

Nachträgliche Besteuerung von geschlossenen Immobilienfonds

Auf der Suche nach einer weiteren Einnahmequelle hat die Finanzverwaltung die geschlossenen Immobilienfonds entdeckt.

Der Kreativität der Emissionshäuser entsprach es bisher, immer wieder gezielt Fondsmodelle zu erarbeiten, die dem Anleger eine herbe Verlustzuweisung ermöglichen und so letztendlich deren Steuerlast mindern.

Nun sollen laut Finanzverwaltung mit der sog. Liebhaberei-Anweisung diese Steuerschlupflöcher gestopft werden. Beispielsweise soll von den Fondszeichnern künftig eine Prognoseberechnung verlangt werden, die eine Gewinnerzielung der Beteiligung nach 30 Jahren belegt. Bisher musste das Erreichen des Totalüberschusses erst nach 100 Jahren bescheinigt werden.

Noch schlimmer ist aber das Ansinnen der Finanzverwaltung, diese Anweisung rückwirkend zu erlassen. Damit trifft es vor allem die Anleger, die in den 90 er Jahren in geschlossene Immobilienfonds im Osten investiert haben und deren Steuerbescheide noch nicht rechtskräftig sind. Diese Steuersparmodelle sind auf einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren ausgelegt, um auf einen Überschuss zu kommen. Sie könnten damit als Liebhaberei, also als privates Hobby, eingestuft werden, das nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist.

Im schlimmsten Fall müssen hier die Anleger bisher erhaltene Steuererstattungen an das Finanzamt zurückerstatten.

Noch steht nicht fest, ob, und wenn ja wann, diese Anweisung tatsächlich umgesetzt wird.