Rente poliert Immobilienrendite auf

Finanzkonstrukt verhilft Investoren zu AHV-Leistungen – Behörden legen Veto ein

Von Jürg Zulliger

Der harte Franken und die politische sowie die wirtschaftliche Stabilität sind für deutsche Anleger stichhaltige Argumente, in Schweizer Immobilien zu investieren. Mit ganz besonderen Immobilienanlagen wirbt die Zuger Finanzgesellschaft Dr. Amann AG: Sie kauft Bürogebäude, Hotels und Freizeitanlagen oder beteiligt sich daran. Darunter sind Objekte wie das Viersternehotel Schweizerhof in Zermatt oder das Bürogebäude White Plaza in der Nähe des Basler Hauptbahnhofs.

Die Dr. Amann AG bietet Anlegern die Möglichkeit, sich über eine Kommanditgesellschaft an diesen Liegenschaften zu beteiligen. Als unbeschränkt haftender Gesellschafter tritt Jürgen Amann, Mehrheitsaktionär der Dr. Amann AG, auf. Die Kapitalgeber werden Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft und haften im Rahmen ihres eingesetzten Kapitals.

Anleger werden Gesellschafter

In vielen Fällen werden die Anleger jedoch Treugeberkommanditär ohne Eintragung im Handelsregister: Sie beteiligen sich an der Treuhandkommanditärin, der GLS Beratung AG in Zug oder der Acura GmbH in Düsseldorf, die im Handelsregister eingetragen sind. Der Unterschied zu kotierten Immobilienfonds oder -aktiengesellschaften besteht vor allem in der Handelbarkeit der Anteile. Zwar kann der Kapitalanleger seine Kommanditbeteiligung veräussern, aber de facto gibt es keinen Zweitmarkt für solche Anteilsscheine.

Jürgen Amann verspricht nicht wenig. In den Prospekten ist von Renditen die Rede, von denen andere Immobilieninvestoren nur träumen können: Die jährliche Ausschüttung soll zuerst 6,25% betragen und dann Jahr für Jahr gesteigert werden – bis auf traumhafte 12%. Die Beteiligung klingt auch aus steuerlicher Sicht höchst verlockend. Dank der anfänglichen Abschreibungen soll in den ersten Jahren keine Einkommenssteuer anfallen. Doch die Sache schien einen Haken zu haben: Zuerst sah es so aus, als ob die Rendite durch die Unterstellung unter die AHV-Beitragspflicht geschmälert würde. Denn die Erträge der Kommanditäre gelten als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit und sind AHV-pflichtig. Es war ein geschickter Schachzug der Dr. Amann AG, aus der Not eine Tugend zu machen: Nach rechtlichen Abklärungen wurde der Erwerb einer staatlichen Schweizer Rente als Verkaufsargument eingesetzt. Darauf reagierten vor allem Anleger aus Deutschland sehr empfänglich.

Ab 65 wird abgesahnt

«In Deutschland gibt es zwar die Riester-Rente, aber die ist im Vergleich zur Schweizer AHV Peanuts», wirbt David Cavadini, Marketingverantwortlicher der Dr. Amann AG, für das in Deutschland unter dem Titel «innovative Altersvorsorge» vertriebene Beteiligungsprodukt. Das in einem Prospekt der Dr. Amann AG enthaltene Berechnungsbeispiel für einen 56-jährigen deutschen Anleger klingt wahrlich überzeugend: Von der jährlichen Ausschüttung wird zwar der minimale AHV-Beitrag abgezogen, sodass der Anleger bis zum 65. Altersjahr 3719 Fr. an die Schweizer AHV abliefert – obwohl er nie in der Schweiz gearbeitet und vielleicht nicht einmal einen Fuss über die Grenze gesetzt hat. Mit den AHV-Beiträgen kauft er sich jedoch in das Schweizer Rentensystem ein: Nach dem 65. Altersjahr bezieht er gemäss Prospekt eine jährliche AHV-Altersrente von 2467 Fr.; bei längerer Beitragsdauer könnten es auch mehr sein.

Mit einer AHV-Rente ist zwar noch kein Staat zu machen, doch etwas ist verlockend: Je nach Lebenserwartung übersteigt die AHV-Rente die geleisteten Beiträge um ein Vielfaches. Wird der im Beispiel genannte Anleger 85 Jahre alt, hat er rund 47 000 Fr. Rente bezogen. Schon im zweiten Jahr sind die Rentenbezüge höher als die einbezahlten Beiträge.

