

Geschlossene Immobilienfonds: Liebhaberei nur in Ausnahmefällen

Finanzverwaltung und Rechtsprechung gehen bei einer dauerhaften Vermietung von einer Überschusserzielungsabsicht aus, sodass bei Verlusten Liebhaberei nicht geprüft wird. Diese für Hausbesitzer günstige Vermutung gilt nach einem aktuellen Urteil des Finanzgerichts Hamburg grundsätzlich auch bei einer Investition in einen geschlossenen Immobilienfonds.

Ertragsplanung laut Prospekt

Im Urteilsfall wurde im Anlageprospekt eine Ertragsplanung nur für 20 Jahre (mit anschließender Liquidation) vorgenommen. Nach Auffassung des Finanzgerichts kann daraus aber nicht gefolgert werden, dass eine von vornherein zeitlich begrenzte Beteiligung beabsichtigt gewesen ist. Ausreichend ist vielmehr, dass der Anleger bei Zeichnung seiner Beteiligung durch die Gegenüberstellung von prognostizierten Fondserträgen und seinen Kreditzinsen mit einer positiven Gesamttrendite kalkulieren konnte.

Etwas anderes könnte sich höchstens dann ergeben, wenn die Prognoserechnung im Emissionsprospekt von unzutreffenden oder unrealistischen Annahmen ausgeht, sodass bereits auf der Ebene der Gesellschaft keine Überschusserzielungsabsicht besteht.

Verlustverrechnung

Fondsanleger können also Verluste mit anderen Einkünften verrechnen. Bei nach dem 10.11.2005 aufgelegten Fonds sind allerdings die im Einkommensteuergesetz definierten Regelungen im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen zu beachten, wonach eine Verlustverrechnung mit anderen Einkünften ausscheidet.

Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile durch Verlustverrechnung erzielt werden sollen. Die Verlustverrechnung ist allerdings nur dann ausgeschlossen, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der insgesamt prognostizierten Verluste zum eingesetzten Kapital 10 % übersteigt (FG Hamburg, Urteil vom 15.12.2009, Az. 2 K 247/08).