



Strategien

Da die Risiken kaum einzuschätzen sind, lässt sich so spät nur schwer die richtige Strategie finden. Unsere Empfehlung für zukünftige Kapitalanlageprodukte lautet, neben der Rendite auch die Risiken für den „worst case“ beim Steuerberater und/oder Rechtsanwalt zu erfragen. Die Gestaltungsform des Fonds, die Lage und die Werthaltigkeit der Immobilie sind ebenso entscheidende Hinweise. Zumindest sollte man das Objekt einmal besichtigen bzw. sich über die Lage informieren.

Geschlossene Immobilienfonds in der Krise

Risiken und Haftung

Geschlossene Immobilienfonds, die in den 90er Jahren weit verbreitetes Steuersparmodell waren, können für die Anleger zum Bumerang werden. Es drohen hohe Nachschüsse und Haftungspotenziale. Folgender Fall aus der Praxis des Autors soll dies veranschaulichen.

Der freiberufliche Mandant zeichnete Mitte der 90er Jahre auf Empfehlung seines Steuerberaters eine Beteiligung an der **IKAR Immobilienfonds 24 GbR** in Höhe von 100.000 DM. Der Prospekt des geschlossenen Immobilienfonds, ausgegeben von der **Dr. Görlich GmbH**, versprach fast 200 % Verluste, bezogen auf die Beteiligung in den ersten beiden Jahren nach Zeichnung. Bei einem geschätzten Steuersatz von 50 % lag die Steuerersparnis damit ungefähr in Höhe des gezeichneten Kapitals. Das Fonds-konzept basierte dabei wesentlich auf

der Zusage des Landes Berlin, Mietzuschüsse für zwei Mal 15 Jahre zu zahlen. Die Immobilie liegt in Berlin-Reinickendorf, direkt an der BAB 111 in unmittelbarer Nähe des Flughafens Tegel. Die Ausgestaltung als GbR war erforderlich, um die prospektierten Verluste von 200 % steuerlich geltend machen zu können. Eine Auflage des Fonds als Kommanditgesellschaft (KG) hätte wegen der Verlustabzugsbeschränkung des § 15 a EStG bis max. zur Beteiligungshöhe weit weniger steuerliche Vorteile gehabt.

Dem Mandanten waren die Folgen seines Beitrittes zu einer GbR nicht bewusst. Damit haftete er unbeschränkt für sämtliche Verbindlichkeiten der GbR, d. h. mit seinem gesamten Vermögen bis hin zur persönlichen Insolvenz. Dies wäre bei einer KG nicht der Fall gewesen.

Die Krise des Fonds begann in 2003: Das Land Berlin strich trotz verbindlicher Zusage wegen der prekären Finanzlage die Mietzuschüsse für die weiteren 15 Jahre, so dass das Konzept



Wenn die eingezahlten Nachschüsse nicht ausreichen, kommt es zu einer zweiten „Nachschussrunde“, in der die noch fehlenden Beträge eingefordert werden.

des Fonds nicht mehr aufging. Kurz darauf teilte das Emissionshaus Dr. Görlich GmbH mit, einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt zu haben. In der Folge beschließt der Fonds seine Sanierung. Der Mandant hat dem Sanierungskonzept ohne sein Wissen zugestimmt, da er seine Stimmrechte mit Zeichnung des Fonds treuhänderisch übertragen hat. Daher wird er aufgefordert, ca. 18.500 Euro das entspricht rund 37 % des gezeichneten Kapitals, als Nachschuss an den Fonds zu leisten. Mit dieser Aufforderung wendet er sich an unsere Kanzlei und wünscht Auskunft, ob er zahlen muss oder sollte.

Im Ergebnis muss er nicht zahlen, denn gesetzlich besteht keine Nachschusspflicht und der Beschluss der Gesellschafterversammlung ist unwirksam. Nach einem Urteil des BGH aus 2005 (II ZR 354/03) gilt bei so genannten Publikums Gesellschaften, d. h. Gesellschaften, die sich durch eine hohe Anzahl von Gesellschaftern auszeichnen, ein Beschluss über einen Nachschuss nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen als zulässig. Dies soll nur dann der Fall sein, wenn bereits der Gesellschaftsvertrag die Nachschusspflicht der Höhe nach begrenzt. Im vorliegenden, wie auch in den meisten anderen Gesellschaftsverträgen von Immobilienfonds, ist genau dies jedoch nicht der Fall.

