

Immobilieninvestitionen durch Stiftungen

Sicherer Hafen für Stiftungen im schwierigen Marktumfeld?

Thomas Müller, Matthias Schuster und Anke Katrin Louis-Byers*

Bei einer Stiftung bildet das Stiftungsvermögen den Grundbaustein. Dieses gilt es primär zu erhalten und gleichzeitig hieraus auch einen regelmäßigen Mittelzufluss zur Erfüllung des Stiftungszwecks zu gewährleisten. Somit ist für den Fortbestand der Stiftung von erheblicher Bedeutung, in welche Vermögenswerte eine Stiftung investiert. In der Vergangenheit haben Stiftungen verstärkt auf festverzinsliche Wertpapiere gesetzt. Bedingt durch die anhaltend niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt haben sich allerdings die Einnahmen von entsprechend investierenden Stiftungen erheblich verringert, so dass die verantwortlichen Stiftungsorgane verstärkt nach geeigneten Alternativen suchen. Aus Sicht einer Stiftung sollte eine entsprechende Alternative dabei einen nachhaltigen Mittelzufluss sowie idealerweise auch einen geeigneten Inflationsschutz bieten. Unter diesen Gesichtspunkten betrachtet könnten für Stiftungen insbesondere deutsche Immobilieninvestitionen interessant sein. Für die Investition von Stiftungsvermögen in Immobilien kommen neben der Direktinvestition in vermietete Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien auch Beteiligungen an offenen und geschlossenen Immobilienfonds in Betracht. Bei allen drei Investitionsformen stellen sich insbesondere für gemeinnützige Stiftungen allerdings wichtige Fragen: Welche Immobilienprojekte sind überhaupt stiftungsgeeignet? Welche Faktoren sind bei direkten und welche bei indirekten Investments entscheidungserheblich? Der nachfolgende Beitrag erläutert zunächst, welche stiftungsrechtlichen Vorgaben bei der Vermögensanlage zu beachten sind. Hieran schließt sich eine Vorstellung ausgewählter Investitionsformen von Stiftungsvermögen in Immobilien an. Abschließend werden die wesentlichen Kernaspekte der jeweiligen Investitionsform sowie deren Vor- und Nachteile diskutiert, gefolgt von einer abschließenden Betrachtung und praxisrelevanten Handlungsempfehlungen.

KERNAUSSAGEN

- ▶ Die aktuelle Niedrigzinsphase stellt Stiftungen vor die Herausforderung, renditestarke Anlagealternativen zu finden, die gleichzeitig den rechtlichen Vorgaben zur Anlage von Stiftungsvermögen entsprechen.
- ▶ Immobilieninvestments in ihren unterschiedlichen Ausgestaltungsvarianten stellen unter diesen Gesichtspunkten eine interessante Option dar. Trotz einschlägiger Pressestimmen, die in Metropolregionen immer wieder vor einer drohenden „Immobilienblase“ warnen, sind Immobilien zumindest in Deutschland nach wie vor als stabil und wertbeständig einzustufen.
- ▶ Zwingende Voraussetzung für ein dauerhaft erfolgreiches Direktinvestment einer Stiftung ist jedoch die gründliche Vorbereitung des Ankaufs mit Hilfe der vorgestellten Entscheidungskriterien sowie eine laufende Überprüfung des Portfolios. Soll das Immobilienengagement auf indirektem Weg über offene oder geschlossene Fonds erfolgen, gilt es insbesondere für gemeinnützige Stiftungen, sich intensiv mit den Verkaufsprospekten auseinanderzusetzen, um zahlreiche drohende Fallstricke zu umgehen.

I. Rechtliche Vorgaben zur Anlage des Stiftungsvermögens

Durch die Errichtung einer Stiftung wird eine bestimmte Vermögensmasse dauerhaft einem vom Stifter festgelegten Stiftungszweck gewidmet. Zu diesem Zweck sieht der Gesetzgeber vor, dass jede Stiftung über eine Satzung verfügen muss, die neben Namen, Sitz, Zweck und Vorstand auch die weiteren Einzelheiten über das Vermögen der Stiftung regelt (vgl. § 81 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 BGB). Für die Anerkennung der Rechtsfähigkeit einer Stiftung stellt der Gesetzgeber darauf ab, ob „die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszwecks gesichert erscheint“ (vgl. § 80 Abs. 2 BGB).

Die für die Anlage von Stiftungsvermögen maßgeblichen rechtlichen Vorgaben sind nicht einheitlich geregelt, sondern setzen sich aus einzelnen bundes- und landesgesetzlichen Regelungen zusammen und sind daher als komplex und unübersichtlich einzustufen (zur Übersicht über die landesgesetzlichen Vorschriften vgl. Burkhardt/Müller/Louis, NWB EV 7/2013 S. 215 ff., 216 [→AAAAE-39067]).

* Thomas Müller, StB, ist Geschäftsführer der ARGUS TREUHAND Steuerberatungsgesellschaft mbH in München. Matthias Schuster, RA/FA StR ist tätig bei der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft optegra GmbH & Co. KG in München. Anke Katrin Louis-Byers, LL.M.oec, RAin, ist als Rechtsanwältin in München tätig.