

24. Februar 1999

Infobrief 10/99

Finanzierte Immobilienfondsanteile zu verkaufen

Anfrage der Verbraucher-Zentrale Sachsen-Anhalt

Sachverhalt

Die Kreissparkasse Ludwigshafen finanziert in den Neuen Bundesländern abgesetzte Anteile an geschlossenen Immobilienfonds mit einem "Kredit mit anfänglichem Festzinssatz für private Zwecke". Der Kredit hat einen Nennbetrag von DM 20.000,--, einen Nominalzins von 7,8 % und eine Laufzeit bis zum 31.12.2003. Von dem Kredit wird ein Disagio von DM 2.000,-- abgezogen. Der effektive Jahreszins ist mit 9,9 % angegeben. Als Bruttokredit wird ein Betrag von DM 40.358,70 angegeben.

Der Kredit hat eine anfängliche Tilgung von 2 % und eine jährliche Leistungsrate von DM 1.960,--, die in Tilgungsbeträgen von DM 490,-- jeweils zum Quartalsende zu zahlen sind.

Als Sicherheiten werden Ansprüche aus der Lebensversicherung sowie eine Verpfändung der Anteile an der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, Immobilienfonds, Neue Bundesländer Nr. 3 und Nr. 5 aufgeführt. Der Vertrag wurde Anfang 1997 (er ist im wesentlichen unleserlich) abgeschlossen. In FINANZtest Heft 9, 1998, S. 29 wird darauf hingewiesen, daß die Kreditverträge an diesen finanzierten Immobilienfondsanteilen dem Verbraucherkreditgesetz unterfallen und daher auch sämtliche Angaben dieses Gesetzes enthalten müssen.

Die Verbraucher-Zentrale Sachsen-Anhalt fragt an, ob

- es sich hierbei um einen Verbraucherkredit im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes handelt,
- bei vorzeitiger Beendigung eine Vorfälligkeitsentschädigung zu bezahlen ist und
- die Ausnahmevorschrift des § 3 Abs. 2 VerbrKrG Anwendung findet.

Stellungnahme

Einordnung nach dem Verbraucherkreditgesetz

1. Bei dem vorliegenden Kreditvertrag handelt es sich um einen Festkredit im Sinne der §§ 1, 4 Abs. 1, Ziff. 1 VerbrKrG. Da der Kredit nicht durch ein Grundpfandrecht gesichert ist, finden auch sämtliche Vorschriften des Verbraucherkreditgesetzes darauf Anwendung. Auch die Ausnahme des § 3 Abs. 2 Ziff. 4 VerbrKrG, wonach Kredite, die der Finanzierung von Wertpapieren, Devisen und Edelmetallen gelten, von den Vorschriften der §§ 4, 6, 13, 14 VerbrKrG ausgenommen sind,

findet keine Anwendung, da es sich bei Immobilienfondsanteilen nicht um Wertpapiere handelt.

Insofern muß der Kreditvertrag der Sparkasse sämtliche nach § 4 VerbrKrG erforderlichen Angaben enthalten. Dies ist nach Durchsicht des Formulars allerdings auch der Fall.

2. Im Fall der vorzeitigen Kündigung findet § 609a, Abs. 1, Ziff. 2 BGB Anwendung, da es sich hier um einen Verbraucherkredit handelt, der nicht für gewerbliche Zwecke aufgenommen wurde. Nach diesem Paragraphen ist nach einer Wartezeit von sechs Monaten mit einer Frist von drei Monaten der Kreditvertrag kündbar. Für diesen Fall dürfen keinerlei Gebühren oder Entschädigungen von der Bank genommen werden. Das Disagio stellt einen im voraus bezahlten Zins dar, so daß es anteilig zurückzuerstatten ist. Die Berechnungen können mit dem Programm BAUFUE 2.0 des IFF gemacht werden.
3. Bei dieser Konstruktion kommt allerdings auch ein Schadensersatzanspruch aus Aufklärungsverschulden infrage, weil die Gesamtkonstruktion so ausgelegt ist, daß möglichst hohe steuerlich geltend zu machende Verluste entstehen. Sollten diese Versprechungen unrealistisch sein, wären die Vermittler bzw. unter Umständen auch die Bank entsprechend haftbar.

Ende des Steuerbetrugs durch geschlossene Immobilienfonds

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß nach dem Entwurf der Bundesregierung, der am 19. März 1999 im Bundesrat verabschiedet werden soll (Süddt. Ztg. v. 24.2.1999 S. 29) rückwirkend praktisch die gesamte steuerliche Bevorzugung von geschlossenen Immobilienfonds abgeschafft wird, woraus sich der Finanzminister Mehreinnahmen von 2,1 Mrd. DM verspricht.

§2 b Einkommenssteuergesetz soll folgende Fassung erhalten:

“Verluste aufgrund von Beteiligungen oder ähnlichen Modellen dürfen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, wenn bei dem Erwerb oder der Begründung der Einkunftsquelle die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht.”

Dies bedeutet, daß ab 1999 Verluste aus Immobilienfonds nicht mehr mit Gewinnen aus dem übrigen Einkommen verrechnet werden können. Damit werden alle Immobilienfonds ab sofort uninteressant und wegen ihrer hohen Verwaltungskosten ein Verlustgeschäft. Die Verbraucher sollten davor gewarnt werden.

Endlich wird damit die Version des reinen “Steuerfonds” zugunsten des “Renditefonds” mit echten Erträgen aufgegeben. Das umfangreiche Betrugswesen, das sich um diese Steuersparmodelle rankte, gehört dann der Vergangenheit an. Warum CDU-Politiker wie Jochen-Konrad Fromme dann den Baumarkt in Gefahr sehen, bleibt unerfindlich. Der größte Teil der Steuervorteile floß ohnehin in die wucherischen Verwaltungsprovisionen der Initiatoren, die bis zu 25% der Einlagen auffraßen. Wenn dann, wie jüngst in Bremen, ein Immobilienfonds für Feriensiedlungen bankrott ging, nützt dies den Anlegern wenig, weil die Oldenburgische Landesbank, die die Anteile der Anleger auch noch voll finanzierte, nach Auffassung des LG Bremen ihre Aufklärungspflichten nicht verletzt hat.