Im letzten Frühjahr allerdings hat die AHV-Ausgleichskasse der Kantons Zug einen Strich durch diese Rechnung gemacht. Anfangs sind zwar noch AHV-Ausweise verschickt und AHV-Beiträge abgerechnet worden, doch als sich bei der Sozialversicherung kistenweise AHV-Anträge stapelten, wurde der Sachverhalt einer genauen Prüfung unterzogen, und es wurde entschieden, dass die Gesellschafter einer solchen Kommanditgesellschaft nicht als Selbständigerwerbende mit AHV-pflichtigem Einkommen zu betrachten sind. Die Dr. Amann AG hat diese Verfügung umgehend vor dem kantonalen Verwaltungsgericht angefochten. Mit einem Entscheid ist frühestens für die erste Hälfte 2003 zu rechnen, wobei es wahrscheinlich ist, dass eine der Parteien den Fall bis ans Eidgenössische Versicherungsgericht weiterzieht.

Die zuständigen Behörden verweisen auf das hängige Gerichtsverfahren und geben keine Stellungnahme ab. «Wir sind durch das Amtsgeheimnis gebunden», lehnt Marco Reichmuth, Leiter Rechtsdienst der AHV-Ausgleichskasse des Kantons Zug, Auskünfte ab. Auch das Bundesamt für Sozialversicherung in Bern, das sich als Aufsichtsbehörde mit dem Fall befasst, äussert sich nicht dazu.

Ausgleichskasse spielt nicht mit

Welche Rechtsauffassung die Behörden bewog, gegen eine vermeintlich clevere Immobilienanlage vorzugehen, kann nur vermutet werden. So könnte der Einkauf in die AHV als rechtsmissbräuchlich betrachtet werden. Unklar ist auch, ob es sich im Fall der Beteiligungsgesellschaften der Dr. Amann AG um Personengesellschaften im gängigen Sinne handelt, denn mit seinem Konstrukt richtet sich Jürgen Amann nicht an drei oder vier Gesellschaften, die die Geschicke der Kommanditgesellschaft bestimmen, sondern an einen grossen Kreis von Anlegern, die erst noch nicht im Handelsregister eingetragen werden. Rechtsanwalt Rolf Herter, der die Dr. Amann AG in dieser Sache vertritt, argumentiert dagegen, die Ausgleichskasse des Kantons Zug habe gegenüber der Dr. Amann AG zuerst die Rechtsauffassung vertreten, dass die Teilhaber einer solchen Personengesellschaft auf ihrem Einkommen aus der Gesellschaft AHV-Beiträge zu entrichten haben. Dementsprechend seien AHV-Versicherungsausweise ausgestellt und AHV-Beiträge abgerechnet worden. Ohne Vorwarnung und ohne Begründung habe dann die AHV-Ausgleichskasse verfügt, dass die Kommanditäre doch nicht AHV-pflichtig seien.

Ein Fall für die Richter

Die von der Dr. Amann AG eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde, betont Rechtsvertreter Rolf Herter, habe «aufschiebende Wirkung, weshalb die Verfügung der Ausgleichskasse des Kantons Zug bis zum Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug keinerlei Wirkungen entfaltet». Der Rechtsanwalt ist überzeugt, dass der in den Prospekten enthaltene Hinweis auf die AHV korrekt sei. Die Dr. Amann AG zögert auch nicht, interessierten Anlegern die bereits gedruckten Prospekte weiter zuzustellen.

«Im Moment herrscht eine Pattsituation», beschreibt David Cavadini von der Dr. Amann AG den Stand der Dinge. Die Anleger seien informiert, dass auf den Ausschüttungen derzeit keine AHV-Beiträge abgerechnet würden. Angeboten wird dafür, die Ausschüttungen zu reinvestieren, zum Beispiel in einen Aktienfonds oder in eine Lebensversicherung. Die Dr. Amann AG verspricht ausländischen Anlegern nun auf diesem Weg eine «Immobilienanlage, kombiniert mit Altersvorsorge», wenn nicht mit einer staatlichen Rente, dann eben mit einer privaten Altersvorsorge.

Jürg Zulliger ist Fachjournalist und schreibt für «Finanz und Wirtschaft» im Bereich Immobilien.