

Welche Immo-Fonds für Anleger (fast) steuerfrei sind

Trotz Steuervorteil gibt es keine Sicherheitsgarantie – Immobilienpreise haben Zenit überschritten

Ich habe festgestellt, dass beim Immobilienfonds **CS Real Estate Fund Living Plus** ein Steuerwert von nur 26 Rappen ausgewiesen wird, obwohl die Anteile zu über 125 Franken gehandelt werden. Somit könnte ich ein Vermögen von 125 000 Franken mit dem Kauf solcher Anteile für die Steuererklärung auf nur noch 260 Franken reduzieren und kaum mehr Vermögenssteuer zahlen. Da gehen dem Staat doch Steuereinnahmen verloren? W. H.

Der CS Real Estate Fund Living Plus investiert grösstenteils in Immobilien für Senioren sowie in Liegenschaften mit Service- und Gesundheitsdienstleistungen. Rund 70 Prozent der vom Fonds gehaltenen Liegenschaften entfallen auf Wohnungen in der ganzen Schweiz. Die zweite wichtige Besonderheit des Anlagevehikels betrifft die Steuern: **Da der Fonds die Liegenschaften im Direktbesitz hält, unterliegen die Anleger auf dem in Immobilien investierten Anteil des Fondsvermögens in**

der Schweiz keiner Vermögens- und Ertragssteuer. Da praktisch das gesamte Kapital des Fonds in Liegenschaften investiert ist, können Sie also Steuern sparen, indem Sie auf diesen Fonds setzen. Dennoch gehen für den Staat die Steuereinnahmen nicht verloren. Statt der Fondsanteilenehmer wie üblich bezahlt nämlich der Fonds die Steuern.

Bei indirektem Grundbesitz muss Anleger Steuern zahlen

Möglich ist dies nicht nur mit diesem Fonds, sondern generell mit Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge und Kapitalgewinne aus dem direkten Grundbesitz werden beim Fonds selbst zum Satz von juristischen Personen besteuert. Dies führt dazu, dass diese bei Ihnen als Anleger steuerfrei sind. Voraussetzung ist allerdings, dass Sie Wohnsitz in der Schweiz haben. Sogar ganz von der Besteuerung ausgenommen sind Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz für steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Anders ist die Steuersituation indes bei

Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz. **Das sind Vehikel, deren Immobilien nicht durch die Fondsleitung direkt gehalten werden, sondern mittels diverser Immobiliengesellschaften, die jedoch ebenfalls zu 100 Prozent im Besitz der Fondsleitung sind.** Die Erträge und das Kapital von Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz sind für die Anleger steuerbar. Zu dieser Fondskategorie zählen etwa der **UBS Sima, Swisscanto IFCA, CS REF Inter-swiss oder der UBS Swissreal.** Zu den Fonds mit direktem Grundbesitz, die für die Anleger weitgehend steuerfrei sind, gehören neben den von Ihnen erwähnten auch der **Solvalor 61, UBS Direct Residential oder der CS REF Green Property.**

Nachteil sind hohe Aufschläge bei kotierten Immo-fonds

Als Anteilbesitzer von solchen Fonds müssen Sie nur allfällige Erträge und Kapitalgewinne des Fonds versteuern, die nicht aus dem direkten Grundbesitz stammen. Dies hat zur Konsequenz, dass der Steuerwert bei diesen

Fonds fast vernachlässigbar tief ist, obwohl der Kurs wie in Ihrem Fall über 125 Franken liegt. Vergleicht ein Investor die Ausschüttungsrenditen eines Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz gegenüber einem Immobilien-

fonds mit indirektem Grundbesitz, so sollte der Steuervorteil des direkt investierenden Immobilienfonds miteinbezogen werden.

Trotz dieses offensichtlichen Steuervorteils warne ich davor, nur aus Steuergründen (zu) hohe Summen in solche Immobilienfonds zu investieren. Ein Nachteil sind die hohen Aufschläge bei den kotierten Immobilienfonds. Auf der Suche nach Alternativen zu sicheren Anleihen, die nur noch mickrige Renditen abwerfen, waren viele Investoren in den letzten Jahren bereit, beträchtliche Agios, also Aufschläge auf den inneren Wert der Immobilienfonds, in Kauf zu nehmen. Diese sind zwar inzwischen etwas zurückgekommen. Dennoch haben Sie keine Garantie, dass Sie mit Ihrem Immobilienvehikel nicht Geld verlieren. Die Immobilienpreise in der Schweiz dürften den Zenit überschritten oder zumindest erreicht haben. Noch sind die Zinsen tief und werden es noch einige Zeit bleiben. Wenn die Sätze aber später anziehen, dürften einige Immo-fonds deutlich korrigieren.

Geldberater

Als unabhängiger Wirtschafts-, Finanzexperte und Journalist beantwortet **Martin Spieler** Ihre Fragen rund ums Geld.



SonntagsZeitung, Geldberater, Postfach, 8021 Zürich, geldberater@sonntagszeitung.ch

Anzeige

Der Mindestlohn wirkt als Magnet.

Wollen wir das?

Fatale Magnetwirkung.

Ein Mindestlohn von 4000 Franken in der Schweiz ist ein Magnet. Deutschland strebt 1900 Franken an. Frankreich hat 1779 Franken.¹ Nur wenig weiter weg ist er sogar mehrfach tiefer. Viele Jobs würden bei uns für Ausländer noch attraktiver.

Falsches Signal ans Ausland.

Ein solcher Mindestlohn lockt von überall her gering qualifizierte Arbeitssuchende an. Darunter Tausende, die mit 4000 Franken mehr als zufrieden sind, Kontingente hin oder her.

Auch mittlere Jobs unter Druck.

Der rekordhohe Mindestlohn wirkt darüber hinaus als Magnet für Hochqualifizierte aus Tieflohnländern. Das wird auch die Mittelschicht in der Schweiz zu spüren bekommen.



¹ Quelle: Eurostat-Statistik 2013

Was gut gemeint ist, bewirkt genau das Gegenteil – NEIN zum Mindestlohn!

Über 800 succèSuisse-Mitglieder sagen am 18. Mai 2014 NEIN zur Mindestlohn-Initiative, darunter Fathi Derder, Le Réseau; Bernhard Emch, EMCH Aufzüge AG; Meinrad Fleischmann, Möbel Pfister AG; Andreas Geistlich, Ed. Geistlich Söhne AG; Martin Haefner, AMAG Automobil- und Motoren AG; Nicole Loeb, LOEB Holding AG; Robert Naville, Köpfl & Partner AG; Martin Naville, Swiss-American Chamber of Commerce; Ruedi Noser, Noser Gruppe; Gerhard Pfister, Institut Montana Zugerberg AG; Michael Pieper, Artemis Holding AG; Beat M. Schelling, SCHELLING AG; Peter Schilliger, Herzog Haustechnik AG; Peter Stämpfli, Stämpfli AG; Dr. iur. Beat Walti, Wenger + Vieli Rechtsanwälte; Alex Wassmer, KIBAG Holding AG; Dietrich Pestalozzi, Pestalozzi + Co AG.

Ihre Meinung zählt. Jede Stimme ist wichtig. Auch Ihre. Werden Sie Mitglied: www.succesuisse.ch
Diese Kampagne können Sie unterstützen: PC 61-359559-9

succèSuisse

www.succesuisse.ch – info@succesuisse.ch