

Erben:

Immobilienfonds im Nachlass: Erbe annehmen oder ausschlagen?

Wer einen Fondsanteil erbt, sollte besser als bisher beraten werden. In der Vergangenheit wurde viel zu einseitig auf steuerliche Belange geachtet. Es kann nämlich recht schnell zu existenziellen Bedrohungen kommen, wenn die Risikoanalyse der aktuellen Lage und zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung einer Fondsbeteiligung vernachlässigt wird.

In der Tat ist die wirtschaftliche Situation einer Fondsgesellschaft auch für Profis nicht immer einfach zu durchschauen. Als bestes Beispiel seien hier die Fonds der Falk Gruppe genannt, die bis Mitte 2004 in der Öffentlichkeit kaum in der Kritik standen. Jetzt werden die Gesellschafter mit Insolvenzrisiken und Nachschuss-Szenarien konfrontiert.

Wer eine Fondsbeteiligung erbt, hat nicht viel Zeit, auf etwaige Risiken angemessen zu reagieren. Um so wichtiger ist es, zu wissen, welche Informationen vorliegen müssen, denn gegebenenfalls müssen weitere Informationen angefordert werden.

Die Praxis zeigt, dass steuerliche und rechtliche Berater kaum Erfahrung damit haben, auf der Basis vorliegender Informationen die Risiken eines Fonds und seine weitere Entwicklung einzuschätzen. Hinzu kommt, dass selten eine ausreichende Informationsbasis gegeben ist und einige Fondsgeschäftsführungen immer noch von den Initiatoren des Fonds dominiert werden. Die haben naturgemäß wenig Interesse daran, auch die negativen Nachrichten in der gebotenen Deutlichkeit in den Geschäftsberichten zu dokumentieren.

So ist immer wieder festzustellen, dass sogar in Fondsgesellschaften, in denen wirtschaftliche Schief lagen mit Sanierungs- und Nachschussbedarf bekannt sind, nur Zeiträume von fünf Jahren betrachtet werden, aber keine Langfristprognosen vorliegen. Bei der Sanierung kommt dann die bekannte Salami taktik zum Einsatz: erst mal fünf Jahre schaffen, vielleicht acht – und dann „muss eine weitere Hürde überwunden werden“, so eine beliebte Darstellungsart. Der Erbe muss dann eine eigene

Fonds geerbt? Folgendes müssen Sie *schnell* klären

Wer eine Beteiligung an einem geschlossenem Immobilienfonds erbt, sollte sich kurzfristig über folgende Sachverhalte Klarheit verschaffen können. Wenn die vorhandenen Unterlagen dafür nicht ausreichen, sollte schleunigst eine entsprechende Informationsbasis geschaffen werden.

- Rechtsform der Fondsgesellschaft mit gesellschaftsvertraglich vereinbarten Besonderheiten
- Eigenkapitalentwicklung und Anteil des Gesellschafters daran (rechtliche und steuerliche Auswirkungen)
- Fördermittelauszahlungen (Verschuldung verringernd oder aufbauend?)
- Fremdfinanzierung mittels Bankdarlehen und ggf. Initiatorendarlehen
- Entwicklung der Liquidität
- Leerstandsentwicklung und Miethöhen
- Verfügbarkeit und Qualität von Jahresabschlüssen und Geschäftsberichten (Termintreue, Informationsgehalt, Prognosen)

Eine ausführliche Checkliste finden Sie unter www.audaxa.de

Langfristanalyse seines Risikos erarbeiten. Mindestens sollte er eine vorgelegte Prognose kritisch hinterfragen. Da das Erbrecht einzuhalten Fristen vorsieht, sollte auf jeden Fall rechtlicher Rat hinzugezogen werden.

Berater sollten ihre Mandanten darüber informieren, wie sie schon im Vorfeld eines Erbfalls aktiv werden und die Informationslage entscheidend verbessern können. Ein Fondsgesellschafter muss darauf achten, dass er jährlich qualifizierte Geschäftsberichte erhält, die hinreichend Aufschluss über die wirtschaftliche Lage der Fondsgesellschaft geben. Tabellen und vergleichende Übersichten sind dabei Erläuterungen im Fließtext allemal vorzuziehen.

