



FinanzPartner AG  
Unabhängige Bankkaufleute

# Investment im Focus

JANUAR 2006

BERLIN, 09.01.2006

## Die Steuer - Keule für Kapitalanleger

Die wichtigsten Steuerpläne der neuen Regierung im Überblick

Eine Ihrer vordringlichsten Aufgaben sieht die neue Bundesregierung verständlicherweise in der Konsolidierung der öffentlichen Haushalte. Die Wähler, die glaubten dies sollte vor allem durch Ausgabenkürzungen erfolgen, werden bei genauer Lektüre des Koalitionsvertrages sehr überrascht sein.



Sehr schnell wird klar, dass die Haushaltskonsolidierung vor allem durch Einnahmesteigerungen der öffentlichen Hand erreicht werden soll. Hierbei will man vor allem die Bevölkerungsgruppe treffen, die durch Konsumverzicht Kapital angespart und angelegt hat.

Nachfolgend stellen wir Ihnen kurz die wichtigsten Vorhaben der großen Koalition in diesem Bereich vor.

**Verlustverrechnungsverbot:** Nach mehreren erfolglosen Anläufen ist es nun soweit und die Verlustzuweisungsmodelle in Deutschland sind tot. Der rückwirkend zum 10.11.2005 beschlossene § 15b EstG sieht vor, dass anfängliche Verluste einer Beteiligung künftig nur noch mit Gewinnen aus der gleichen Anlage verrechnet werden dürfen. Betroffen von der Regelung sind vor allem Medien-, Wertpapier- und Neue-Energie-Fonds, die in der Vergangenheit vornehmlich wegen der direkten Verlustverrechnung mit anderen Einkünften interessant waren.

**Sparerfreibetrag:** Der Sparerfreibetrag soll ab 2007 erneut gesenkt werden. Derzeit kann ein Lediger einen Betrag von insgesamt € 1.421,— pro Jahr (Verheiratete: € 2.842,—) steuerfrei vereinnahmen. Ab dem nächsten Jahr soll dieser Freibetrag auf € 750,— (Ledige) und € 1.500,— (Verheiratete) nahezu halbiert werden.

**Veräußerungsgewinne auf Wertpapiere:** Bislang ist der Verkauf von Wertpapieren nach einer Haltefrist von einem Jahr steuerfrei. Ab 2007 wird wohl auch damit endgültig Schluss sein und eine 20%-ige Pauschalsteuer gelten. Unklar ist jedoch derzeit noch, ob diese Regelung nur Wertpapiere betrifft, die nach dem 01.01.2007 gekauft werden. Bei der Lage der öffentlichen Haushalte ist aber zu erwarten, dass auch die „Altbestände“ in irgend einer Weise von der Steuer erfasst werden.

Auch für die Veräußerung von Immobilienbesitz, die bisher nach 10 Jahren steuerfrei war, ist wohl mit der Einführung einer Wertzuwachssteuer von 20% ab 2007 zu rechnen. Auch hier sind die Detailregelungen derzeit noch unklar.

**Tonnagesteuer:** Schiffsfondsinvestoren können sich freuen, denn die Tonnagesteuer bleibt erhalten. Durch dieses seit 1999 geltende Gewinnermittlungsverfahren sind Ausschüttungen aus solchen Beteiligungen auch zukünftig nahezu steuerfrei. Mit der Beibehaltung der Tonnagesteuer will man den Reedereistandort Deutschland von Seiten der Bundesregierung weiter stärken.

**Privatanleger sollten auf jeden Fall überprüfen, inwieweit die geplanten oder realisierten gesetzlichen Änderungen eine Neustrukturierung ihrer Kapitalanlagen erfordern. Hierbei steht Ihnen Ihr SRQ Berater gerne beratend zur Seite.**

Herausgeber :  
SRQ FinanzPartner AG

Zentrale  
Tautenzienstraße 7b/c  
10789 Berlin

Telefon: 030/ 85 6213-0  
Fax: 030/ 85 6213-21  
Web: [www.srq.de](http://www.srq.de)

Alle Informationen und Berechnungsbeispiele wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert und erstellt. Dennoch kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt wirtschaftlich prognostizierter Ergebnisse und steuerlicher Wirkungen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Rechtsgrundlage aller Produktangebote ist ausschließlich der Zeichnungsspekt des jeweiligen Emittenten oder der Kapitalanlagegesellschaft. Vor einer Anlageentscheidung ist in jedem Fall ein persönliches Gespräch mit Ihrem SRQ-Finanzplaner erforderlich, der Ihnen die Chancen- und Risiken der dargestellten Produkte ausführlich erläutert.

## Erhöhen Sie Ihren persönlichen „Sparerfreibetrag“ um mehr als €11.000 pro Jahr !

Angesichts der auf der ersten Seite dargestellten Steuerpläne und der diversen bestehenden Anlagerisiken sorgt sich so mancher Kapitalanleger um die weitere Entwicklung seiner Vermögenswerte und somit häufig auch um seine Altersvorsorge.

