

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der
Verbraucherzentralen
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Arbeitsgemeinschaft der
Verbraucherverbände, Stiftung Warentest,
Redaktion FINANZtest

2. Juli 1998

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 34/98

Geschlossener Immobilienfonds, Kapitallebensversicherung und finanzieller Anteilkauf

Sachverhalt

Ein Kunde hat über die Gallinat-Bank ein über eine Kapitallebensversicherung zu tilgenden voll finanzierten Anteilkauf an einem geschlossenen Immobilienfonds getätigt, wobei die Finanzierung über die Landeskreditbank Baden-Württemberg lief. Die Produkte sind auch vertraglich miteinander aufs engste verbunden und werden voneinander abhängig gemacht. Die typische Stückelung von DM 50.000,- Fondsanteilen ist ebenfalls beibehalten.

Stellungnahme

Es handelt sich bei dieser Konstruktion um einen leider immer üblicher werdenden Verkauf von Immobilienanteilen, bei denen ein Maximum an Finanzdienstleistungen mit in der Regel äußerst schädigenden Konsequenzen für die Anteilszeichner verknüpft werden. Das einzige vernünftige Argument bei einem solchen Verkauf ist das Steuerargument. Aber auch dieses steht zumeist auf schwachen Füßen, da um so höher die Verluste, auch um so höher die Steuerabsetzungen sind. Eine hohe Steuerabsetzung signalisiert aber zugleich auch, daß man eventuell sein Kapital verloren hat. Dies merkt der Kunde aber erst am Ende der Laufzeit, während die Steuerersparnis vorher eintritt. Eigentlich müßten alle solche Modelle unter dem Gesichtspunkt des Totalverlustes am Ende der Laufzeit gerechnet werden, wodurch sie sich zumeist für die Anleger nicht mehr lohnen.

Hinzu kommt, daß bei dieser Art des vollfinanzierten Anteilsverkaufs zudem noch eine inkongruente Kapitallebensversicherung den Kunden aufgedrängt wird, die sich solche Investitionen überhaupt nicht leisten können. Kunden mit geringerem Einkommen haben in aller Regel auch erheblich niedrigere Grenzsteuersätze, so daß sich die gesamten Rechnungen, wie sie immer mit dem Spitzensteuersatz vorgenommen werden, nicht lohnen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, daß in diesen Produkten ein schlechter und teuer Kredit mit einer schlechten Kapitallebensversicherung und einem schlechten Immobilienfonds so verknüpft werden wird, daß der gesamte Verlust bei Abschluß nicht mehr durchschaubar wird. Bei inkongruenten Laufzeiten treten zusätzlich Risiken auf. Solche Konstruktionen sollten gerichtlich überprüft und Schadensersatzansprüche gegen die Betreiber geltend gemacht werden.

Die gesamte Konstruktion ist vom IFF in dem Infobrief 23/98 bereits einmal für einen anderen Immobilienfonds ausführlich gewürdigt worden. Aus der dortigen Stellungnahme ergibt sich, wie solche Konstruktionen berechnet werden können, wo die Schäden liegen und welche Rechtsansprüche man hat. Ich füge den entsprechenden Brief bei.