

| Publikation | Auflage * | | Reichweite** (in Mio.) | Medien-Nr. | |
|--|-----------|------------|---------------------------|-------------------|-------------|
| | verkauft | verbreitet | | | gedruckt |
| ✓ Süddeutsche Zeitung München PMZ Neueste Nachrich | 45.300 | 45.300 | k.A. ¹ | 0,15 ^a | 1143 |
| ✓ Dachauer SZ | 4.578 | 4.727 | 5.479 ² | 0,02 ^a | 9916 |
| ✓ Ebersberger SZ | 6.579 | 6.994 | 7.966 ² | 0,02 ^a | 1712 |
| ✓ Erdinger SZ | 2.949 | 3.146 | 3.853 ² | 0,01 ^a | 11025 |
| ✓ Freisinger SZ | 4.432 | 4.749 | 5.537 ² | 0,02 ^a | 4739 |
| ✓ Fürstenfeldbrucker SZ | 10.518 | 10.956 | 12.177 ² | 0,04 ^a | 1710 |
| ✓ Starnberger SZ | 11.458 | 11.854 | 12.899 ² | 0,04 ^a | 1711 |
| ✓ Süddeutsche Zeitung München PMN Neueste Nachric | 20.700 | 20.700 | k.A. ¹ | 0,07 ^a | 99556 |
| ✓ Süddeutsche Zeitung München PMS Neueste Nachrich | 35.000 | 35.000 | k.A. ¹ | 0,12 ^a | 99554 |
| ✓ Süddeutsche Zeitung München PMW Neueste Nachric | 28.500 | 28.500 | k.A. ¹ | 0,10 ^a | 99555 |
| ✓ Wolfratshauer SZ | 4.748 | 4.885 | 5.639 ² | 0,02 ^a | 11029 |
| 11 Ausgabe(n) mit der Meldung | | | | | |
| 11 gelesene Ausgaben in der Gruppe | | | | | |
| Gesamtverbreitung | k.A. | 188.659 | k.A. ¹ | 0,63 ^a | |
| Süddeutsche Zeitung | 420.377 | 429.942 | 503.105 ¹ | 1,48 ^a | 1120 |
| Gesamtverbreitung | 420.377 | 429.942 | 503.105 ¹ | 1,48 ^b | |

Geschlossene Fonds als Steuerfalle

Kapitalanleger, die ihre Immobilien verkaufen, müssen unter bestimmten Umständen Gewerbesteuer abführen – sogar rückwirkend

Wer eine Immobilie verkauft und die Einnahmen in einen geschlossenen Immobilienfonds steckt, kann gewerbesteuerpflichtig werden – für den Verkauf der privaten Immobilie, auch rückwirkend. Das Objekt zuvor in eine Gesellschaft zu verschieben, hilft nicht. „Auch wenn ein Steuerpflichtiger in eigener Person kein einziges Objekt veräußert, kann er allein durch die Zurechnung der Grundstücksverkäufe von Personengesellschaften oder Gemeinschaften einen gewerblichen Grundstückshandel betreiben“, hat der Bundesfinanzhof klargestellt (Az.: X R 24/11). Betroffen sind vor allem vermögende Personen. Kleinanleger brauchen sich hingegen keine Sorgen zu machen. Wer nur sein Eigenheim verkauft, auch nicht.

Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil die Auffassung der Finanzbehörden be-

stätigt. Grundsätzlich gilt die Drei-Objekt-Grenze. Wer innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Objekte verkauft, betreibt einen gewerblichen Grundstückshandel. Das heißt, er muss Gewerbesteuer abführen, unter Umständen auch rückwirkend.

Dabei ist es unerheblich, ob er die Immobilie direkt veräußert oder ob er an einer entsprechenden Personengesellschaft beteiligt ist. Auch eine Mischung schützt nicht vor der Steuerpflicht. „Nur eine eigen genutzte Wohnung fällt nicht darunter, denn die zählt nicht als Anlageobjekt, Ferienwohnungen oder vermietete Eigentumswohnungen hingegen schon“, sagt Roland Franz, Steuerberater in der Kanzlei Roland Franz und Partner in Essen. Wenn sich der Steuerpflichtige an geschlossenen Immobilienfonds beteiligt, werden von diesem

veräußerte Objekte im Rahmen der Drei-Objekt-Grenze allerdings nicht in jedem Fall berücksichtigt. Die Steuerpflicht setzt erst dann ein, wenn die Anteile des Anlegers einen Verkehrswert von mindestens 250 000 Euro haben oder der Investor zehn Prozent der Anteile hält. „Für die meisten deutschen Anleger mit einem durchschnittlichen Anlagevolumen von 20 000 bis 30 000 Euro je Fonds hat das keine Auswirkungen“, sagt Carsten Rothbart, Leiter Steuern und Finanzen beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), der Vereinigung der deutschen Immobilienwirtschaft.

Außerdem hätten die Anbieter der geschlossenen Fonds schon seit Längerem ihre Produkte angepasst. „Neue Fonds sind in der Regel so konzipiert, dass die Immobilien erst nach zehn Jahren verkauft wer-

den“, sagt Rothbart. Das gilt aber nur, wenn die Anleger das Produkt zeichnen. Erwerben sie ihre Anteile auf dem Zweitmarkt, sollten sie aufpassen. Gleiches gilt bei ausländischen Fonds. „Hier kann es zu Problemen kommen, aber auch hier gelten die obigen Grenzen“, sagt Rothbart.

Unbehelligt bleiben jedoch die Investoren offener Immobilienfonds. Als Investmentfonds unterliegen diese Fonds dem Investmentgesetz, und Einkünfte werden nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Steuern (LfSt) als Einkünfte aus Kapitalvermögen betrachtet. Für die Gewerbesteuer sind die Transaktionen dieser Fonds unerheblich. „Deren Grundstücksveräußerungen werden wie solche von Kapitalgesellschaften beim Anteilseigner grundsätzlich nicht mitgerechnet“, heißt es beim LfSt. **JOCHEN BETTZIECHE**