

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	14
1. Definition und Grundlagen	18
1.1. Keine gesetzliche Definition	18
1.2. Typische Merkmale von geschlossenen Fonds	19
1.3. Definition der Finanzverwaltung	21
1.4. Aufbau eines geschlossenen Fonds (Überblick)	25
1.5. Generelle Vor- und Nachteile geschlossener Fonds	28
1.5.1. Vorteile	28
1.5.2. Nachteile	31
1.6. Branchen und Marktanteile	35
1.7. Rechtsformen	37
1.7.1. Kommanditgesellschaft	37
1.7.2. Limited Partnership	38
1.7.3. Stille Gesellschaft	38
1.7.4. Genussrecht	40
1.7.5. GbR / OHG	41
1.8. Zielgruppen	42
1.9. Zweitmarkt	44
1.10. Weitere Begriffsdefinitionen	48
1.10.1. Ausschüttung	48
1.10.2. Rendite	49
1.10.3. Verzinsung	50
1.10.4. Gewinn/Überschuss	50
2. Initiatoren und Leistungsbilanzen	52
2.1. Wer ist Initiator?	53
2.2. Initiatoren- „Landschaft“ in Deutschland	55
2.2.1. Institutionelle Initiatoren	56
2.2.2. Börsennotierte Initiatoren	57

2.2.3. „Private“ Initiatoren.....	57
2.3. Leistungsbilanzen.....	59
2.3.1. Sinn und Zweck von Leistungsbilanzen.....	59
2.3.2. Der DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog.....	59
2.3.2.1. Unternehmen und handelnde Personen.....	60
2.3.2.2. Angaben zu den bisherigen Emissionen.....	61
2.3.3. VGF-Branchenstandard Leistungsbilanzen.....	62
2.4. Beurteilung von Leistungsbilanzen.....	62
2.4.1. Investitionsphase.....	65
2.4.2. Betriebsphase.....	67
2.4.3. Vollständig aufgelöste Fonds.....	69
3. Investition und Finanzierung.....	70
3.1 Mittelherkunft.....	71
3.1.1. Eigenkapital.....	71
3.1.2. Fremdkapital.....	72
3.1.3. Grenzbereiche der Zuordnung.....	72
3.2. Mittelverwendungsplan.....	73
3.2.1. Objektkosten.....	73
3.2.2. Objektnebenkosten.....	74
3.2.3. Erwerbsnebenkosten.....	74
3.2.4. Fondsbedingte Dienstleistungskosten.....	74
3.2.5. Finanzierungskosten.....	76
3.2.6. Liquiditätsreserve.....	77
3.2.7. Grenzbereiche der Zuordnung.....	77
4. Steuerliche Grundlagen.....	79
4.1. Steuerliche Transparenz.....	80
4.2. Einheitliche und gesonderte Feststellung.....	82
4.3. Verlustzuweisung.....	83
4.3.1. Entstehung von steuerlichem Verlustpotenzial.....	84
4.3.2. Paragraph 15b EStG.....	85

4.3.3. Weitere Restriktionen	88
4.3.3.1. Gewinn- / Überschusserzielungsabsicht.....	88
4.3.3.2. Paragraf 15a EStG	89
4.3.3.3. Paragraf 2b EStG	90
4.3.3.4. Paragraf 2a EStG	91
4.3.3.5. „5. Bauherrenerlass“	91
4.4. Erbschaft-/Schenkungsteuer	94
4.4.1. Immobilienfonds (Einkünfte aus V+V)	95
4.4.2. Gewerbliche Fonds	96
4.4.3 Treuhandverhältnisse	97
5. Rechtliche Konzeption	98
5.1. Gesellschaftsvertrag.....	99
5.1.1. Firma, Rechtsform	100
5.1.2. Gesellschaftszweck.....	100
5.1.3. Haftung.....	101
5.1.4. Einzahlungsmodalitäten	102
5.1.5. Geschäftsführungsbefugnis	102
5.1.6. Ergebnisverteilung	103
5.1.7. Vergütungen	104
5.1.8. Kontroll- und Mitwirkungsrechte der Anleger.....	104
5.1.8.1. Widerspruchsrecht des Kommanditisten (§ 164 HGB)	105
5.1.8.2. Einsichtsrecht des Kommanditisten (§ 166 HGB).....	105
5.1.8.3. Gesellschafterversammlungen und -beschlüsse	106
5.1.8.4. Beirat.....	108
5.1.8.5. Jahresabschluss	108
5.1.9. Übertragung des Gesellschaftsanteils	108
5.1.10. Kündigung / Abfindungsguthaben	109
5.1.11. Typische Schwächen und deren Folgen	112
5.2. Treuhandvertrag	116
5.3. Mittelverwendungskontrollvertrag.....	118
5.4. Zeichnungsschein	121