Viele Gesellschaftsverträge sehen Fristen zur Vorlage der Geschäftsberichte und Jahresabschlüsse bis zum 30. Juni, einige bis zum 30. September eines jeden Jahres vor. Werden die Fristen überschritten, muss bei der Geschäftsführung nachgefragt werden. Wenn eine Gesellschafterversammlung erst im zweiten oder dritten Quartal eines Jahres abgehalten wird, sollte die Geschäftsführung zusätzlich zu den Jahresendzahlen des Vorjahres auch die aktuellen Zahlen des letzten Monats vor Versand des Berichtes und des Jahresabschlusses nennen. Kein ordentlicher Kaufmann fällt Entscheidungen auf einer so alten Zahlenbasis, wie sie häufig Fondsgesellschaftern zugemutet wird. So kann zum Beispiel Hartz IV sehr kurzfristig zu Leerstandserhöhungen führen – mit empfindlicher Auswir-

>>

kung auf die Einnahmensituation eines Wohnimmobilienfonds. Die Vermietungssituation muss entsprechend zeitnah berichtet werden.

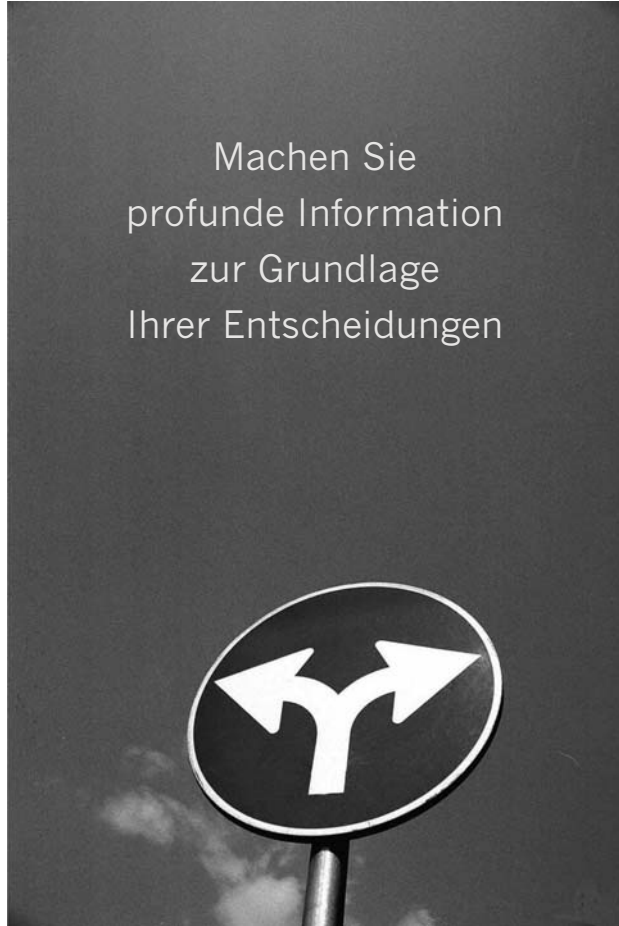
Bei der Organisation eines Fonds muss kritisch hinterfragt werden, ob weiterhin ein Einheitsmodell verfolgt werden soll oder ob eine Trennung der Aufgaben in Fondsverwaltung, Hausverwaltung und Jahresabschlusserstellung die Interessen der Gesellschafter nicht besser schützt. In kaum einem Industrieunternehmen würden Gemengelagen verschiedener Abteilungen geduldet, wie sie in Fondsgesellschaften alter Bauart immer noch vorkommen. Das Controlling würde diesem Einheitsbrei längst ein Ende bereiten und aus einem „System kommunizierender Röhren“ ein ergebnisorientiertes Wettbewerbs-System entwickelt haben.



*Gundula Lüttger, Geschäftsführerin
audaxa Gesellschaft für
Fondsmanagement mbH, Berlin*

Ende September erscheint das Magazin der Fondszeitung zu Immobilieninvestments. Gundula Lüttger und Dr. Jens Ziegler erörtern darin ausführlich, wie mit Fondsanteilen im Nachlass umzugehen ist. Das Magazin wird kostenfrei versandt, Vormerkungen richten Sie bitte an den Verlag.

Machen Sie
profunde Information
zur Grundlage
Ihrer Entscheidungen



Lesen Sie die

Fondszeitung

ALTERNATIVE INVESTMENTS

Deutschlands Zeitung für den
geschlossenen Fonds und andere
alternative Investments

Alle 14 Tage
unabhängig, kritisch
aktuell, hintergründig

www.fondszeitung.de