Ob der Gesellschafter dennoch zahlen sollte, ist nur schwer zu beantworten. Die Folgen der Verweigerung eines Nachschusses können gravierende Auswirkungen haben. Wenn nämlich die Sanierung wegen fehlender Nachschüsse nicht gelingt, ist die Gesellschaft nicht mehr in der Lage, die Darlehensraten zu bedienen. Mit der Kündigung und Fälligkeit der Kredite ist zwangsläufig die Insolvenz des Fonds verbunden. Das bedeutet, dass der Gesellschafter neben dem Verlust der Beteiligung haftet. Die IKAR Immobilienfonds 24 GbR gibt eine maximale

Haftungsquote von 183 % des gezeichneten Kapitals an. Diese resultiert aus der Fremdkapitalquote von ca. zwei Dritteln.

Die Sanierung mitzutragen ist auch nicht unbedingt die rettende Lösung. Der Mandant würde dann 18.500 Euro zahlen. Bei Immobilienfonds ist aber davon auszugehen, dass nicht alle Gesellschafter zahlen können oder aber wegen der fehlenden rechtlichen Verpflichtung zahlen wollen. Wenn die eingezahlten Nachschüsse nicht ausreichen, kommt es zu einer zweiten „Nachschussrunde“, in der die noch fehlenden Beträge eingefordert werden. Deren Höhe hängt davon ab, wie viele Gesellschafter die Sanierung mittragen wollen oder können. Darüber hinaus ist unklar, ob das Sanierungskonzept überhaupt aufgeht. Dafür ist entscheidend, ob die Gesellschaft in der Lage ist, langfristige Mietverhältnisse, die zu einer hohen und dauerhaften Auslastung führen, zu vereinbaren. Die Attraktivität der Immobilie ist hier von immenser Bedeutung.

Die Veräußerung der Beteiligung ist keine mögliche Variante. Der Fonds gilt am Zweitmarkt als unhandelbar. Außerdem haftet der Gesellschafter einer GbR nach Austritt 5 Jahre für Altverbindlichkeiten. Die vermeintliche Sicherheit durch die Ausfallbürgschaft des Landes Berlin für die Kredite ist im Ergebnis keine. Das Land zahlt nur, wenn die Bank nachweist, dass die Gesellschafter zahlungsunfähig sind. Die Bank müsste die Insolvenz aller Gesellschafter herbeiführen. ■

ROLAND FRANZ
Steuerberater
Tel. 02 01 / 81 09 50
Fax 02 01 / 81 09 53 36
www.franz-partner.de

Allgemein gibt es eine Reihe von Lösungsansätzen:

- 1) Haftung des Steuerberaters für die Vermittlung; ggf. Problem: Verjährung etwaiger Ansprüche
- 2) Verkauf der Beteiligung am Zweitmarkt; ggf. Problem: nicht handelbar wegen der Rechtsform des Fonds, Zustimmung des Fonds erforderlich, Nachhaftung des Gesellschafters
- 3) Verkauf der Beteiligung an eine Kapitalgesellschaft; ggf. Problem: Zustimmung des Fonds erforderlich, Nachhaftung des Gesellschafters
- 4) Vermögenslosigkeit des Anlegers; Problem: Anfechtbarkeit der entreichernden Rechtshandlungen

BUCH TIPP



Das Vermittlerprotokoll

Beeken, Sandkühler
Haufe Verlag

199 Seiten
34,80 Euro
ISBN-10: 3-448-07973-1
ISBN-13: 978-3-448-07973-9

Der Stichtag war der 22. Mai 2007: Das Inkrafttreten des neuen Vermittlergesetzes und die daraus resultierenden Folgen verängstigen viele Vermittler in Deutschland. In dem Buch „Das Vermittlerprotokoll“ erfahren die Leser Wissenswertes zu den Auswirkungen, die das Gesetz mit sich bringt. Dazu gehören z. B. die statusbezogene Erstinformation neuer Kunden und die Mitteilung zur Beratungsgrundlage gegenüber allen Kunden ebenso wie die anlassbezogene Befragungs-, Beratungs- und Begründungspflicht. Hieraus wird erst verständlich, wie die Dokumentationspflicht umzusetzen ist. Musterdokumentationen zu verschiedenen Beratungssituationen helfen bei der konkreten Umsetzung. Dazu gibt es Musterbeispiele, Checklisten und zahlreiche „Do's und Don'ts-Hinweise“. Weiter gibt der Praxisratgeber Tipps, mit denen sich das Vermittlerprotokoll effektiv zur Bestandskundenpflege einsetzen lässt.