

Neuigkeiten zur Abgeltungssteuer ab 2009

Gesetzentwurf zur Einführung von REIT's in Deutschland

Primat der Rendite bei geschlossenen Fonds

Performance Musterdepot seit 01.01.05: + 29,34%

Liebe Kunden,

das neue Jahr haben wir zum Anlass genommen unserem Newsletter, mit dem wir Sie auch dieses Jahr regelmäßig über aktuelle Themen informieren wollen, ein moderneres Layout zu geben.

Außerdem möchte ich Sie heute informieren, dass die Mit-Gesellschafterin bei der Erdmann Financial Management GmbH, Frau Gabriele Schnapp, nunmehr auch Mit-Geschäftsführerin ist. Zukünftig wird insofern auch sie sich an dieser Stelle gelegentlich an Sie wenden.

Nun aber zu den inhaltlichen Fragen: Der zu Jahresanfang 2006 in Deutschland aufkeimende Optimismus hat sich im Sommer geradezu in Euphorie verwandelt. Das Ergebnis sehen wir als positive wirtschaftliche Entwicklung 2006, die sich auch in der Börsenentwicklung entsprechend niedergeschlagen hat. Ob und inwieweit diese Entwicklung in 2007 trotz Mehrwertsteuererhöhung und anziehender Zinsen anhalten wird, bleibt abzuwarten. Nehmen wir es als eine der spannenden Fragen eines sicherlich wieder viele Herausforderungen bietenden Jahres.



Erneut informative Lektüre wünscht Ihnen

The K-3. Geben ankommen

Unternehmensinsolvenzen rückläufig, aber Verbraucherinsolvenzen steigen

In 2006 sind 31.300 Unternehmensinsolvenzen beantragt worden (-15,1% ggü. 2005). Bei den Insolvenzen natürlicher Personen ist dagegen ein Ende des Anstiegs nicht in Sicht: 89.700 Verbraucher stellten 2006 einen Insolvenzantrag (Vorjahr: 68.900; Steigerung um 30,2%). 32.100 sonstige Insolvenzen (von ehemaligen Gesellschaftern, überschuldeten Nachlässen sowie Stiftungen und Vereinen) waren zu zählen, was einem Anstieg von 4,2% im Vergleich zu 2005 entspricht (30.820). Insgesamt beläuft sich die Zahl der Insolvenzen für das Jahr 2006 auf 153.100 Fälle. Das sind 16.530 Insolvenzen oder 12,1% mehr als 2005.

Finanzlage des eigenen Unternehmens: Ein Tabuthema?

Der Kreditversicherer Euler Hermes hat aktuell 520 Mittelständler mit bis zu 500 Mitarbeitern befragt. Nach dieser Studie möchten 54% nur dann informieren, wenn es nötig ist. 29% sprechen von einer lästigen Pflicht, bei der der Aufwand größer sei als der Nutzen. Und immerhin fürchten 44% der Befragten Nachteile durch ihre Kredit-/Kapitalgeber bei einer (zu) offenen Finanzkommunikation, wenn die Geschäftslage sich verschlechtert. Schweigen ist in der Krise aber erst recht fatal, weil dann hausintern bei Kredit- und Kapitalgebern kritische Fragen aufgeworfen werden. Wichtig für eine gelungene Finanzkommunikation ist aber, dass bereits vor der Krise eine gute Beziehung zwischen Unternehmen und Geldgeber besteht.

Die Unternehmensinsolvenzen nehmen in Ostdeutschland stärker als im Westen ab. Dagegen steigen die Insolvenzen von Verbrauchern in Ostdeutschland ungleich stärker an als im Westen. Die deutsche Konjunktur zeigt derzeit eine eindrucksvolle Dynamik: Die Wirtschaftsleistung ist in den ersten beiden Quartalen 2006 mit 0,8% und 1,1% so stark gestiegen wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr, und der Aufschwung setzt sich fort: Das BIP stieg im dritten Quartal preis-, kalender- und saisonbereinigt um 0,6% gegenüber dem Vorquartal, wie das Statistische Bundesamt mitteilte.