Wir raten unseren Anlegern seit Jahren zur breiten internationalen Diversifikation ihres Vermögens. Hierbei ist neben dem breit gestreuten Wertpapierdepot auch der Aufbau eines **internationalen Immobilienportfolios** in Form von Beteiligungen absolut sinnvoll. Für den Aufbau eines solchen Immobilienportfolios sprechen nach unserer Meinung eine Vielzahl von Gründen:

**Rendite:** Die Objektrenditen der wichtigsten deutschen Im-

mobilenstandorte liegen seit Jahren am unteren Ende der internationalen Skala. Durch die größere Rentabilität vieler Auslandsmärkte kann die Rendite des Gesamtportfolios somit deutlich verbessert werden.

**Marktzyklen:** Gerade der Immobilienmarkt ist geprägt von Marktzyklen, wobei sich die verschiedenen internationalen Standorte selten alle in der gleichen Marktphase befinden. Eine breite Streuung führt somit zu einer Verstetigung der Erträge.

**Währungsdiversifikation:** Neben einer Streuung des Vermögens auf die verschiedenen Anlageklassen, Regionen und Märkte ist auch generell eine Streuung in verschiedene Währungen anzuraten. Hierdurch schützt der Anleger sein Vermögen gegen die nachhaltige Abwertung einer Anlagewährung.

Auch die Währungsdiversifikation kann durch ein internationales Immobilienportfolio optimal umgesetzt werden.

**Vorteile durch Doppelbesteuerungsabkommen:** Mit den meisten Staaten unterhält die Bundesrepublik bilaterale Vereinbarungen zur Besteuerung von Einkünften im Ausland. Bei vielen Staaten werden die Immobilieneinkünfte im Investitionsland besteuert und von der Einkommensteuer in Deutschland freigestellt.

Der Anleger kann somit quasi mehrfach im Ausland „Sparerfreibeträge“ bzw. niedrige Eingangssteuersätze für sich nutzen. In Deutschland unterliegen diese Einnahmen dann lediglich dem so genannten Progressionsvorbehalt, der sich für viele Anleger nur sehr moderat auswirkt.



## Interessante Auslandsmärkte für deutsche Immobilien-Investoren



USA

Der weltweit wohl interessanteste Immobilienmarkt bietet dem dt. Privatanleger ein breites Spektrum an Anlagemöglichkeiten: *Büroimmobilien an Top- und Nebenstandorten, Shopping-Malls, Opportunity- und Wohnimmobilienfonds.*

Dem steuergeplagten deutschen Anleger steht ein Freibetrag von 3.200,— USD pro Person zur Verfügung, was bei aktuellem Wechselkurs ca. **2.600 € pro Jahr** entspricht. Danach beginnt die Besteuerung mit moderaten Steuersätzen von 10% . In einigen Bundesstaaten gibt es eine eigene Bundesstaatensteuer, die aber per Saldo nicht besonders ins Gewicht fällt.

Da der amerikanische Markt sehr vielschichtig und volatil ist, sollte sich der Anleger nur auf Initiatoren mit Erfahrung am US-Markt und eigener Präsenz vor Ort verlassen.



Großbritannien

Der britische Markt wird vor allem durch den größten europäischen Immobilienstandort London geprägt. Der Londoner Immobilienmarkt gehört weltweit zu den absoluten Top-Standorten, was sich auch in dem weltrekordverdächtigen Miet- und Kaufpreisniveau in der Londoner City zeigt. Die Experten erwarten vor allem durch die Olympischen Spiel im Jahr 2012 eine weitere Steigerung der Flächennachfrage.

Der Steuerfreibetrag beträgt in Großbritannien städtische GBP 4.895,— je Anleger, was bei aktuellem Wechselkurs über **7.000 € pro Jahr** entspricht.

Immobilienanlagen in einem anderen Währungsraum wie GB und USA tragen natürlich zur gewünschten Währungsdiversifikation im Portfolio des Anlegers bei.



Österreich

Die Immobilienangebote der deutschen Fondsinstitute in unserem Nachbarland Österreich bestehen im Wesentlichen aus Objekten in der Hauptstadt Wien. Der Standort Wien ist vor allem aufgrund der geographischen Nähe zu den osteuropäischen EU-Beitrittsländern sehr gefragt. Interessant ist auch die Tatsache, dass die Immobilienpreise in Wien teilweise deutlich unter dem Niveau der Metropolen in Osteuropa wie Prag, Warschau und Budapest liegen.

Dem deutschen Anleger steht in Österreich ein Freibetrag bei der Einkommenssteuer pro Person von **2.000,— € pro Jahr** zur Verfügung.

Besonders interessant ist Österreich für deutsche Anleger aber auch wegen der extrem günstigen Regelungen bei der Erbschaftssteuer.

### Interessante Auslandsfonds in der Platzierung:

#### USA

- MPC Opportunity Amerika**  
Mindestanlagesumme USD 10.000
- Tomorrow Inc. Portfolio 35**  
Mindestanlagesumme USD 20.000

#### Großbritannien

- Wölbern England 01**  
Mindestanlagesumme GBP 10.000
- MPC England 2**  
Mindestanlagesumme GBP 10.000
- Blue Capital Großbritannien I**  
Mindestanlagesumme € 15.000

#### Österreich

- Blue Capital Österreich III**  
Mindestanlagesumme € 15.000
- Wölbern Österreich 4**  
Mindestanlagesumme € 15.000