

Gliederung

A	EINFÜHRUNG UND VORGEHENSWEISE.....	1
B	WESENZZÜGE DES GESCHLOSSENEN IMMOBILIENFONDS	5
B.I	Volkswirtschaftliche Potenziale geschlossener Immobilienfonds.....	5
B.II	Die Rechtsform geschlossener Immobilienfonds im System des deutschen Gesellschafts- und Steuerrechts.....	7
	B.II.1 Kommanditgesellschaft und Gesellschaft bürgerlichen Rechts für geschlossene Immobilienfonds - Grundlagen	7
	B.II.2 Vertriebsfähigkeit der Anteile	9
	B.II.3 Flexibilität bei der Ausgestaltung der konkreten (Fonds-)Gesellschaft	10
	B.II.4 Haftungsbeschränkung	11
	B.II.5 Zwischenergebnis	12
B.III	Geschlossene Fonds als Partner der Strukturpolitik.....	13
C	HISTORISCHE ENTWICKLUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	17
C.I	Wirtschaftliche Entwicklung.....	17
	C.I.1 Die historische Entwicklung der Immobilie als Kapitalanlage in Deutschland	17
	C.I.2 Status quo der Immobilienkapitalanlage	18
	C.I.3 Quantitative Bedeutung geschlossener Immobilienfonds in Deutschland	20
	C.I.4 Zwischenergebnis	24
C.II	Rechtliche Modelle für Immobilien-Investments in der Nachkriegszeit (Überblick).....	25
	C.II.1 Mietkaufmodelle	25
	C.II.2 Weitere steuerorientierte Investments, z.B. Abschreibungsgesellschaften	26
	C.II.3 Wirtschaftliche Ursachen trotz steuerlicher Förderung	29
	C.II.4 Die Steuerorientierung als gesetzgeberisch gewollte Folge von Lenkungsmaßnahmen	30
	C.II.5 Die Förderung des Aufbaus der neuen Bundesländer durch das Fördergebietsgesetz	35
	C.II.6 Geschlossene Immobilienfonds nach dem Auslaufen des Fördergebietsgesetzes	37
	C.II.7 Zusammenfassender Überblick über die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für geschlossene Immobilienfonds	39

C.II.8	Schlussfolgerungen	42
C.II.9	Beispiele für Vorhaben geschlossener Immobilienfonds aus der Vergangenheit	43
C.II.10	Unternehmensimmobilien	43
C.II.11	Wohnungsbau	44
C.II.12	Klassische innerstädtische Gewerbeimmobilien	46
C.II.13	Gewerbeparks und Fachmarktzentren	47
C.II.14	Öffentliche Gebäude und Sozialimmobilien	49
C.II.15	Hotels	50
C.II.16	Sport- und Freizeitimmobilien	51
D	FUNKTIONEN GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS	53
D.I	Institutionelles Investment in Immobilienprojekte	53
D.I.1	Aufgaben professionellen Immobilieninvestmentmanagements	53
D.I.2	Besonderheiten geschlossener Fonds	57
D.II	Finanzierung von Immobilienprojekten	57
D.II.1	Arrangierung der Immobilienfinanzierung	57
D.II.2	Balancierung von Nutzer- und Eigentümerinteressen	59
D.II.3	Vertrieb der Anteile am Kapitalmarkt	62
D.III	Medium der indirekten Kapitalanlage in Immobilien	63
D.III.1	Anforderungen an Kapitalanlageprodukte im Immobilienbereich	63
D.III.2	Besonderheiten geschlossener Immobilienfonds	66
D.III.3	Möglichkeiten externer Prüfung geschlossener Immobilienfonds	69
D.IV	Zwischenergebnis	73
E	GESELLSCHAFTS- UND STEUERRECHTLICHE ASPEKTE UND FISKALPOLITISCHE WIRKUNGEN GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS	75
E.I	Die Funktionen der geschlossenen Immobilienfonds, der offenen Immobilienfonds und der Immobilien-Aktiengesellschaften im Markt	75
E.II	Steuersystematisch und dogmatisch korrekte Behandlung der Investitions-, insbesondere der Anlaufkosten bei Immobilieninvestments	79
E.II.1	Steuerliche Prinzipien und Sonderwege bei Immobilieninvestments	79
E.II.2	Das Fundamentalprinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit	85
E.II.2.a	Grundsätzliches	85

