

Fondshandel

Nicht ohne mein Finanzamt

von Robert Kracht

Der Verkauf von Fondsanteilen über den Zweitmarkt löst Steuern aus, die in den Renditeprognosen vieler Fonds nicht enthalten sind. Das kann den Erlös deutlich schmälern.

Bei der endgültigen Entscheidung über die Zeichnung eines geschlossenen Fondsanteils ist oft der entscheidende Auslöser, dass die Investition langfristig steuerschonend erfolgt und es insbesondere bei hoher Progression kaum legale Alternativen für die Geldanlage gibt.

Doch zum Durchhalten der bis zu 20-jährigen Laufzeit bedarf es Konditionen, die durch persönliche Ereignisse oder andere lockende Angebote schnell zunichtegemacht werden können. Dann zählen weder jährliche Ausschüttungen mit sparsamer Beteiligung des Fiskus noch die freudige Erwartung hoher Schlussgewinne bei Fondsliquidation.

Plötzlich überwiegt häufig schlicht der dringende Wunsch nach Barem. Wer seinen Kapitalbedarf privat, mithilfe des Initiators oder über eine der Zweitmarktplattformen decken will, kann das Kaufangebot nicht gleich als Nettoerlös einstecken. Denn das Finanzamt will an dieser Transaktion ebenfalls partizipieren, und das oft nicht zu knapp.

Der Faktor Zeit

"Hier gibt es dieselben Steuerfolgen wie beim Ausstieg aus normalen Grundstücksgemeinschaften oder Firmenbeteiligungen", erläutert Wirtschaftsprüfer Hans-Dieter Harm von der Kanzlei Ebner, Stolz & Partner in Stuttgart. Fondssparer sind nämlich Mitinhaber einer Personengesellschaft - ob direkt oder treuhänderisch, spielt steuerlich beim Verkauf keine Rolle.

"Entscheidend ist die Trennung zwischen gewerblich und vermögensverwaltend", betont Harm. Das liegt an der unterschiedlichen Behandlung des Verkaufsgewinns. Während der im unternehmerischen Bereich grundsätzlich mit der individuellen Progression besteuert wird, ist das bei privaten Beteiligungen nur innerhalb der Spekulationsfrist der Fall.

Der Faktor Zeit spielt also eine wesentliche Rolle. Bei Immobilien ist alles innerhalb von zehn Jahren (Spekulationsfrist) steuerlich relevant, bei der Beteiligung an Private Equity oder vermögensverwaltenden Leasingfonds sind es zwölf Monate. Beim Aussitzen dieser Frist kommen Anleger ihrem Ziel schon näher, den gesamten Bruttoerlös ohne den Fiskus verbuchen zu können.

Die Erwerbsfrist

Dabei ist die einjährige Haltedauer meist kein Problem, denn so schnell revidiert kaum ein Beteiligter seine Beitrittsentscheidung. Bei Büroparks und Einkaufszentren sieht das schon anders aus. Hier müssen nämlich gleich zwei zeitliche Hürden gemeistert werden.

Der Anteilserwerb muss zehn Jahre zurückliegen, und die Gesellschaft selber muss die Immobilie so lange im Bestand haben. Erst dann bleibt der Verkauf steuerfrei. Oft ist es nach so langer Zeit wirtschaftlich gar nicht mehr sinnvoll, über einen Zweitmarktverkauf nachzudenken. Denn kaum interessiert sich das Finanzamt nicht mehr für das Geschäft, ist es bis zur Fondsauflösung nicht mehr weit.

Wer jetzt noch seine Anteile abstößt, dem entgeht der Schlussgewinn aus dem Verkauf der Immobilie durch den Fonds selber. Da dieser steuerfrei ausgeschüttet wird, lohnt kaum die vorherige Suche nach einem Aufkäufer. Dieser verlangt meist einen kräftigen Abschlag dafür, dass er die Zehnjahresfrist im Gegensatz zum Vorbesitzer nicht mehr überschreiten kann. Der kurzfristige Finanzbedarf sollte daher eher über einen Zwischenkredit gelöst werden.

Bei gewerblichen Fonds können solche Zeitspiele entfallen. "Hier wird unabhängig von Haltedauern vom Verkaufserlös der anteilige Bilanzwert des Fondssparers abgezogen", rechnet Steuerexperte Harm vor.

Dabei wird auf die laufenden Einkünfte bis zum Verkaufstag noch der Veräußerungsgewinn draufgeschlagen, was zu einem kräftigen Progressionssprung führen kann. Somit würde der Fondssparer auch auf sein übriges Einkommen den Spitzensteuersatz zahlen, und der Verkaufserlös verringert sich so deutlich.

Dafür haben gewerbliche Fondssparer den Vorteil, Verlustgeschäfte mit übrigen Einkünften zu