

Hamburg, 07. Juni 2021

FONDSSTANDORTGESETZ BRINGT OFFENEN IMMOBILIENFONDS ETWAS MEHR FLEXIBILITÄT

- ◆ Doppelstöckige Strukturen künftig auch bei Immobilien im Inland möglich
- ◆ Mehr Flexibilität bei Gesellschafterdarlehen
- ◆ Fondsfusionen werden einfacher

Das Fondsstandortgesetz, das voraussichtlich Anfang August 2021 in Deutschland in Kraft treten wird, ermöglicht den offenen Immobilien-Publikumsfonds an einigen Punkten mehr Flexibilität. Dies betrifft vor allem die Strukturierung von Immobilien-Investments, wenn diese indirekt über Objektgesellschaften erworben werden. Teilweise kommen in der Praxis auch so genannte doppelstöckige Strukturen zum Einsatz, bei denen ein Fonds eine Objektgesellschaft hält, die ebenfalls an einer Objektgesellschaft beteiligt ist. Erst letztere besitzt die Immobilie. Der Grund für diese Strukturen ist in der Regel steuerlicher Natur. Bislang waren solche doppelstöckigen Strukturen nur bei Auslandsimmobilien zulässig. Künftig sind sie auch bei Immobilien-Investments in Deutschland erlaubt.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Mit der Neuregelung erhalten die Fonds mehr Flexibilität. Bei guten Immobilien ist der Wettbewerb aktuell sehr stark und es ist wichtig, dass auch offene Immobilien-Publikumsfonds schnell reagieren und verschiedene Strukturen ankaufen können.“

Eine weitere Lockerung gibt es bei den Regeln zu Gesellschafterdarlehen. Gesellschafterdarlehen sind Kredite, die der Fonds an seine Objektgesellschaften vergibt. Diese dienen in der Regel der Optimierung der Steuern und der Cashflows. Hier lag die Grenze bislang bei 50 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien der jeweiligen Objektgesellschaft. Diese Grenze fällt künftig weg, wenn der Fonds 100 Prozent der Anteile an der Objektgesellschaft in Besitz hat.

Michael Schneider fasst zusammen: „Unterm Strich bringt das Fondsstandortgesetz für die Publikumsfonds geringfügige Verbesserungen. Die KVGs gewinnen mehr Freiheiten bei der Strukturierung, was verschiedene – teilweise steuerliche – Vorteile bringt. Die großen und wesentlichen Regeln für Publikumsfonds bleiben unverändert. Dies gilt für die 30-Prozent-Grenze bei der Fremdfinanzierung sowie für die Regeln zur Kündigungsfrist und zur Mindesthaltedauer. Auch die Regeln zu den Anlagegrenzen – beispielsweise zur Diversifikation oder zum Maximalanteil von Projektentwicklungen – bleiben unverändert.“

Eine weitere Veränderung ist, dass die Verschmelzung von Fonds künftig leichter möglich ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft muss in diesem Fall kein formales Umtauschangebot aussprechen, sondern darf die Fonds zusammenlegen.

Michael Schneider erläutert: „In der Vergangenheit kam es immer wieder zu Fondsfusionen. Aus Sicht der KVG ist die Neuregelung zu begrüßen, da sich der bürokratische Aufwand reduziert. Aus Sicht der Anleger bedeutet diese Änderung allerdings, dass sie zukünftig bei geplanten Zusammenlegungen genau prüfen müssen, was das Ergebnis für sie bedeutet und ggf. von ihren Kündigungsmöglichkeiten Gebrauch machen. In der Praxis ist dies allerdings eher ein Thema für Wertpapierfonds. Die aktuell am Markt angebotenen Immobilienfonds sind vergleichsweise unterschiedlich und weitere Zusammenlegungen derzeit eher unwahrscheinlich.“

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen INTREAL gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Über INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert werden. Mit 341 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 214 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 40,6 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q1 2021).