E.II.3	Die Abgrenzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten vom sofort abzugsfähigen Aufwand unter Berücksichtigung des Leistungsfähigkeitsprinzips	90
E.II.3.a	Grundsatz und Theorien	90
E.II.3.b	Erhöhte AfA und degressive AfA als Lenkungsmittel	92
E.II.3.c	Die Berücksichtigung der Liquidität bei der Bemessung der steuerlichen Leistungsfähigkeit	93
E.II.4	Beispielhafte Bewertung einzelner Problemlösungen	95
E.II.4.a	Fehlende Methodik	95
E.II.4.b	Die Rechtsprechung zum sog. anschaffungsnahen, nachträglichen Herstellungsaufwand	96
E.II.4.c	Korrekte methodische Vorgehensweise	97
E.II.5	Behandlung bestimmter Kosten und Aufwandspositionen bei Unternehmern und (privaten) Einzelinvestoren außerhalb „modellmäßiger Vermarktung“	100
E.II.6	Zwischenergebnis	112
F	VOLKSWIRTSCHAFTLICHE POTENZIALE GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS.....	113
F.I	Finanzierung öffentlicher Haushalte und Unternehmen durch Immobilienverkäufe.....	113
F.I.1	Vom Tafelsilber zur strategischen Ressource	113
F.I.1.a	Die Situation bei deutschen Unternehmen	113
F.I.1.b	Spezialprobleme im öffentlichen Sektor	116
F.I.1.c	Zur aktuellen Situation an den deutschen Flächenmärkten	117
F.I.2	Kreditrationierung als Folge fehlender Nachfrage am Immobilienmarkt	119
F.I.3	Geschlossene Immobilienfonds als Akteure am Immobilienmarkt	121
F.I.4	Möglichkeiten und Grenzen der Finanzierung von Betriebsmitteln durch geschlossene Immobilienfonds	124
F.II	Ersatz ausgetrockneter Finanzierungswege für mittelständige Immobilieninvestments.....	127
F.II.1	Ursachen der Finanzierungsprobleme bei Immobilieninvestitionen	127
F.II.2	Möglichkeiten und Grenzen der Finanzierung mittelständischer Immobilieninvestments durch geschlossene Immobilienfonds	131

F.III Finanzierung öffentlicher Strukturpolitik	132
F.III.1 Zum notwendigen Umfang öffentlicher Immobilieninvestitionen	132
F.III.2 Möglichkeiten und Grenzen der Finanzierung öffentlicher Infrastrukturinvestitionen durch geschlossene Immobilienfonds	136
F.IV Innovative Produkte in der immobilien Vermögenbildung privater Haushalte	138
F.IV.1 Aktuelle Situation der Altersversorgung in der Bundesrepublik Deutschland	138
F.IV.2 Zum Stellenwert von Immobilien in der Altersversorgung	142
F.IV.3 Grundüberlegungen zur Optimierung der Altersversorgung mit geschlossenen Immobilienfonds	144
F.IV.4 Möglichkeiten und Grenzen der Altersversorgung durch geschlossene Immobilienfonds	147
F.V Zwischenergebnis	149
G STEUERRECHTLICHE GEGENWARTS- UND ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS	151
G.I Darstellung eines in sich schlüssigen Systems zur steuerlichen Behandlung geschlossener Immobilienfonds	151
G.I.1 Ausgangsposition	151
G.I.2 Die bloße Verteilung auf die Nutzungszeit im Wege der AfA oder Abschreibung als Ausnahme vom Grundsatz sofortiger Abzugsfähigkeit von Aufwand	152
G.I.3 Kriterium für die Konkretisierung der Abgrenzung	153
G.I.4 Untersuchung einzelner Aufwandspositionen	154
G.I.5 Rechtspolitische Forderungen	156
G.II Fiskalische Konsequenzen der Vorschläge	163
G.II.1 Unmittelbarer fiskalischer Nettoeffekt	165
G.II.2 Finanzielle Entlastung des Sozialversicherungssystems	168
G.II.3 Modellhafte Darstellung der fiskalischen Bilanz geschlossener Immobilienfonds	169
G.III Zwischenergebnis	170
H ABSCHLIEBENDE BEWERTUNG GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS	173
H.I Volkswirtschaftliche Funktionen geschlossener Immobilienfonds	173
H.II Quantitative Bedeutung geschlossener Immobilienfonds	174
H.III Gesellschafts- und steuerrechtliche Besonderheiten geschlossener Immobilienfonds	174

H.IV Historische Entwicklung und aktuelle Philosophie geschlossener Immobilienfonds.....	175
H.V Volkswirtschaftliche Potenziale geschlossener Immobilienfonds.....	176
H.VI Steuerrechtliche Gegenwarts- und Zukunftsperspektiven	177
H.VII Appell an den Gesetzgeber	178