

lienfonds investiert, sollte dies als langfristige Anlage verstehen. Das ist durchaus korrekt, denn Sie genießen ja die steuerlichen Vorteile eines Bauherren. Der Sinn dieser Konzeption ist ja, die Ertragschancen von Großimmobilien auch Privatleuten zugänglich zu machen. Die Rentabilität dieser Fonds hängt von den erzielbaren Mieterträgen ab. Die wiederum werden bestimmt:

- durch die Qualität der Mieter und deren Zahlungsfähigkeit;
- den Standort des Objekts.

Der Steuerspareffekt steht bei dieser Anlageform deswegen im Vordergrund, weil der Anleger steuerlich so behandelt wird wie der Eigentümer einer Immobilie. Auch er erzielt anteilsmäßig Einkünfte aus der Vermietung und kann später Abschreibungen auf das Objekt geltend machen.

Wird der Anteil verkauft, unterliegt der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensteuer. Allerdings müssen zwischen dem Beitritt zum Fonds und dem Verkauf sechs Monate verstrichen sein.

Bei Immobilien in den neuen Bundesländern kommen weitere Steuerspareffekte hinzu:

- nach §4 des Fördergebietsgesetzes können bei Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in den ersten fünf Jahren 50

Prozent der Aufwendungen als Abschreibungen geltend gemacht werden;

- hinzu kommt die lineare Abschreibung von jährlich 2,5 Prozent.

Die Tricks der Anlagebetrüger

Die kriminelle Energie vieler Anlagebetrüger ist unerschöpflich und hochinnovativ. Die folgende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Vorsicht bei allen Vermittlern, die Ihnen mehr als 9 Prozent Rendite versprechen, ohne auf die Risiken hinzuweisen;
- lassen Sie sich nicht auf Verträge ein, bei denen Ihr Geld häufig in neue und „vielversprechende Geschäfte“ gesteckt wird. Die Folge: Jeder Kauf und jeder Verkauf verursacht Gebühren. Daran verdient nur der Vermittler;
- wird Ihnen ein Papier vorgelegt, in dem es heißt: „Gegenstand des Vertrages ist die Verwaltung eines Beteiligungskontos“, dann sollten Sie wissen, daß Sie auf den Einsatz Ihres Geldes keinen Einfluß mehr haben;
- heißt es außerdem: Kurzfristige Engagements sind kostenintensiv, und daher „wird eine Mindestlaufzeit von zwölf Monaten festgesetzt“, dann bedeutet es: Auf das von Ihnen eingezahlte Geld müssen Sie mindestens ein Jahr warten. Für Betrüger Zeit genug, um abzutauchen. Sie sollten ihr Engagement jederzeit kündigen können;
- Hände weg von Verträgen mit einer Anlagefirma, die auf irgendeiner fernen Insel ihren Sitz hat. Geht es vor den Kadi, kann es sehr teuer werden;
- seien Sie mißtrauisch, wenn Ihnen ein Freund oder Verwandter das große Geschäft anbietet. Es ist ein uralter Trick von sogenannten „Kloppertruppen“, ihre Angestellten zunächst auf den Verwandten- und Freundeskreis loszulassen.

VORSICHT!

Prüfen Sie den Initiator des Immobilienfonds auf Herz und Nieren – fragen Sie nach Referenzobjekten. Ist er ein Neuling? In den Prospekten müssen Vor- und Nachteile genannt sein. Prüfen Sie den Standort. Beispiel: Will der Initiator ein Einkaufszentrum errichten, stellen Sie mindestens fest, ob es Konkurrenz gibt und wie die Gewinn-Chancen vor Ort und in der Region verteilt sind. Handelt es sich um Bürogebäude, prüfen Sie, ob die Mieter zahlungsfähig sind. Beraten Sie mit ihrem Steuerberater die Steuerspar-Aspekte; prüfen Sie die Rendite nach Steuern.

ANLAGETIPS DER EXPERTEN

Wenn ich 10 000, 50 000 oder 100 000 Mark übrig habe – wie lege ich diesen Betrag am besten an? Wir baten drei Fachleute aus der Finanzbranche um Vorschläge. Hier ihre Tips



Michael Vetter
Bank-Profi und Experte der SUPER ILLU für den Kapitalmarkt

10 000 Mark

Diesen Betrag würde ich auf einem bonifizierten Sparkonto bis zu sechs Monaten zu etwa 5% anlegen.

50 000 Mark

Davon 20 000 Mark Termingeld (Liquiditätsreserve) bis zu drei Monaten zu etwa 5%. 30 000 Mark in Wertpapieren des Bundes oder der Banken bis zu rund fünf Jahren zu etwa 5,5%.

100 000 Mark

20 000 Mark Termingeld (s. o.), 30 000 Mark Finanzierungsschätze des Bundes ein Jahr zu 5,1%, 50 000 Mark Pfandbriefe fünf bis sieben Jahre zu etwa 5,8%.



Peter Ludewig
Geschäftsführer F & V Investment Informations-Center, Berlin

10 000 Mark

Geldmarktnahe DM-Fonds.

50 000 Mark

40% geldmarktnahe DM-Fonds, 40% Offene deutsche Immobilien-

fonds, 20% weltweit streuende Aktienfonds.

100 000 Mark

20 Prozent geldmarktnahe DM-Fonds, 50% Offene deutsche Immobilienfonds, 20% weltweit streuende Aktienfonds, 10% Aktienfonds für „emerging markets“.

Anlagedauer mindestens fünf Jahre (außer geldmarktnahe Fonds). Ausgabeaufschlag für geldmarktnahe Fonds max. 1%. Aktien- und geldmarktnahe Fonds aus einer Hand.



Karl-Heinz Fuhrmann
Stellvertretender Direktor der Berliner Bank

10 000 Mark

Berliner Bank Erfolgskonto:

6 Monate zu 4,75%, 12 Monate zu

4,75%, 24 Monate zu 4,5%, 36 Monate zu

4,5%, 48 Monate zu 4,5%.

50 000 Mark

Berliner Bank Privatsparbriefe: vier Jahre zu 4,75%, fünf Jahre zu 5%, zehn Jahre zu 5,75%.

100 000 Mark

Ein Drittel Festversinsliche (vier bis sechs Jahre Laufzeit), ein Drittel Aktien (Schwerpunkt Deutschland; Branchen: Maschinenbau, Handel und Dienstleistungen), ein Drittel Festgeld. Empfehlung: BB-Profi-Depot (ab 50 000 Mark).