



Immobilien-Fonds Nr.

40

Monatliche Auszahlung

Die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.



Immobilien-Fonds Nr. 40

ILG Einzelhandelsfonds



Inhalt

	Seite
Erklärung der Prospektverantwortlichen	3
Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage	4
ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2013	6
Presse über ILG	7
Das Angebot im Überblick.....	8
Angaben gemäß § 4 Satz 1 Nr. 10 bis 22 der VermVerkProspV.....	11
Die Risiken	12
Die ILG als Fondsinitiator	22
Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen	23
ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2011	24
Anlagestrategie.....	26
Finanz- und Investitionsplan (Prognose)	28
Finanzierung	29
Eröffnungsbilanz zum 04.04.2013 und Zwischenübersicht zum 16.05.2013	30
Plan-Bilanzen/Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013–2016 (Prognose)	31
Plan-Kapitalflussrechnungen /Planzahlen der Beteiligungs- fonds 40 GmbH & Co. KG 2013–2016 (Prognose)	32
Steuerliche Grundlagen	33
Rechtliche Grundlagen.....	51
Vertragsbeziehungen	60
Angaben zum Emittenten	64
Abwicklungshinweise	71
Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV	72
Verbraucherinformation für den Fernabsatz	75
Gesellschaftsvertrag	78
Treuhand- und Verwaltungsvertrag	86
Mittelverwendungskontrollvertrag	92
Glossar.....	94
Bild- und Kartennachweis	98
Anlagen: Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB)	

Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

Erklärung der Prospektverantwortlichen

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der ILG Fonds Nr. 40 gibt Anlegern die Möglichkeit, sich an einer noch zu identifizierenden strategischen Einzelhandelsimmobilie in Deutschland zu beteiligen.

Das Investitionsobjekt steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest; bei dem Beteiligungsangebot handelt es sich somit um einen sogenannten Blind Pool. Mit einer Beteiligung partizipieren Anleger an dem wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie. Das Angebot richtet sich primär an sachwertorientierte Anleger, die eine langfristige Kapitalanlage in eine moderne Einzelhandelsimmobilie mit wirtschaftsstarkem Standort, langfristigen Mietverträgen und leistungsstarken Mietern suchen.

Der vorliegende Verkaufsprospekt wurde entsprechend des IDW Standards „Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen“ (IDW S 4, Stand 18.05.2006) sowie der gesetzlichen Vorgaben des Vermögensanlagegesetzes bzw. der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV) erstellt.

Die Angaben und Zahlenbeispiele in diesem Verkaufsprospekt wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt vom Anbieter erstellt. Grundlage hierfür waren die gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen, Erlasse sowie vertragliche Vereinbarungen und Annahmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Liquiditäts- und Steuerprognosen der Emittentin sowie für zukünftige Abweichungen durch die Konkretisierung des Angebots auf ein Anlage- bzw. Investitionsobjekt sowie durch rechtliche, gesamtwirtschaftliche und steuerliche Änderungen kann nicht übernommen werden.

Der Verkaufsprospekt kann für den Anleger nur eine Informationsgrundlage über das Beteiligungsangebot darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten daher keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich fachkundig beraten zu lassen.

Die ILG Fonds GmbH (Anbieter) mit Sitz in München übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben im Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Emittentin ist die Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, Landsberger Str. 439, 81241 München.

Der Verkaufsprospekt wurde aufgestellt am:

München, den 19.06.2013

ILG Fonds GmbH (Anbieter)
Landsberger Straße 439, 81241 München



Uwe Hauch
(Geschäftsführer)



Jürgen Kraft
(Prokurist)



Der geschlossene Immobilienfonds als Kapitalanlage

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt eine Kombination eines renditestarken Sachwertes mit interessanten steuerlichen Merkmalen dar und kann deshalb zu Ergebnissen führen, die von anderen Kapitalanlagen nicht erreicht werden. Wichtige Kriterien für die Beurteilung geschlossener Immobilienfonds sind:

Attraktive Ausschüttungen

Diese belaufen sich derzeit bei geschlossenen Immobilienfonds auf zwischen 5,5% und 6,5% p.a.

Mietverträge mit Mietern guter Bonität

Diese sichern die Mieterträge ab. Die vorgesehenen Abschreibungen für Abnutzungen (AfA) auf das Immobilienvermögen führen je nach Art der Immobilie, dem Finanzierungsgrad etc. zu steuerlichen Ergebnissen, welche die Ausschüttungen liquiditätsmäßig deutlich weniger belasten.

Werthaltige Sachanlage

Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen Faktoren bestimmt, wie

- einem für die gegenwärtige und alternative Nutzung langfristig geeigneten Standort;
- dem Alter und Zustand der Immobilie bei Erwerb (Stichwort Reparaturstau);
- allgemeinen Umfelddaten, wie z. B. Bevölkerungsdichte und -entwicklung im unmittelbaren Einzugs-

gebiet, Kaufkraft, konkurrierende Flächenangebote, Verkehrsanbindung, Infrastruktur.

