



## Informationen der OPC GmbH

Unabhängige Finanzberatung

### Private Immobilienvermietung vs. Geschlossene Immobilienfonds?

Immobilien zählen zu den beliebtesten Investitionsobjekten in Deutschland. Insgesamt haben Privatanleger ca. 3,9 Billionen Euro (3.900 Milliarden) im deutschen Immobilienmarkt investiert. Das entspricht mehr als der Hälfte des privaten Gesamtvermögens. Sowohl als Eigenheim als auch als Kapitalanlage gelten Immobilien als sichere und renditeorientierte Anlage.

Doch sind deutsche Immobilien aus steuerlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten als Kapitalanlage überhaupt interessant? Oder gibt es Alternativen zu dieser Anlageform, die bei vergleichbarem Risiko höhere Erträge erwirtschaften?

#### Geschlossene Immobilienfonds

Als Alternative zu Vermietungsobjekten bietet sich die Investition in geschlossene Immobilienfonds im In- und Ausland an. Anleger beteiligen sich hierbei an einer oder mehreren Immobilien. Dabei handelt es sich in der Regel um Gewerbeimmobilien, zumeist Bürokomplexe, mit einem professionellen Immobilienmanagement.

#### Zugang zu erstklassigen Projekten

Durch die Investition in geschlossene Immobilienfonds erhalten Anleger Zugang zu Großprojekten, die ansonsten nur institutionellen Investoren oder sehr vermögenden Privatanlegern offen stehen. Aussichtsreiche Projekte zeichnen sich durch günstige Einkaufspreise, bonitätsstarke Mieter und einen guten Standort aus.

Im Gegensatz dazu kaufen die meisten deutschen Kapitalanleger Immobilien zu stark überhöhten Preisen. Dies gilt vor allem für den Erwerb von Eigentumswohnungen. Die Mietrendite liegt häufig nur im Bereich von 4-6 % ohne Berücksichtigung von Nebenkosten und Steuern. Die Nettorendite der Immobilie bewegt sich somit im Bereich von 3-4 %.

#### Niedrige Immobilienrenditen in Deutschland

Deutsche Immobilien bieten im internationalen Vergleich eher unterdurchschnittliche Renditen. Dagegen erwirtschaften amerikanische oder kanadische Immobilien regelmäßig 3 bis 5% höhere jährliche Renditen als deutsche Immobilien. Darüber hinaus wird auf Grund der Freibeträge und niedrigen Steuersätze im Ausland die Rendite nach Steuern erheblich gesteigert. Alleine in den USA können Ehepaare bis ca. 100.000 USD investieren, ohne Steuern auf die jährlichen Ausschüttungen zahlen zu müssen.

## Verwaltungsaufwand

Aufgrund der hohen Nebenkosten, des zeitraubenden Verwaltungsaufwands und Problemen mit Mietern und Behörden entscheiden sich deutsche Vermieter immer häufiger, ihre Immobilien zu verkaufen. Demgegenüber bieten geschlossene Immobilienfonds den Anlegern ein professionelles Immobilienmanagement vor Ort, welches die komplette Verwaltung der Immobilie übernimmt.

## Geringe Risikostreuung

Vielfach achten private Käufer von Einzelimmobilien nicht auf das Grundprinzip der Risikostreuung. Verständlicherweise reichen die finanziellen Mittel nur soweit, um beispielsweise eine Eigentumswohnung in einer deutschen Stadt zu erwerben.

Der Erfolg einer soliden Vermögensanlage ist jedoch sehr stark von der Diversifikation des Gesamtvermögens abhängig. Mit geschlossenen Fonds haben Anleger die Möglichkeit, anstatt in ein Objekt beispielsweise in fünf verschiedene Fonds zu investieren, die wiederum in unterschiedliche Immobilien in unterschiedlichsten Standorten, Staaten und Regionen investieren.

## Bonitätsstarke Mieter

Eine Aufteilung des Kapitals auf mehrere geschlossene Immobilienfonds und somit auf eine Vielzahl von Immobilien bringt auch die Verlagerung des Einnahmerisikos auf mehrere Mieter mit sich. Beim Kauf von geschlossenen Fonds sollte man deshalb darauf achten, dass langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern vorhanden sind.

## Erben und Schenken

Geschlossene Immobilienfonds eignen sich vielfach auch für eine steueroptimierte Vermögens- und Erbschaftsplanung. Im Gegensatz zu privaten Immobilien können weitere Freibeträge im In- und Ausland ausgeschöpft werden. Größere Vermögen lassen sich mit Hilfe von geschlossenen Fonds steuerlich optimiert auf die nachfolgenden Generationen übertragen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf den Internetseiten der unabhängigen Finanzberatung OPC GmbH.



Unabhängige Finanzberatung

Haspelstraße 1 35037 Marburg Telefon: 06421-88908-0 Telefax: 06421-88908-20  
Sitz: Marburg Steuernummer: 020 240 70049 Amtsgericht Marburg: HR B 2374  
Geschäftsführer: Marco Otterbein

Link zur Homepage: [www.opc-online.de](http://www.opc-online.de)

Link zum Portal Geschlossene Fonds: [www.opc-beteiligungen.de](http://www.opc-beteiligungen.de)