

ZINSEN

US-IMMOBILIENFONDS

Money in Manhattan

■ Eine zu 92 Prozent vermietete Immobilie, bester Standort in New York und hohe Ausschüttungen, dazu Wertsteigerungschancen und Vorteile durch das Doppelbesteuerungsabkommen mit den USA – so wirbt SachsenFonds für den neuen geschlossenen Immobilienfonds USA Fonds III. Für das Projekt sucht die Tochter der Landesbank Sachsen 68,5 Millionen Dollar oder 55,5 Millionen Euro Eigenkapital. Das wird aufgestockt mit immerhin 82,6 Millionen Dollar Fremdmitteln und investiert in eine 1988 errichtete Büroimmobilie an der Südspitze Manhattans. Die 49 000 Quadratmeter sind zu 93,4 Prozent an 49 Mieter vergeben. Größte



Klienten sind eine Tochtergesellschaft der französischen Axa (17 Prozent der Mietfläche) so wie der Finanzdienstleister Georgeson Shareholders Communications (13 Prozent). Knapp die Hälfte der bestehenden Mietverträge läuft noch zwischen sechs und acht Jahren.

SachsenFonds prognostiziert, dass die Ausschüttungen mit sieben Prozent für 2004 beginnen und 2015 auf acht Prozent steigen. Die Erträge sind nach dem deutsch-amerikanischen Doppelbesteuerungsabkommen nur in den USA mit günstigen Freibeträgen und niedrigen Sätzen zu versteuern. Bei einer Beteiligung bis rund 40 000 Dollar (32 000 Euro) bleiben so die laufen-

AUF EINEN BLICK

Kennzahlen des geschlossenen USA-Immobilienfonds SachsenFonds USA III

Investitionsvolumen	151,1 Millionen Dollar, davon 68,5 Millionen Dollar Eigenkapital, zuzüglich 5 Prozent Agio
Besteuerung	Nach dem Doppelbesteuerungsabkommen in den USA, in Deutschland greift lediglich der Progressionsvorbehalt
Prognostizierte Ausschüttung	Von 7 Prozent für 2004 auf 8 Prozent für 2015 steigend
Mindestanlage	15 000 Dollar zuzüglich 5 Prozent Agio
Nähere Informationen	SachsenFonds, Haar bei München Telefon 0 89/45 66 60

den Erträge langfristig steuerfrei bis auf den Progressionsvorbehalt. Falls die Liquiditätsüberschüsse aus der Vermietung nicht für die prognostizierten Ausschüttungen an die deutschen Anleger reichen, müssen zunächst die US-Partner Geld nachschießen. Bei dem für 2016 geplanten Verkauf des Gebäudes ist dieses Vorgehen laut Prospekt geplant: Die Partner verfügen über eine Kaufoption zu einem bereits jetzt feststehenden Kaufpreis. Für den deutschen Anleger ergäbe sich danach eine Schlusszahlung von 130 Prozent der Nominalbeteiligung. Sollten die nachrangigen Partner die Kaufoption nicht ausüben, kann der Fonds die Immobilie frei am

Markt verwerten. In diesem Fall würde sich wegen der vereinbarten Erlösverteilung ab einem Verkaufsfaktor vom 10,6fachen der Jahresmiete eine Schlusszahlung von 150 Prozent der Beteiligungssumme für den deutschen Investor ergeben. Bei einem Verkaufsfaktor von 8,45 erhielte der Anleger seine Nominaleinlage eins zu eins zurück. Der Anteil der weichen Kosten, den SachsenFonds für seine Dienstleistungen abzweigt, beträgt 9,4 Prozent – das ist an der Obergrenze des Erträglichen. Da es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, können sich für den Anleger Gewinne und Verluste durch Wechselkursänderungen ergeben.