

Inhalt

Thomas Abel

Anlageklasse Geschlossene Fonds

1.	Definition und Grundlagen (I)	1
1.1	Fehlende gesetzliche Definition	1
1.2	Typische Merkmale von geschlossenen Fonds	3
1.3	Aufbau eines geschlossenen Fonds (Überblick).....	6
1.4	Grundsätzlich bestehende Vorteile von geschlossenen Fonds	7
1.5	Grundsätzlich bestehende Nachteile von geschlossenen Fonds	8
1.6	Rechtsformen geschlossener Fonds.....	10
1.7	Zielgruppen	12
1.8	Exkurs: Zweitmarkt für geschlossene Fonds	14
2.	Definition und Grundlagen (II)	17
2.1	Wirtschaftliche Grundlagen: Investitionsplan	17
2.1.1	Mittelherkunft.....	17
2.1.1.1	Eigenkapital.....	17
2.1.1.2	Fremdkapital	18
2.1.1.3	Grenzbereiche der Zuordnung	18
2.1.2	Mittelverwendungsplan	18
2.1.2.1	Objektkosten	18
2.1.2.2	Objektnebenkosten	19
2.1.2.3	Erwerbsnebenkosten	19
2.1.2.4	Fondsbedingte Dienstleistungskosten	19
2.1.2.5	Finanzierungskosten	20
2.1.2.6	Liquiditätsreserve	20
2.1.2.7	Grenzbereiche der Zuordnung	20
2.1.3	Wesentliche Risiken der Investitionsphase und ihre Absicherung	21
2.1.3.1	Platzierungsrisiko	21
2.1.3.2	Gesamtfinanzierung.....	22
2.1.3.3	Mittelverwendungskontrolle.....	22
2.1.3.4	Investitionsplan	22
2.1.3.5	Sicherstellung des Erwerbs/Fertigstellung	23
2.1.3.6	Besonderheiten bei Blind Pools	23
2.1.3.6.1	Investitionskriterien	23
2.1.3.6.2	Mindestvolumen	24
2.2	Steuerliche Grundlagen geschlossener Fonds	26
2.2.1	Steuerliche Transparenz	26
2.2.2	Einheitliche und gesonderte Feststellung	26
2.2.3	Verlustzuweisung	27
2.2.3.1	Entstehung von Anfangsverlusten.....	27
2.2.3.2	Paragraf 15b EStG.....	29
2.2.3.3	Weitere Restriktionen durch Gesetz und Verwaltungsanweisungen.....	30
2.3	Erbschaft-/Schenkungsteuer.....	31
2.4	Abgeltungsteuer	31
2.5	Weitere Begriffserklärungen.....	32
2.5.1	Ausschüttung/Auszahlung.....	32
2.5.2	Rendite	32
2.5.3	Verzinsung	33
2.5.4	Gewinn/Überschuss	33

3.	Initiatoren und Leistungsbilanzen.....	35
3.1	Wer ist Initiator?	35
3.2	Initiatoren-„Landschaft“ in Deutschland	36
3.2.1	Institutionelle Initiatoren	36
3.2.2	Börsennotierte Initiatoren.....	36
3.2.3	„Private“ Initiatoren.....	37
3.3	Leistungsbilanzen	37
3.3.1	Sinn und Zweck von Leistungsbilanzen.....	37
3.3.2	DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog	38
3.3.2.1	Angaben zum Unternehmen und den handelnden Personen.....	38
3.3.2.2	Angaben zu den bisherigen Emissionen.....	38
3.3.3	VGF-„Leitlinien“	39
3.4	Beurteilung von Leistungsbilanzen	40
3.4.1	Investitionsphase	41
3.4.2	Betriebsphase	42
3.4.3	Vollständig aufgelöste Fonds	43
4.	Prospektpflicht und Prospektierung.....	45
4.1	Situation bis Mitte 2005.....	45
4.2	Prospektpflicht gemäß Verkaufsprospektgesetz	45
4.2.1	Generelle Regelung	45
4.2.2	Gestattungsverfahren.....	47
4.2.3	Mindestangaben im Verkaufsprospekt (§ 269 KAGB).....	48
4.2.4	Inhalt, Form und Gestaltung der Wesentlichen Anlegerinformationen (§270 KAGB).....	49
4.3	IDW S 4.....	50
5.	Rechtsform/Beteiligungsform	53
5.1	Gesellschaftsvertrag	53
5.1.1	Wichtige Elemente und deren Ausprägung in der Praxis.....	53
5.1.1.1	Firma, Rechtsform.....	53
5.1.1.2	Gesellschaftszweck.....	54
5.1.1.3	Haftung.....	54
5.1.1.4	Einzahlungsmodalitäten	54
5.1.1.5	Geschäftsführungsbefugnis	54
5.1.1.6	Ergebnisverteilung	55
5.1.1.7	Vergütungen.....	55
5.1.1.8	Kontroll- und Mitwirkungsrechte der Anleger	55
5.1.1.9	Übertragung des Gesellschaftsanteils	57
5.1.1.10	Kündigung/Abfindungsguthaben	58
5.1.2	Typische Schwächen	59
5.2	Treuhandvertrag.....	60
5.3	Mittelverwendungskontrollvertrag	61
5.4	Zeichnungsschein	63
6.	Immobilienfonds	65
6.1	Immobilienfonds Deutschland	65
6.1.1	Marktbedeutung und -entwicklung	65
6.1.2	Arten von Fonds/Fondsobjekten	65
6.1.3	Wichtige Verträge/Vertragspartner	66
6.1.3.1	Kaufvertrag/Verkäufer	66
6.1.3.2	Generalüber-/unternehmervertrag	66
6.1.3.3	Mietverträge	67
6.1.3.4	Weitere Verträge/Vertragspartner	70
6.1.4	Steuerliche Rahmenbedingungen.....	70