6. Prospektpflicht und Prospektierung	124
6.1. Einführung	124
6.2. Prospektpflicht gemäß Verkaufsprospektgesetz.....	126
6.2.1. Generelle Regelung	126
6.2.2. Genehmigungsverfahren.....	129
6.2.3. Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung.....	131
6.2.3.1. Allgemeine Grundsätze (§ 2).....	131
6.2.3.2. Verantwortung für den Inhalt (§ 3).....	132
6.2.3.3. Angaben über die Vermögensanlagen (§ 4)	133
6.2.3.4. Angaben über den Emittenten (§ 5).....	134
6.2.3.5. Kapital des Emittenten (§ 6).....	134
6.2.3.6. Gründungsgesellschafter des Emittenten (§ 7).....	135
6.2.3.7. Geschäftstätigkeit des Emittenten (§ 8).....	135
6.2.3.8. Anlageziele und Anlagepolitik (§ 9)	136
6.2.3.9. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (§ 10).....	138
6.2.3.10. Prüfung des Jahresabschlusses (§ 11).....	139
6.2.3.11. Mitglieder der Geschäftsführung etc. (§ 12)	140
6.2.3.12. Jüngster Geschäftsgang und Geschäftsaussichten	141
6.2.3.13. Gewährleistete Vermögensanlagen (§ 14).....	142
6.2.3.14. Verringerte Prospektanforderungen (§15)	143
6.3. IDW S 4	144
6.3.1. Historische Entwicklung.....	144
6.3.2. Aussagekraft von Prospektgutachten nach IDW S 4	146
6.3.3. Aufbau und Charakter des IDW S 4.....	148
6.3.4. Allgemeine Anforderungen an den Prospektinhalt (Anlage 1) 154	
6.3.4.1. Besondere Berichtspflichten	155
6.3.4.2. Ergänzende Berichtspflichten	158
6.3.4.2.1. Angaben über den Initiator	158
6.3.4.2.2. Kosten der Investitionsphase	159
6.3.4.2.3. Nutzung der Vermögensanlage	160
6.3.4.2.4. Weitere Angaben	163
6.3.5. Zusatzangaben für einzelne Branchen (weitere Anlagen)	166

6.4. IDW versus BaFin	168
6.4.1. Generelle Unterschiede.....	168
6.4.2. Über die Verordnung hinausgehende Vorgaben des IdW	169
6.5. Erste Erkenntnisse aus der gesetzlichen Prospektpflicht	170
6.6. Fazit.....	172
7. Fondsbranchen	176
7.1. Immobilienfonds Deutschland.....	176
7.1.1. Marktbedeutung und -entwicklung	176
7.1.2. Arten von Fonds / Fondsobjekten	177
7.1.3. Wichtige Verträge / Vertragspartner.....	179
7.1.3.1. Kaufvertrag / Verkäufer	179
7.1.3.2. Generalüber- / -unternehmervertrag.....	180
7.1.3.3. Mietverträge.....	182
7.1.3.3.1. Vertragsinhalte / Miethöhe	182
7.1.3.3.2. Mietgarantie/Generalmietvertrag	184
7.1.3.3.3. Indexierung.....	187
7.1.3.3.4. Verlängerungsoptionen.....	188
7.1.3.4. Weitere Verträge/Vertragspartner	189
7.1.4. Steuerliche Rahmenbedingungen.....	189
7.1.4.1. Einkunftsart.....	189
7.1.4.2. Grunderwerbsteuer	190
7.1.4.3. Abschreibungsbedingungen.....	191
7.1.4.4. „5. Bauherrenereass“	192
7.2. Immobilienfonds Ausland.....	193
7.2.1. Marktentwicklung / Marktsituation	193
7.2.2. Doppelbesteuerungsabkommen	197
7.2.3. Rechtliche und steuerliche Besonderheiten bei US-Fonds.....	200
7.2.3.1. Limited Partnership.....	200
7.2.3.2. Joint Ventures.....	202
7.2.3.3. Steuerliche Besonderheiten.....	203
7.3. Schiffsfonds.....	206

7.3.1. Aktuelle Marktsituation	206
7.3.2. Charakter von Schiffsfonds	209
7.3.3. Schiffstypen	210
7.3.4. Wichtige Verträge/Vertragspartner.....	211
7.3.4.1. Vertragsreeder.....	211
7.3.4.2. Charterer.....	212
7.3.4.3. Poolverträge	212
7.3.4.4. Bauwerft	213
7.3.4.5. Bauaufsicht/Klassifikation	214
7.3.4.6. Schiffsgutachten.....	214
7.3.5. Finanzierung.....	215
7.3.6. Steuerliche Rahmenbedingungen.....	217
7.3.6.1. Einkunftsart	217
7.3.6.2. Abschreibungsbedingungen	218
7.3.6.2.1. Afa-Tabelle / Degressive Afa	218
7.3.6.2.2. BMF-Schreiben vom 15. Juni 1999.....	218
7.3.6.3. „Tonnagesteuer“	220
7.4. Energiefonds.....	223
7.4.1. Situation der Branche.....	223
7.4.2. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG).....	226
7.4.3. Wichtige Vertragspartner	227
7.4.4. Steuerliche Rahmenbedingungen	229
7.4.4.1 Einkunftsart und Anfangsverluste	229
7.4.4.2. Abschreibungsbedingungen	230
7.4.4.3. Sonderabschreibung nach § 7g EStG	231
7.5. Medienfonds	233
7.5.1. Funktionsweise von Medienfonds.....	233
7.5.2. Marktentwicklung / Marktsituation	235
7.5.3. Wichtige Vertragspartner / Verträge	240
7.5.3.1. Studio/Produktionsdienstleister	240
7.5.3.2. Vertrieb („Weltvertrieb“)	241
7.5.3.3. Collection Agent.....	242

