WAS IST EIN IMMOBILIENZERTIFIKAT?

Eine Gesellschaft, die den Kauf eines bestehenden Gebäudes (Bürogebäude, Einkaufszentrum usw.) oder ein Neubauprojekt finanzieren will, kann Immobilienzertifikate ausgeben.

- Die **ausgebende Gesellschaft** ist der rechtliche Eigentümer der Immobilie (Bürogebäude, Einkaufszentrum usw.); ihr obliegen auch Vermietung und Instandhaltung der Immobilie.
- Der **Zertifikatsinhaber** ist der wirtschaftliche Eigentümer eines Teils der Immobilie. Im Gegenzug für seine Einlage erhält er einen jährlichen Kupon und bei Zertifikatsfälligkeit einen Teil des Verkaufspreises der Immobilie.

Ein Immobilienzertifikat ist also ein Wertpapier, dessen Inhaber Anspruch auf den Ertrag aus einem Immobilieninvestment (Kauf von Bürogebäuden, Geschäftslokalen usw.) hat. Wenn Sie ein Immobilienzertifikat kaufen, werden Sie zu einem Gläubiger.

Im Gegensatz zu dem, was für reglementierte Immobiliengesellschaften gilt (z. B. Cofinimmo und Befimmo), beschränkt sich das Engagement eines Immobilienzertifikats auf ein bestimmtes Gebäude oder einen bestimmten Gebäudekomplex.

Merkmale

- Ein Zertifikat hat eine bestimmte **Laufzeit** (häufig 20 bis 25 Jahre). Das Zertifikat endet mit dem Verkauf der Immobilie.
- Der Zertifikatsinhaber erhält einen jährlichen **Kupon**. Dieser umfasst in der Regel die Mieteinnahmen (abzüglich der Verwaltungskosten) und einen Teil der Rückzahlung (Tilgung) des investierten Kapitals.
- Da die Mieteinnahmen an den Preisindex gekoppelt sind, folgt auch der Kupon diesem **Index**.
- Bei **Fälligkeit** oder Verkauf der Immobilie erhält der Zertifikatsinhaber einen Teil des Verkaufspreises.

Risiken

Liquiditätsrisiko: Die Marktliquidität eines börsennotierten Titels richtet sich nach der Anzahl der handelbaren Wertpapiere. Für die meisten Immobilienzertifikate ist die Anzahl der handelbaren Wertpapiere relativ gering. Anleger, die ihre Immobilienzertifikate verkaufen möchten, finden manchmal nur schwer einen Käufer, was sich negativ auf den Kurs auswirkt.

Marktrisiko: Der Wert auf dem Sekundärmarkt hängt von der Entwicklung der zugrundeliegenden Immobilie ab. Auch das Zinsniveau hat erhebliche Auswirkungen auf den Preis. Im allgemeinen führen steigende Marktzinsen zu einer Wertminderung des Immobilienzertifikats.

Kreditrisiko: Ein Immobilienzertifikat ist ein Schuldinstrument. Wenn die Gesellschaft, die das Immobilienzertifikat ausgibt, in finanzielle Schwierigkeiten gerät oder Konkurs anmeldet, können Sie Ihr Kapital (teilweise) verlieren.

Renditerisiko: Die Kuponauszahlung ist nicht garantiert. Bei Leerstand oder Renovierungsarbeiten gehen die Mieteinnahmen zurück. Dabei kann es passieren, dass der Kupon nur teilweise oder gar nicht ausgezahlt wird. Auch der Verkaufspreis der Immobilie bei Fälligkeit ist unsicher: Immobilienpreise können stagnieren oder fallen, sodass das Objekt letztendlich mit Wertverlust verkauft werden muss.

Kosten und Steuern

Wenn Sie ein Immobilienzertifikat kaufen, sollten Sie auch die anfallenden Kosten und Steuern berücksichtigen. Denn diese beeinflussen ebenfalls die Rendite Ihres Immobilienzertifikats.

KOSTEN

Maklergebühr: Banken berechnen Ihnen Gebühren für die Ausführung von Aufträgen am Sekundärmarkt.

Depotgebühr: Für die Verwahrung Ihrer Zertifikate in einem Wertpapierdepot berechnen Ihnen die meisten Banken Gebühren.

STEUERN

Börsenumsatzsteuer (BUS): Wenn Sie ein Immobilienzertifikat am Sekundärmarkt kaufen oder verkaufen, müssen Sie Börsensteuer bezahlen.

Quellensteuer auf den Kupon: Der Teil des Kupons, der den ausgezahlten Nettomieteinnahmen entspricht, wird wie eine Verzinsung behandelt. Soweit dieser Zins über dem allgemeinen Marktzins liegt, kann er steuerlich als Dividende behandelt werden. Auf diesen Teil des Kupons wird die Quellensteuer erhoben.

Der Teil des Kupons, welcher der Kapitaltilgung entspricht, ist nicht zu versteuern.

Quellensteuer auf erzielte Gewinne: Beim Verkauf der Immobilie wird die Quellensteuer auf den Teil des Preises erhoben, der den investierten Kapitalbetrag übersteigt. Anders ausgedrückt, die Quellensteuer betrifft nur die Erträge, nicht jedoch die Kapitaltilgungen.

Möchten Sie mehr über Immobilienzertifikate erfahren?

Lesen Sie unsere *Infobroschüre Finanzinstrumente* auf unserer Website www.bnpparibasfortis.be.

Verantwortlicher Herausgeber: A. Moenaert, BNP Paribas Fortis AG, Montage du Parc/Warandeberg, Brüssel, RPM Brüssel, MWSt. 0403.199.702 – Juni 2016.

032809800668

BNP PARIBAS FORTIS

Die Bank für eine Welt im Wandel