Zögerlicher Start von Basel II

Bei der Einführung der neuen Eigenkapitalregeln Basel II ab 1. Januar 2007 schöpft die weitaus überwiegende Mehrheit der großen deutschen Banken die einjährige Übergangsfrist bis zur endgültigen Umsetzung Anfang 2008 aus. Der Gesetzgeber hat international tätigen großen Banken, also privaten Geschäftsbanken sowie großen Landeszentralbanken, mit einem Eigenkapital von mehr als € 3 Mrd. eine Übergangsfrist von einem Jahr eingeräumt. Für sie ist der fortgeschrittene interne Ratingansatz gedacht. Nach Angaben der BaFin laufen die Tests der Risikosysteme auf Hochtouren und decken bereits einen erheblichen Teil der jeweiligen Risikokategorien ab. Je eher die Banken die Genehmigung der BaFin für ihre Systeme bekommen, desto eher können sie Nachteile gegenüber schnelleren Wettbewerbern ausgleichen. Postbank, Landesbank Rheinland-Pfalz, BayernLB haben bislang ihre internen Systeme zur Risikomessung von der BaFin genehmigt bekommen. Diese Banken haben hierdurch ggfs. einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Banken, die nicht so weit sind. Ihre am jeweiligen Ausfallrisiko orientierte Kreditvergabe schlägt sich in einer entsprechenden Reduzierung des aufsichtsrechtlichen Eigenkapitals nieder, mit dem diese Kreditrisiken unterlegt werden müssen. Die geringeren Kosten für das Eigenkapital wirken sich positiv in den Bilanzen aus. Insgesamt kann das deutsche Bankensystem nach Ergebnissen von Stresstests mit einer Eigenkapitalentlastung von 6% - 7% rechnen.

Versichererpflicht bei fremdfinanzierter Rente

Laut einer BGH-Entscheidung müssen Versicherer über die Risiken einer fremdfinanzierten Rente aufklären. Im konkreten Fall hatte ein Anleger den Werbematerialien eines Anlagevermittlers hinsichtlich der Riesengewinne aus der Differenz zwischen Versicherungsrendite und dem günstigen Kredit in Schweizer Franken geglaubt und eine Einmal-Prämie in Höhe von DM 1,0 Mio. kreditfinanziert gezahlt. Für den CHF-Kredit zahlte er anfangs 6,5% Zinsen. Als er später der Bank

keine Zusatzsicherheiten stellen konnte und die Versicherung kündigen musste, verlor er rd. TDM 276. Nach der BGH-Entscheidung rechnete sich das „Schweizer-Modell“ lediglich bis zu einem Kreditzins von 5,75%, so dass die Investition von Anfang an zum Scheitern verurteilt war. Die Versicherung musste sich die unterlassene Aufklärung der Anlagevermittlung zurechnen lassen, da sie Kenntnis um die Fremdfinanzierung mittels „Schweizer Modell“ hatte.

Gesetzesänderungen 2006 und Planung 2007

Erweiterung der EU-Zinsrichtlinie geplant

Die am 01.07.2005 in Kraft getretene EU-Zinsrichtlinie hat bislang eher mäßige Anfangserfolge vorzuweisen. Viele Anleger haben den Steuereinbehalt vermieden, indem sie ihre Bank zur Ausstellung von Kontrollmitteilungen ermächtigt haben oder aber das Geld in nicht von der Richtlinie betroffene Länder transferiert. Hierzu gehören bislang Norwegen, Island, Türkei, Singapur, Hongkong, Macao und die Bahamas. Diese Steueroasen werden derzeit von der EU kontaktiert damit sie nach dem Vorbild der Schweiz ebenfalls eine Quellensteuer erheben.

Mehr Klarheit bei Geldgeschäften?!