Günstige Erwerbskosten

Die Erwerbskosten der Beteiligungsgesellschaft, die Aufschläge und daraus folgend der Abgabepreis beeinflussen in hohem Maße die Rendite. Die Erwerbskosten sollten ferner durch unabhängige sachverständige Gutachter bestätigt werden.

Realistische Prognoseannahmen

Die im Zuge der Objektauswahl zu prognostizierenden Einnahmen und Ausgaben müssen von realistischen Annahmen ausgehen. So ist darauf zu achten, dass die Mietentwicklung aufgrund von Wertsicherungsklauseln auf einer Inflationsrate basiert, die der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank (EZB) entspricht.

Wenn die Zinsbindung kürzer als der Prognosezeitraum ist, sollte der kalkulatorische Anschlusszins plausibel begründet werden.

Jede intensiv genutzte Immobilie führt zu Verschleiß, Reparatur- und gegebenenfalls Revitalisierungsaufwand. Eine ausreichende Berücksichtigung solcher Aufwendungen ist deshalb zwingend notwendig.

Nur realistische Annahmen dieser wesentlichen Kalkulationsparameter gewährleisten u. a., dass die prognostizierten Ausschüttungen eingehalten werden.



ILG Fonds Nr. 36, Landshut Park

Inflationsschutz

Der Anleger bei einem Fonds mit gewerblich genutztem Immobilienbesitz genießt in der Regel durch vertragliche Wertsicherungsklauseln teilweisen Inflationsschutz.

Darüber hinaus besteht für den Anleger in besonderer Weise ein Vermögensschutz, da das im Rahmen der Gesamtfinanzierung aufgenommene Fremdkapital durch die Inflation real entwertet wird.

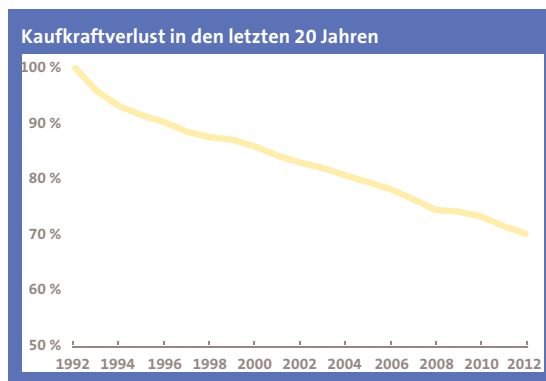
Der Wert derartiger Immobilien wird regelmäßig als Vielfaches der Jahresmiete ausgedrückt und auf dieser Basis werden diese Immobilien auch gehandelt.

Die Jahresmieten verändern sich entweder aufgrund vertraglicher Regelungen, z. B. bei einer Staffelmiete, bei Indexierung (Anknüpfung an Preisindices) oder durch Marktanpassung.

Aussicht auf einen attraktiven Veräußerungserlös

Die Veräußerung der Immobilie erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die steuerfreie Realisierung des Veräußerungsgewinns nach Ablauf einer Mindesthaltfrist (derzeit 10 Jahre).

Prognostizierte Veräußerungserlöse müssen auf realistischer Grundlage ermittelt werden. Fair erscheint eine Prognose auf der Basis des Vielfachen, zu dem die



€ 100 im Jahr 1992 entsprachen im Jahr 2012 nur noch einem Kaufkraftwert von € 71

Quelle: ILG, auf Datenbasis Statistisches Bundesamt

Fondsgesellschaft selbst erworben hat, vorausgesetzt, die Festlegung des Ankaufspreises wird nicht durch marktferme Faktoren beeinflusst, wie z. B. bei Erwerb von nahestehenden Personen oder Firmen zu Kosten, die über dem Marktpreis liegen.

Langfristiger Anlagefokus

Eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist als langfristige Anlage zu sehen. Die Anteile sind grundsätzlich jederzeit übertragbar. Es besteht aber ein eingeschränkter Markt, so dass in jedem Einzelfall ein Käufer gefunden werden muss. Inzwischen haben sich Plattformen für den Verkauf derartiger Anteile entwickelt.



