

Deutschland



F O N D S

05

Hinweise für gemeinnützige Stiftungen

Stand: Juli 2011



Hinweise für gemeinnützige Stiftungen

1. VORBEMERKUNG

Die nachfolgenden Ausführungen verdeutlichen, dass sich auch gemeinnützige Stiftungen grundsätzlich an der Fondsgesellschaft beteiligen können.

Dennoch ersetzt die zusammenfassende Darstellung der Grundlagen nicht eine rechtliche und steuerliche Prüfung durch jede gemeinnützige Stiftung anhand einschlägiger Stiftungsgesetze und der individuellen Satzung.

2. GEEIGNETE ANLAGEFORMEN

Jede Stiftung steht in dem Zwiespalt, einerseits zur Erfüllung ihres Zweckes optimal rentierlich wirtschaften zu müssen und andererseits der Verpflichtung nachzukommen, das Stiftungsvermögen in seinem Bestand zu erhalten. Hierzu bedarf es einer Vermögensanlage mit einem angemessenen Verhältnis zwischen Risikobegrenzung und Ertrag.

Investitionen in Immobilien entsprechen sehr gut den Risiko und Renditeanforderungen von Stiftungen. Neben Direktinvestitionen, offenen Fonds und Spezialfonds bieten sich geschlossene Immobilienfonds besonders an. Je nach Kapitalvolumen kann die Stiftung selbst kleinere Beträge in ein konkretes Investment ohne größeren eigenen Verwaltungsaufwand einbringen.

Die notwendige Vermögensstreuung kann beispielsweise durch die Beteiligung an verschiedenen Fonds hergestellt werden. Da die voraussichtliche Auszahlung über lange Zeiträume zu erwarten ist, kann die Stiftung überdies grundsätzlich langfristig planen. Die Eignung des jeweiligen Fonds hängt neben der Objektqualität von einem guten Standort, einem langfristigen, solventen Mieter und der Rentabilitätsvorschau ab.

3. INVESTITION IN DEUTSCHLAND 05

3.1 Zulässigkeit

Grundsätzlich darf eine gemeinnützige Stiftung der Fondsgesellschaft beitreten. Die Beteiligung erfolgt hier als Kommanditistin an einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft.

In jedem Einzelfall muss die Investition dem einschlägigen Stiftungsgesetz und der Satzung entsprechen. Sofern diese Rechtsgrundlagen die Anlageform des geschlossenen Immobilienfonds nicht verbieten, ist die Anlage eines Teils des Grundstockvermögens in dieser Weise als ordnungsgemäße Vermögensverwaltung zulässig.

3.2 Erhalt des Stiftungskapitals

Den Grundsatz der Erhaltung des Stiftungsvermögens hat die Anbieterin bei der Auswahl der Mieter bedacht. Nach herrschender Meinung ist das Stiftungsvermögen in seinem wirtschaftlichen Wert mit seiner Ertrags- und Kaufkraft – also real – zu erhalten. Der Stiftungsvorstand hat die Aufgabe, finanzielle Risiken weitgehend zu vermeiden.

Bonitätsstarker Mieter aus der Wachstumsbranche Rohstoffexploration

Der Mieter Outotec GmbH ist die ehemalige Metallurgiesparte der Lurgi GmbH. „Weltweit führend in der Herstellung schlüsselfertig errichteter Großanlagen zum nachhaltigen Abbau von Bodenschätzen. „Bereits seit 2001 in Oberursel ansässig, davor als Teil der Lurgi in Frankfurt. „Sehr gute Bonität durch Rating-Agentur Dun & Bradstreet (D&B) bestätigt (minimales Ausfallrisiko). Die Auskunft von der Rating Agentur Dun & Bradstreet ist als zeitpunktbezogene Bonitätseinstufung anzusehen.

Fondsimmobilie mit Nachhaltigkeitsstatus.



3.3 Landesstiftungsgesetze

Auch die Bestimmungen der Landesstiftungsgesetze lassen grundsätzlich die Investition oder Umschichtung von Stiftungsvermögen in einen geschlossenen Immobilienfonds zu. Ihnen zufolge ist das Stiftungsvermögen in seinem Bestand zu erhalten und sind Stiftungsgelder nach den Grundsätzen einer sicheren und wirtschaftlichen Vermögensverwaltung anzulegen.