Die in 2006 verabschiedeten finanzmarktrelevanten Gesetze wie EU-Transparenzrichtlinie und EU-Versicherungsvermittlerrichtlinie sollen den europäischen Finanzmarkt stärker vereinheitlichen. Für 2007 ist noch das **Versicherungsvertragsgesetz (VVG)** geplant, bei dem es im Kern um die Frage geht wie die Versicherten an den stillen Reserven der Lebensversicherer beteiligt werden. Die **EU-Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (Mifid)** soll Anlegern mehr Transparenz im Wertpapierhandel garantieren. Danach müssen Kundenaufträge das bestmögliche Ergebnis für den Kunden bringen.

REIT's Gesetzentwurf im Bundeskabinett gebilligt

Real Estate Investment Trusts, die 75% ihres Vermögens in Immobilien halten und 75% ihrer Erträge mit Immobilien erwirtschaften müssen, wird es voraussichtlich jetzt auch in Deutschland geben (G-REIT's). Die Verabschiedung des Gesetzes ist für März geplant. Die Einführung soll rückwirkend ab 01.01.2007 erfolgen. Nach dem Gesetzentwurf müssen die REIT's mindestens 90% der Gewinne an die Anteilseigner ausschütten, um von der Körperschafts- und Gewerbesteuer

befreit zu bleiben. Die Besteuerung erfolgt beim Anleger (kein Halbeinkünfteverfahren). 15% der Anteile müssen sich dauerhaft in Streubesitz, in der Hand von Kleinanlegern, befinden, von denen der Einzelne nicht mehr als 3% halten darf. So soll ein liquider Handel gewährleistet sein. Bei der Zulassung zum Börsenhandel müssen sogar 25% in Streubesitz sein. Die jetzt im Gesetzentwurf vorgesehene Lösung wird bisweilen auch als „kleine“ Lösung bezeichnet, denn danach dürfen

Abgeltungssteuer ab 2009

Ab 01.01.2009 wird die so genannte Abgeltungssteuer erhoben. Während einige Punkte wie der Satz von 25% zzgl. Soli und der Wegfall von Spekulationsfrist und Halbeinkünfteverfahren schon bekannt sind, arbeitet ein Arbeitskreis an folgenden, anderen Punkten:

Ab 2005 abgeschlossene Lebensversicherungen sollen ebenfalls der Abgeltung unterliegen. Bei Laufzeit über mindestens 12 Jahre und Bezug ab dem 60. Lebensjahr aber nur zu 50%. Damit beeinflussen Auszahlungen nicht mehr die Progression der übrigen Einkünfte des Steuerbescheides.

Der **Verkauf von LV-Policen** wird mit dem Abgeltungssatz erstmals steuerpflichtig.

Zu den **Kapitaleinnahmen** zählen Zinsen, Spekulationserträge mit Wertpapieren, Futures, Dividenden sowie Prämien aus Stillhaltergeschäften. Gewinne und Verluste hieraus sind untereinander verrechenbar.

Ein nicht ausgeglichenes Minus wird in die Folgejahre mitgenommen, Gewinne belasten nicht mehr den Tarif der übrigen Einkünfte. Sofern der Abgeltungssatz höher ist als der individuelle Steuersatz kann der Steuerpflichtige die Einnahmen auch komplett im Rahmen einer Günstiger-Prüfung mit seiner individuellen Progression versteuern lassen.

Bei den **Veräußerungsgeschäften** soll es bzgl. Immobilienfonds und Gebäuden bei der 10-jährigen Spekulationsfrist bleiben.

Der 2005 eingeführte **Kontenabruf** soll für steuerliche Zwecke nur dann möglich sein soweit sich die Frage auf Bescheide vor 2009 bezieht. Sozialbehörden dürfen allerdings weiterhin Kontenabrufe starten und auch die Gemeinden sollen über diesen Weg bzgl. Gewerbe- und Grundsteuer aktiv werden dürfen.