ILG Fonds Nr. 37, „Nel Mezzo“ Geislingen

ILG-Immobilienfonds von 1980 bis 2013

Fonds Nr.	Gegenstand	Standort	Investition in Mio. €	Eigenkapital in Mio. € inkl. Agio	Fertigstellung Mietbeginn Übernahme (Ü)	Nutzfläche in m ²	Anmerkung
1	Verw./Lagergebäude	München	4,5	0,6	1981	4.925	verkauft ⁵⁾
2	Lager-/Betriebsgebäude	Ulm	8,7	1,6	1982	9.646	verkauft ⁵⁾
3	Betriebs-/Bürogebäude	Herne	5,5	0,9	1983	10.905	verkauft ⁵⁾
4	Zentrallager	Wilhelmshaven	11,2	2,2	1983	17.248	verkauft ⁵⁾
5	Baumarkt	Gifhorn	1,9	0,3	1984	2.450	verkauft ⁵⁾
6	Baumarkt	Nürnberg	3,1	0,5	1984	2.600	verkauft ⁵⁾
7	Fachmarktzentrum ¹⁾	Langweid	4,0	3,7	1984	5.360	verkauft ⁵⁾
8	Baumarkt	Bocholt	3,1	0,5	1984	3.676	verkauft ⁵⁾
9	Baumarkt	Augsburg	2,3	0,4	1984	4.027	verkauft ⁵⁾
10	Baumarkt	Gersthofen	4,0	0,7	1984	3.800	verkauft
11	Baumarkt	Bensheim	2,4	2,2	1984	2.766	verkauft ⁵⁾
12	Zentrallager	Trossingen	15,4	2,9	1985	17.800	verkauft ⁵⁾
13	Supermarkt ¹⁾	München	2,3	2,2	1987	924	verkauft ⁵⁾
14	SB-Warenhaus	Homburg/Saar	19,2	3,6	1986	13.258	verkauft ⁵⁾
15	SB-Warenhaus	Höchberg	9,0	4,3	1987	9.916	verkauft ⁵⁾
16	Geschäftshaus	Köln	8,5	4,4	1988	5.114	
17	Bürohäuser	München	8,7	4,2	1987	5.726	verkauft
18	Fachmarktzentrum	Heidenheim	27,5	13,2	1989	25.962	
19	Bürohaus	Nürnberg	3,6	2,0	1990	2.294	verkauft
20	Bürohaus	Düsseldorf	16,7	10,0	1991	6.103	
2 ²⁾	Nahversorgungszentrum ¹⁾	Biederitz	3,0	1,5	1992/1993	2.085	
21	Fachmarktzentrum	Köthen	18,7	10,3	1993	12.185	verkauft ⁵⁾
22	Fachmarktzentrum	Stendal	37,5	20,3	1994	24.795	verkauft ⁵⁾
23	Fachmarktzentrum	Plauen	47,7	27,7	1995	29.331	verkauft ⁵⁾
24	Nahversorgungszentrum	Quedlinburg	8,0	4,6	1996	3.870	
25	Stadtteilzentrum	Leipzig	19,8	11,7	1995	8.837	
26	Einkaufszentrum	Dresden	39,9	23,7	1996	14.565	
27	Fachmarktzentrum Verbrauchermarkt	Zittau Görlitz	31,2	17,7	1996 1998	18.458	
28	Einkaufszentrum Erweiterung	Offenbach	85,1 6,9	34,1 4,9	1999 2012	33.485 5.192	
29	Fachmarktzentrum	Dachau	72,6	40,0	2001	29.307	
30	Fachmarktzentrum	Eschwege	22,1	8,5	2004	13.693	
31	Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	Brühl Euskirchen	58,8	28,7	2006 2005/2006	28.678	
32	Fachmarktzentrum	Weiterstadt	20,3	10,4	2007/2008	14.710 ³⁾	
33	Handelsensemble	Eschwege	11,4	6,6	2008/2009	4.214	
34	Pflegeheim	Geretsried	12,8	5,7	2009	7.796 ⁴⁾	
35	Pflegeheim	Traunstein	9,8	4,8	2010	5.829 ⁴⁾	
36	Einkaufszentrum	Landshut	64,8	44,8	2011	25.464 ⁴⁾	
37	Einkaufszentrum Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	Garmisch-Part. Geislingen Unterschleißheim	87,5	50,0	2011 2011 2011	45.975 ⁴⁾	
38	Einkaufszentrum	Friedrichsdorf	43,9	25,4	01.04.2013 (Ü)	32.177 ⁴⁾	
39	Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	Ebersberg Pattensen	59,4	35,4	30.12.2012 (Ü) 30.12.2012 (Ü)	41.162 ³⁾	
Gesamt:			922,8	477,2		556.308	

¹⁾ BGB-Fonds, alle anderen in der Rechtsform der KG

²⁾ Privatplatzierung

³⁾ Inklusive verpachteter Grundstücksflächen

⁴⁾ Bruttogrundfläche (BGF)

⁵⁾ Bezüglich der Ergebnisse siehe Abschnitt „Die ILG als Fondsinitiator“



ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach



ILG Fonds Nr. 29, InCenter Dachau



ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl



ILG Fonds Nr. 36, Landshut Park

Presse über ILG

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

Euro am Sonntag

„ILG (...) kauft höchstselektiv Fachmarktzentren an strategischen Standorten, erzielt für seine Anleger beste Ergebnisse und gilt auch unter Wettbewerbern als höchst seriös“