Einige Gesetze schränken darüber hinaus das Recht des Stiftungsvorstandes einer gemeinnützigen Stiftung ein, im Rahmen der Vermögensbewirtschaftung Teile des Grundstockvermögens umzuschichten, also anders als zuvor anzulegen. Deshalb kann im Einzelfall für die Anlage in den Fonds eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde erforderlich sein.

3.4 Stiftungssatzung

Möglicherweise enthält die Stiftungssatzung ausdrückliche Vorschriften zur Anlage oder Umschichtung des Stiftungsvermögens, die eine Investition in geschlossene Immobilienfonds beschränken oder ausschließen.

Daneben gilt der Grundsatz der sicheren und wirtschaftlichen Vermögensverwaltung. Er verlangt u. a., dass Spekulationsgeschäfte unterbleiben, und legt nahe, dass das Vermögen nach Erwägungen der Risikominimierung gemischt und gestreut wird. Unter Wahrung dieser Einschränkungen kann es zur Mischung der Anlageformen sogar empfehlenswert sein, in Immobilien – somit auch in Immobilienfonds – zu investieren.

3.5 Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft und steuerliche Betrachtung

Im Einzelfall bleibt zu prüfen, ob sich der Beteiligungswunsch negativ auf die Gemeinnützigkeit der Stiftung auswirken könnte. Grundsätzlich ändert die Beteiligung einer gemeinnützigen Stiftung an einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft nichts an der Steuerfreiheit der Stiftung nach deutschem Recht.

Die steuerunschädliche Betätigung einer Stiftung liegt vor, wenn die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds

keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im Sinne der §§ 14, 64 AO darstellt oder ein Zweckbetrieb im Sinne der § 65 bis 68 AO vorliegt und die Satzung die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG erfüllt. Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb besteht gemäß § 64 Abs. 1 AO in Verbindung mit § 14 AO, wenn „.... eine selbstständige nachhaltige Tätigkeit vorliegt, die über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgeht“. Ferner handelt es sich gemäß Nr. 3 des Anwendungserlasses zu § 64 AO um einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, wenn die gemeinnützige Körperschaft einen Mitunternehmeranteil an einer Personengesellschaft hält, die gewerbliche Einkünfte erzielt. Dem entgegen liegt gemäß § 14 Satz 3 AO eine vermögensverwaltende Tätigkeit vor, wenn „.... Kapitalvermögen verzinslich angelegt oder unbewegliches Vermögen vermietet oder verpachtet wird“. Insbesondere entsteht wegen der vermögensverwaltenden Prägung der Fondsgesellschaft keine Gefahr einer gewerblichen Betätigung auf der Ebene der Stiftungen, die ihre Gemeinnützigkeit gefährden könnte.

Die Stiftung ist jedoch verpflichtet, sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen, um im Falle einer wirtschaftlichen Krise oder Insolvenz der Fondsgesellschaft ihre finanziellen Mittel aus dem Investment auszusondern. Ansonsten könnten Verlustzuweisungen den Gemeinnützigkeitsstatus gefährden.

3.6 Gewerblicher Grundstückshandel

Die Anbieterin weist auch Stiftungen ausdrücklich auf die Problematik des gewerblichen Grundstückshandels hin. Bei der Gefahr, die sogenannte „Drei-Objekt-Grenze“ zu überschreiten und damit gewerblich und somit gemeinnützigkeitsschädlich tätig zu werden, sollte ein Steuerberater zurate gezogen werden.

3.7 Einzureichende Unterlagen

Für die Legitimation bei der Annahme des Zeichnungsscheines benötigt die Wölbern Treuhand AG.

- Nachweis der Vertretungsberechtigung des Unterzeichners
- (Registerauszug und Kopie des Personalausweises)

WICHTIGE ALLGEMEINE HINWEISE

Bei dieser Information handelt es sich nicht um ein konkretes Verkaufsangebot, sondern um allgemeine Hinweise und Ausführungen. Die Zusammenstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Sie hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit; eine Haftung kann nicht übernommen werden. Die Ausführungen entsprechen der derzeit gültigen Rechtslage und der bekannten Auffassung der Finanzbehörden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen künftig ändern können. Daher ist es unbedingt empfehlenswert, anlässlich eines Investments individuellen Rechts- und Steuerrat einzuholen auch im Hinblick auf Fragen der Gemeinnützigkeit.

W Ö L B E R N I N V E S T

Wölbern Invest KG | Großer Grasbrook 9 | 20457 Hamburg

Telefon: +49.(0)40.323181-566 | Telefax: +49.(0)40.323181-11566 | stiftung@woelbern-invest.de | www.woelbern-invest.de