Kontoauszüge nicht vorschnell entsorgen

Privatpersonen sind zwar grundsätzlich nicht zur Aufbewahrung von Kontoauszügen verpflichtet, aber im Zweifel helfen sie, wichtige Zahlungen zu beweisen. Da die Verjährungsfrist bei Alltagsgeschäften 3 Jahre beträgt, sollten die Auszüge

2004 bis 2006 noch aufbewahrt werden. Bezüglich Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück sind Privatpersonen seit 01.08.2004 ohnehin zu einer 2-jährigen Aufbewahrung von Rechnung und Zahlungsbeleg gesetzlich verpflichtet.

G-REIT'S nicht in Immobilien investieren, die überwiegend Wohnzwecken dienen und vor dem 01.01.2007 gebaut sind. Diese Regelung kann allerdings nicht verhindern, dass Wohnungen in Deutschland, auch kommunale Wohnungen, von einem ausländischen Investor oder REIT gekauft werden. Und verkaufen müssen viele Kommunen angesichts ihrer Haushaltslage doch. Wenn sie ihre Bestände in G-REIT's einbringen könnten, könnten sie wenigstens teilweise daran beteiligt bleiben. Wenn selbst diese „kleine“ Lösung scheitert, wäre

Deutschland das einzige G7-Land ohne REIT's und es gäbe auch keine „Exit-Tax“. Die Exit-Tax schafft erst den Anreiz zur Mobilisierung von Unternehmensimmobilien. Bei Unternehmen, die ihre Immobilien an REIT's, offene Immobilienfonds oder Immobilien-Spezialfonds (nicht an geschlossene Immobilienfonds) verkaufen, soll nur die Hälfte der gehobenen stillen Reserven in die steuerliche Bemessungsgrundlage einfließen. Voraussetzung soll sein, dass die REIT's das begünstigt eingebrachte Immobilie mindestens 3 Jahre im Bestand halten.

Investmentfonds: EFM-Musterdepot

Zum 31.12.2004 hatten wir € 50.000,- in einem Depot mit ausgewogener Strategie angelegt. Per 02.01.2006 haben wir einige Fonds mit Gewinn verkauft und die Erlöse neu investiert. Trotz oder vielleicht auch wegen der wenigen Transaktionen ist es uns gelungen in 2006 eine Performance von 8,13% und seit Anlagebeginn eine Performance von 29,34% p. a. zu erwirtschaften und damit die Benchmark (21,09%) deutlich zu schlagen.

