16,90 | offen |
| Deka | Westinvest Interselect | OIF | 02.10.2000 | EUR | 10.266.580.000 | 19,50 | offen |
| DWS | Grundbesitz Europa | OIF | 27.10.1970 | EUR | 8.025.450.000 | 19,90 | offen |
| DWS | Grundbesitz Fokus Deutschland | OIF | 03.11.2014 | EUR | 8.307.800.000 | 22,30 | offen |
| DWS | Grundbesitz Global | OIF | 25.07.2000 | EUR | 3.671.850.000 | 19,00 | offen |
| Habona | Deutschland Nahversorgungsfonds | OIF | 11.10.2019 | EUR | 143.200.000 | 19,90 | offen |
| Industria Wohnen | Fokus Wohnen Deutschland | OIF | 03.08.2015 | EUR | 1.185.597.508 | 23,40 | offen |
| Kanam | Leading Cities Invest | OIF | 13.06.2013 | EUR | 868.900.000 | 28,90 | offen |
| KGAL | Immosubstanz | OIF | 22.01.2019 | EUR | 69.828.842 | 28,80 | offen |
| Quadoro | Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private | OIF | 02.10.2019 | EUR | 205.570.000 | 26,50 | offen |
| Real I.S. | Realinvest Europa | OIF | 11.11.2019 | EUR | 777.647.132 | 20,96 | offen |
| Schroders | Immobilienwerte Deutschland | OIF | 26.03.2021 | EUR | 60.660.000 | 21,70 | offen |
| Swiss Life | European Living | OIF | 09.10.2019 | EUR | 983.870.000 | 18,24 | offen |
| Swiss Life | European Real Estate Living and Working | OIF | 22.12.2016 | EUR | 1.100.010.474 | 22,63 | offen |
| UBS | UBS (D) Euroinvest Immobilien | OIF | 03.09.1999 | EUR | 480.470.000 | 28,00 | offen |
| Union Investment | Uniimmo: Deutschland | OIF | 01.07.1966 | EUR | 16.698.660.000 | 3,04 | offen |
| Union Investment | Uniimmo: Europa | OIF | 01.04.1985 | EUR | 14.676.390.000 | 18,76 | offen |
| Union Investment | Uniimmo: Global | OIF | 01.04.2004 | EUR | 3.596.240.000 | 26,55 | offen |
| Union Investment | Uniimmo: Wohnen ZBI | OIF | 28.07.2017 | EUR | 4.948.270.000 | 23,51 | offen |
| Wertgrund | Marktchancen (Wohnen) D | OIF | 01.03.2024 | EUR | n. a. | n. a. | offen |
| Wertgrund | Wohnselect D | OIF | 01.04.2010 | EUR | 561.795.000 | 20,99 | offen |
| Private Equity | | | | | | | |
| Blackrock | Blackrock Private Equity ELTIF | ELTIF | n. a. | EUR | n. a. | n. a. | n. a. |
| Finevest | Finevest Active Ownership | AIF | 22.03.2022 | EUR | 25.000.000 | 0,00 | 31.12.2036 |
| Neuberger Berman | NB Direct Private Equity 2023 | ELTIF | n. a. | EUR | n. a. | n. a. | n. a. |
| Partners Group | PG Private Markets | ELTIF | 01.11.2021 | EUR | unbestimmt | 0,00 | 31.12.2031 |
| RWB | RWB International 8 | AIF | 19.04.2021 | EUR | n. a. | 0,00 | 31.12.2033 |
| Wealthcap | Private Equity 25 | AIF | 23.01.2024 | EUR | n. a. | 0,00 | 31.12.2038 |
| Sonstige Anlagen | | | | | | | |
| Apano | Wasser-Infrastruktur-Anleihe 8 | | 29.11.2023 | EUR | 20.000.000 | 0,00 | 15.12.2028 |
| BVT | Concentio Vermögensstrukturfonds IV | AIF | 05.10.2023 | EUR | n. a. | n. a. | 31.12.2042 |
| Wealthcap | Portfolio 6 | AIF | 28.04.2021 | EUR | 30.000.000 | 0,00 | 30.06.2035 |

* Das Volumen kann höher sein, wenn auf Ebene der Assets Fremdkapital aufgenommen wird. | AIF: Alternativer Investmentfonds (Publikum), ELTIF: European Long-Term Investment Fund, ISV: Inhaberschuldverschreibung, OIF: Offener Immobilienfonds, OInf: Offener Infrastrukturfonds

Quelle: Efonds, Anbieter, eigene Recherche | Stand: 13.3.2024