6.1.4.1	Einkunftsart	70
6.1.4.2	Grunderwerbsteuer	70
6.1.4.3	Abschreibungsbedingungen.....	71
6.1.4.4	Bauherrenerlass	71
6.2	Immobilienfonds Ausland	72
6.2.1	Marktentwicklung/Marktsituation	72
6.2.2	Rechtliche und steuerliche Besonderheiten bei US-Fonds.....	73
6.2.2.1	Limited Partnership	73
6.2.2.2	Joint Ventures	74
6.2.2.3	Steuerliche Besonderheiten	75
7.	Schiffsfonds und Energiefonds.....	77
7.1	Schiffsfonds.....	77
7.1.1	Aktuelle Marktsituation	77
7.1.2	Charakter von Schiffsfonds	77
7.1.3	Schiffstypen.....	78
7.1.4	Vertragsreeder	78
7.1.4.1	Charterer.....	79
7.1.4.2	Poolverträge.....	79
7.1.4.3	Bauwerft.....	79
7.1.4.4	Bauaufsicht	80
7.1.4.5	Schiffsgutachten.....	80
7.1.5	Finanzierung	80
7.1.6	Steuerliche Rahmenbedingungen.....	81
7.1.6.1	Einkunftsart	81
7.1.6.2	Abschreibungsbedingungen.....	81
7.1.6.3	„Tonnagesteuer“	82
7.2	New-Engery-Fonds	82
7.2.1	Situation der Branche.....	82
7.2.2	Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG).....	83
7.2.3	Steuerliche Rahmenbedingungen.....	84
7.2.3.1	Einkunftsart	84
7.2.3.2	Abschreibungsbedingungen.....	84
8.	Weitere Fonds	85
8.1	Medienfonds.....	85
8.2	Venture Capital-/Private Equity Fonds	85
8.3	Portfoliofonds	85
8.4	Leasingfonds.....	86
8.5	Lebensversicherungs-Zweitmarktfonds	87
8.5.1	US-Risikopolicen	87
8.5.2	Deutsche LV-Policen	89
8.5.3	Britische LV-Policen	89
8.6	Zweitmarktfonds.....	89
8.7	„Exoten“.....	91
8.8	Unternehmerische Beteiligungen aller Branchen.....	91
9.	Prognoserechnungen.....	93
9.1	Bedeutung von Prognoserechnungen	93
9.2	Genereller Aufbau von Prognoserechnungen	95
9.2.1	Prognose für den Fonds.....	95
9.2.2.	Renditeberechnung für einzelne Anleger	95
9.2.3	Sensitivitätsanalyse.....	96
9.3	„Stellschrauben“ in der Prognoserechnung.....	96
9.3.1	„Stellschrauben“ für alle Branche.....	96

9.3.1.1	Tilgungsaussetzung	96
9.3.1.2	Abbau der Liquiditätsreserve	97
9.3.1.3	Fremdfinanzierung in Fremdwährungen	97
9.3.1.4	Kalkulation der Anschlussfinanzierung.....	97
9.3.2	Stellschrauben der einzelnen Branchen	98
9.3.2.1	Immobilienfonds	98
9.3.2.2	Schiffsfonds.....	99
9.4	Kennzahlen von geschlossenen Fonds	100
9.4.1	Definitionen	100
9.4.2	Kennzahlen	103
9.4.3	Beispiel.....	105
10.	Analyse geschlossener Fonds	107
10.1	Vorbemerkung.....	107
10.2	Analysten und Analyseansätze	107
10.3	Knackpunkte bei der Beurteilung	108
	Abkürzungsverzeichnis.....	111