Name	Anlagesegment	ISIN	Kaufdatum	Depotwert (02.01.06)	Depotwert (31.12.2006)	Performance in 2006	
						in EUR	in %
Templeton Growth (Euro) Fund Class A (acc)	Aktien weltweit Standardwerte	LU0114760746	31.12.04	6.066,18 €	6.584,18 €	518,00 €	8,54%
Fidelity European Growth Fund	Aktien Europa Standardwerte	LU0048578792	31.12.04	6.666,80 €	7.625,76 €	958,96 €	14,38%
JPMF Europe Equity A – EUR	Aktien Europa	LU0053685029	31.12.04	6.449,67 €	7.800,80 €	1.351,13 €	20,95%
Activest- Aktien-Rohstoffe	Aktien weltweit Rohstoffunternehmen	DE0009779884	31.12.04	3.227,42 €	3.708,35 €	480,93 €	14,90%
Invesco Japanese Equity A	Aktien Japan	IE0000939706	02.01.06	2.500,00 €	2.070,75 €	-429,25 €	-17,17%
HSBC GIF BRIC Freestyle M2D	Aktien Brasilien, Rußland, Indien, China	LU0214875626	02.01.06	2.500,00 €	3.246,24 €	746,24 €	29,85%
Summe Aktien				27.410,07 €	31.036,08 €	3.626,01 €	13,23%
Activest Lux EuroRent Flex	Anleihen Euro diversifiziert	LU0011235990	31.12.04	7.743,58 €	7.700,46 €	-43,12 €	-0,56%
Deka-EuropaBond TF	Anleihen Europa	DE0009771980	31.12.04	2.660,68 €	2.661,43 €	0,75 €	-0,03%
CS Bond Fund (Lux) Inflation Linked (Euro) B	Inflations-geschützte Anleihen Euro	LU0175163459	31.12.04	2.613,81 €	2.604,23 €	-9,58 €	-0,37%
DWS Inter Genuss	Genußscheine	DE0008490988	31.12.04	2.597,93 €	2.610,35 €	12,42 €	0,48%
Activest TotalReturn D	internationale Anleihen	LU0149168907	02.01.06	3.261,01 €	3.324,39 €	63,38 €	1,94%
Julius Baer Absolute Return Bond Fund B (t)	internationale Anleihen	LU0186678784	02.01.06	3.261,00 €	3.304,41 €	43,41 €	1,33%
Summe Renten				22.138,01 €	22.205,27 €	66,96 €	0,30%
Open End Index Zertifikat auf Gold /US\$	Indexzertifikat	DE000CB24589	02.01.06	2.500,00 €	2.926,51 €	426,51 €	17,06%
Matterhorn-Index-Hedge Zertifikat	Hedgefonds	DE0008060443	02.01.06	7.760,77 €	8.504,11 €	743,34 €	9,58%
Summe Alternative Investments				10.260,77 €	11.430,62 €	1.169,85 €	11,40%
Anlagesumme / Performance seit 01.01.2006 Benchmark* seit Jahresbeginn				59.808,85 €	64.671,97 €	4.863,12 €	8,13% 4,52%
Anlagesumme / Performance des Depots seit Beginn (31.12.2004) Benchmark* seit Beginn (31.12.2004)				50.000,00 € (31.12.2004)	64.671,97 €	14.671,97 €	29,34% 21,09%

* Benchmark = 25% MSCI / 25% EURO-STOXX / 25% ML Global Government Bond Index / 25% REX

Darstellung ohne Ausgabeaufschläge

Bitte beachten Sie, dass eine Anlage analog dieses Musterdepots nicht unbedingt Ihrer persönlichen Risiko- und Anlagestrategie entsprechen muss und eine persönliche Beratung nicht ersetzen kann. Außerdem bieten in der Vergangenheit erzielte Renditen keinerlei Garantie für die zukünftige Entwicklung.

Primat der Rendite bei geschlossenen Fonds

In der Vergangenheit wirkten Steuervorteile bei Anlegern von geschlossenen Fonds oftmals wie eine Droge. War der Steuervorteil hoch genug, wurde häufig ohne intensivere Prüfung gezeichnet. Derzeit nimmt die Ausschüttung diesen Platz ein. Eine sieben vor dem Komma muss es sein und oftmals wird auch an der einen oder anderen Stellschraube der Fondskonzeption gedreht, um das Investment in einem positive(re)n Licht erscheinen zu lassen.

Hauptrisiken auf der Einnahmeseite sind natürlich Mieterausfall, Insolvenz des Charterers oder Betreibers.

Die Vergleichbarkeit verschiedener Fondskonzepte ist nur

eingeschränkt gegeben, da Vergleichskennziffern weitgehend gestaltbar sind. Initiatoren haben viel Spielraum bei der Ausgestaltung der Annahmen bzgl. Mieten, Inflationsrate, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Hier kann ein Gutachten eines seriösen Gutachters etwas Sicherheit geben, aber manche „Schönrechnerei“ kann auch der „geübte Laie“ erkennen.

Inflationsraten von 2,5% und mehr lassen zukünftige Mieterträge oder Charterraten und Ausschüttungen gut aussehen. Der langjährige Mittelwert liegt jedoch nur bei 2,0%. Geprüft werden sollte auch, ob Einnahmen und Ausgaben mit dem gleichen Prozentsatz gesteigert wurden.

Wie sehen die **Kredite des Fonds** aus? Werden die Darlehen regelmäßig getilgt oder gibt es Tilgungsaussetzer? Als Faustregel gilt ein Tilgungssatz von mindestens 1% der Darlehenssumme.

