

Geschlossenen Fonds: Verlustzuweisung vor Beitritt möglich

Die Anleger eines geschlossenen Immobilienfonds sind in der Regel daran interessiert, möglichst früh einen hohen Verlustanteil zu erhalten. Verluste können einem Anleger aber normalerweise erst ab seinem Beitritt zum Fonds zugewiesen werden. Dass es auch für die Zeit davor geht, hat der Bundesfinanzhof jetzt klargestellt.

Bei der Gründung eines geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft war im Gesellschaftsvertrag vereinbart, die Einkünfte für die ersten beiden Geschäftsjahre bis zur Schließung des Fonds auf sämtliche in diesem Zeitraum eintretende Kommanditisten in der gleichen Weise zu verteilen.

Diese Vereinbarung hält der Bundesfinanzhof für zulässig. Voraussetzung ist, dass der nach dem Beitritt eines jeden Anlegers im Geschäftsjahr erwirtschaftete Verlust hoch genug ist, um die Verlustanteile der Anleger zu decken. Wer demnach erst im zweiten Geschäftsjahr beigetreten ist, bekommt in dem Jahr einen höheren Anteil an den negativen Einkünften der Kommanditgesellschaft zugewiesen als derjenige, der bereits im ersten Geschäftsjahr beigetreten ist. Nichts anderes gilt, wenn die Verluste des Fonds vor allem auf Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz zurückzuführen sind. Damit stellt sich der Bundesfinanzhof ausdrücklich gegen die ungünstigere Auffassung der Finanzverwaltung (BFH-Urteil vom 27.7.2004, Az. IX R 20/03).