7.5.3.4. Completion Bond.....	242
7.5.3.5. Errors & Omissions-Versicherung.....	243
7.5.3.6. Short Fall Versicherung.....	243
7.5.3.7. Lizenznehmer.....	244
7.5.4. Steuerliche Rahmenbedingungen	244
7.5.4.1. Aktivierungsverbot / „Medienerlass“.....	244
7.5.4.2. Gewerbesteuer.....	248
7.6. Venture Capital-/ Private Equity Fonds	248
7.6.1 Aktuelle Marktsituation	248
7.6.2. Dachfonds vs. Direktinvestitionen.....	252
7.6.3. Investitionsstrategien	254
7.6.4. Steuerliche Situation	255
7.7. Portfoliofonds.....	259
7.7.1. Mischfonds.....	259
7.7.2. Wertpapier-GbR-Fonds	261
7.8. Leasingfonds	262
7.9. Lebensversicherungs-Zweitmarktfonds	263
7.9.1. US-Policenfonds	264
7.9.2. Deutsche LV-Policen.....	267
7.9.3. Britische LV-Policen	268
7.10. Zweitmarktfonds.....	270
7.11. „Exoten“	272
7.12. Operative unternehmerische Beteiligungen aller Branchen.....	272
8. Prognoserechnungen	275
8.1. Bedeutung von Prognoserechnungen	275
8.2. Genereller Aufbau von Prognoserechnungen	279
8.2.1. Prognose für den Fonds	279
8.2.2. Renditeberechnung für einzelne Anleger	280
8.2.3. Sensitivitätsanalyse.....	281
8.3. „Stellschrauben“ in der Prognoserechnung.....	281
8.3.1. „Stellschrauben“ für alle Branchen.....	282

8.3.1.1. Tilgungsaussetzung.....	282
8.3.1.2. Abbau der Liquiditätsreserve	282
8.3.1.3. Fremdfinanzierung in Fremdwährungen	283
8.3.1.4. Kalkulation der Anschlussfinanzierung.....	284
8.3.1.5. Verzinsung der Liquiditätsreserve.....	284
8.3.1.6. Kalkulation der laufenden Fondskosten.....	285
8.3.2. „Stellschrauben“ der einzelnen Branchen	286
8.3.2.1. „Stellschrauben“ speziell für Immobilienfonds.....	286
8.3.2.2. „Stellschrauben“ speziell für Schiffsfonds	289
8.3.2.3. „Stellschrauben“ speziell für Medienfonds.....	294
8.3.2.4. „Stellschrauben“ speziell für Windenergiefonds.....	296
8.3.2.5. „Stellschrauben“ speziell für LV-Zweitmarktfonds	297
9. Kennzahlen	298
9.1. Definitionen	298
9.1.1. Gesamtaufwand	298
9.1.2. Eigenkapital	300
9.1.3. Fremdkapital.....	300
9.1.4. Substanzbildende Kosten / Aufwendungen.....	301
9.1.5. Objekt-/Erwerbsnebenkosten.....	302
9.1.6. Finanzierungskosten	303
9.1.7. Fondsbedingte Kosten.....	303
9.2. Berechnung von Kennzahlen.....	304
9.2.1. Eigenkapitalquote	304
9.2.2. Fremdkapitalquote.....	304
9.2.3. Substanzquote.....	305
9.2.4. Fondskostenquote.....	305
9.2.5. Kaufpreisfaktor.....	306
9.3. Beispiel	308

10. Analyse von geschlossenen Fonds	310
10.1. Vorbemerkung.....	310
10.2. Analyseansätze	311
10.3. Das G.U.B.-Analyseverfahren.....	313
10.3.1. Existenzkriterien	313
10.3.2. Qualitätskriterien	314
10.3.3. Maxima	317
10.3.3.1. Initiator und Management	318
10.3.3.2. Investition und Finanzierung.....	319
10.3.3.2.1. Investitionsobjekt (e).....	319
10.3.3.2.2. Finanzierung.....	322
10.3.3.3. Wirtschaftliches und steuerliches Konzept.....	322
10.3.3.4. Rechtliches Konzept.....	325
10.3.3.5. Interessenkonstellation	330
10.3.3.6. Prospekt und Dokumentation	331
10.4. Fondsprüfung durch Anleger	333
10.4.1. Grundregeln.....	333
10.4.2. Checkliste für die Vorauswahl.....	336
11. Stichwortverzeichnis	341
12. Abkürzungsverzeichnis	346