Sind es **Fremdwährungskredite** oder lauten sie auf EUR? Fremdwährungskredite stehen aufgrund der niedrigeren Kreditzinsen ganz oben auf der Hitliste der Renditeoptimierung. Mit der Konvertierung in Fremdwährung steigt aber auch das Risiko aufgrund von Wechselkurschwankungen, wenn keine Einnahmen in der gleichen Währung erzielt werden.

Wie sieht der Zinssatz für die **Anschlussfinanzierung** aus? Hier ist ein beliebter Trick, den Prognosezeitraum dann enden

zu lassen, wenn die ursprüngliche Finanzierung ausläuft.

Der gleiche Kunstgriff funktioniert auch bzgl. des Auslaufs großer Miet- oder Charterverträge. Hier zeigt sich ansonsten die Qualität der Prognoserechnung in den Annahmen bzgl. der **Anschlussvermietung**.

Außerdem sollten immer ausreichend **Rücklagen** für den Fall einkalkuliert sein, dass ein Mieter, Charterer oder Betreiber ausfällt - und zwar von Anfang an und nicht erst, wenn der Schaden droht.

Ein weiterer Punkt sind die „weichen Kosten“ (u.a. Anschaffungsnebenkosten, Kosten für Garantien und Treuhänder), die 12% der Anschaffungskosten nicht übersteigen sollten.

BETEILIGUNGSANGEBOT: SIGNA 04 Prag

Der Fonds investiert in einen erstklassigen Büro- und Businesspark mit High-tech-Dateninfrastruktur, der an der D1/E50, 8 km von Prag entfernt, gelegen ist (The Park“). Es werden 7 bereits fertig gestellte Gebäude des Bürokomplexes mit einer Nettomietfläche von 69.350 qm und über 1.000 Tiefgaragenplätzen zu einem Preis von € 217,5 Mio. erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen von € 235 Mio. wird in Höhe von € 85 Mio. durch Kommanditkapital und in Höhe von 120 Mio. durch Kredite auf EUR-Basis mit 10-jähriger Zinsfestschreibung bzw. in Höhe von EUR 30 Mio. ohne Zinsfestschreibung auf

Basis des 3-M-EURIBOR finanziert (durchschnittliche Jahrestilgung in den ersten 10 Jahren: 1,03%). Die Immobilien sind zu 100% an bonitätsstarke internationale Unternehmen (u.a. Sony, IBM, Aral, Sun Microsystems) vermietet. Der Hauptmieter, DHL, hat einen 20 Jahres-Mietvertrag unterzeichnet und selbst schon € 30 Mio. in die 3 von ihm genutzten Gebäude investiert.

Die prognostizierten Ausschüttungen belaufen sich auf 6,00% p. a. und sind bei einer Beteiligungssumme von max. ca. € 29.000 nahezu steuerfrei. Darüber hinaus gelten Steuersätze von 12% bis 32%.

Eine Beteiligung ist möglich ab € 15.000 zzgl. 5% Agio. Bei Interesse sprechen Sie uns bitte an.



Der Standort wird neben Kuala Lumpur und Scottsdale (Arizona) von DHL als Informatik-Zentrum genutzt. Der überwiegende Teil der Mietverträge ist auf unbestimmte Zeit mit Mietersicherungsklauseln geschlossen und bietet früheste Kündigungsmöglichkeiten zwischen dem 5. und 20. Mietjahr.

Impressum:

Erdmann Family Office GmbH
 Geschäftsführer: Klaus-Dieter Erdmann

Tel.: 02371 / 9 19 59 10
 eMail: info@efo-gmbh.de
 Internet: www.efo-gmbh.de

Erdmann Financial Management GmbH
 Geschäftsführer: Klaus-Dieter Erdmann, Gabriele Schnapp

Rathausstr. 2, 58636 Iserlohn
 Fax: 0 23 71 / 919 59 11
 eMail: info@erdmanngmbh.de
 Internet: www.erdmanngmbh.de