

Luxemburger SCS als Investitionsvehikel für in- und ausländische Immobilien deutscher institutioneller Investoren

In Luxemburg ein Trend mit Momentum: Institutionelle Investoren setzen zunehmend auf Immobilien-Spezialfonds in Form der SCS. Die Luxemburger Variante der Beteiligung an einer Personengesellschaft kann insbesondere bei aktiveren Immobilienstrategien vorteilhaft sein.

Gemäß ALFI REIF Survey 2018 sind 32 Prozent der Immobilienfonds in Luxemburg als Société en commandite simple (gfs. zusätzlich in der Form „Spéciale“), kurz SCS, aufgelegt. Die Antwort nach den Vorteilen für deutsche institutionelle Investoren ist aber nur in der konkreten Immobilien-Strategie zu finden.

Vorteile bei opportunistischen Strategien

In Luxemburg sind die Erträge auf Fondseingangsseite bei einer SCS grundsätzlich von der Gewerbesteuerpflicht befreit, solange sie als AIF im Sinne des AIFM-Gesetzes qualifiziert ist. Bei Deutschen Sondervermögen ist der Entzug dieses Privilegs eine reelle Gefahr, je nachdem in welchem Umfang der Fonds Grundstückshandel betreibt (aktive unternehmerische Bewirtschaftung). Die deutsche Finanzverwaltung zieht hier die Grenze für den Bereich der Vermögensverwaltung enger. Zugleich droht der unwiederbringliche Verlust des steuerlichen Status als Spezial-Investmentfonds



und bei der InvKG gleichfalls die gewerbliche Infizierung nach allgemeinen gewerberechtlichen Grundsätzen. Zur

>> Fortsetzung Seite 9



In Luxemburg ein Trend: Institutionelle Investoren setzen zunehmend auf Immobilien-Spezialfonds in Form der SCS.

Vermeidung von Rechtsunsicherheit kann sich deshalb für die Umsetzung gewisser aktiverer Strategien die SCS empfehlen. Beispiele können Einbringungs- oder Value-Add-Strategien mit fester Veräußerungsabsicht oder geplante Veräußerungen fertiggestellter Projektentwicklungen sein.

Günstigere Besteuerung im Zielland

Bei der Anlage in ausländische Immobilien ist für in Deutschland steuerbefreite Investoren eine Struktur vorteilhaft, die im Zielland die Steuerlast minimiert. Die SCS ist hierbei für die Zwecke der Körperschaft- und Vermögenssteuer transparent, was die InvKG grundsätzlich auch ist. Allerdings liegen im praktischen Vergleich Vorteile auf Seiten der SCS, wenn es darum geht, dass der deutsche Investor im Zielland als vergleichbares EU-Versorgungswerk anerkannt wird.

Standardisierung bei der Fondsauflage senkt Kosten

Der Luxemburger Fondsmarkt funktioniert wesentlich arbeitsteiliger als in Deutschland. Reine Service-Anbieter lassen sich kaum in die Fondsauflage involvieren; stattdessen ist die großzügige Beauftragung von externen Rechtsberatern und Weiterreichung der Kosten an den Fonds die Regel. Durch eine höhere Standardisierung und Erstellung der Fondsdokumentation durch die KVG selbst lassen sich jedoch die Kosten für den Fonds auf ein Mindestmaß reduzieren.

Größere Unabhängigkeit des Investors

Sofern die Auflage der SCS insbesondere steuerlich induziert ist, liegt ein weiterer Vorteil in der Unabhängigkeit des deutschen institutionellen Investors. Anders als bei einem Sondervermögen kann der Investor – bei rich-

tiger Vertragsgestaltung, auf die hier unbedingt zu achten ist – den Asset Manager oder gar den Manager des Fonds ohne grunderwerbsteuerliche Implikationen auswechseln, sollte dies notwendig oder sinnvoll erscheinen. Damit ist sie nicht nur für Individual- oder Masterfonds, sondern auch für Poolfonds ein exzellentes Instrument. Denn der Luxemburger Markt ist in der Praxis nach wie vor initiator-orientiert. Mit anderen Worten sehen und verstehen nahezu alle Beteiligten statt des Investors vielmehr den Initiator oder Fondsmanager als Kunden. In diesem Umfeld spielt eine auf Seiten des Investors positionierte Investoren-Master-KVG ihre Vorteile voll aus.

Tobias Moroni
Managing Director
Institutional Investment Group GmbH



IMMOBILIEN FONDSBUCH 2020

- Exklusives Branchenbuch
- Fachbeiträge zum Thema der institutionellen Immobilienwirtschaft
- Unternehmensvorstellung inklusive einer DIN A4-Anzeige
- „FondsProfessionals“: Kurzportrait Ihrer Person



Preise und Buchung unter

www.FondsBuch.de

Bisherige
BUCHER