Immobilienzeitung

„gehört die ILG zu den erfolgreichsten Initiatoren.“

Fondsbrief

„einen guten Namen mit Einzelhandelsfonds gemacht.“

FAZ

„Weil die ILG ein Höchstmaß an Transparenz zugrunde legt“

kapital-markt-intern

„Durch ihr „sicher beteiligt“-Konzept, welches Sicherheitskriterien für den Anleger besonders hoch gewichtet, konnte sich die ILG einen Namen machen.“

Fondsprofessionell.de

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

Immobilienwirtschaft

„Münchener Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“

Die Welt

„Der erste im Ranking der Immobilienfondsiniciatoren, die ILG ... Nahezu alle wichtigen Leistungsdaten verlaufen planmäßig.“

Euro am Sonntag

„Positiv fällt weiter auf, wie sich die Münchner erfolgreich im Fonds- und Immobilienmanagement engagieren“

Fondsbrief

„Auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG“

Handelsblatt

„Die ILG präsentiert sich (...) als erfahrener Initiator, der fairen Umgang mit seinen Anlegern pflegt.“

fondstelegramm.de

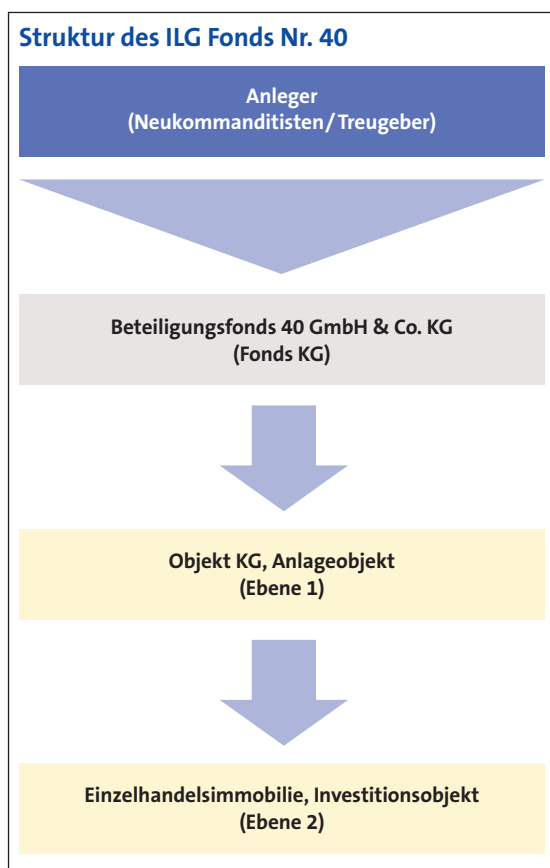
Das Angebot im Überblick

In diesem Kapitel werden lediglich die wesentlichen Inhalte des Beteiligungsangebotes dargestellt. Für eine abschließende Beurteilung ist es erforderlich, sich mit dem gesamten Inhalt des Prospektes vertraut zu machen.

Das Beteiligungsangebot

Das Beteiligungsangebot ist eine Kommanditbeteiligung als Kommanditist/Treugeber an der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (nachfolgend kurz „Fonds KG“). Hiermit sind Stimmrechte sowie die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen, Kontrollrechte, Übertragungsrechte, Informationsrechte und Haftung nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sowie die Pflicht zur Einzahlung der Einlage samt Agio verbunden.

Die Fonds KG wird Kommanditisten/Treugeber bis zu einer Summe von geplant € 43.000.000 aufnehmen. Zweck der Fonds KG ist der mittelbare Erwerb einer strategischen Einzelhandelsimmobilie, über den Erwerb von Anteilen an einer diese Immobilie haltenden Objektgesellschaft. Mit einer Beteiligung an der Fonds KG investiert der Anleger somit mittelbar in eine strategische Handelsimmobilie.



Anlage- und Investitionsobjekt

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein doppelstöckiges Model:

- **Ebene 1:** Beteiligung der Fonds KG an einer Objektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG (nachfolgend kurz „Objekt KG“). Bei der GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Sonderform der KG. Die zu erwerbenden Anteile an der Objekt KG werden nachfolgend auch als „Anlageobjekt“ bezeichnet.
- **Ebene 2:** Die im Eigentum der Objekt KG stehende Einzelhandelsimmobilie (nachfolgend auch als „Investitionsobjekt“ bezeichnet).

Die Fonds KG investiert somit mittelbar über das Anlageobjekt in das Investitionsobjekt.

Strategische Handelsimmobilien

Bei strategischen Handelsimmobilien handelt es sich um Immobilien mit besonderem Baurecht. Sie werden sehr selten genehmigt und bieten daher ein hohes Maß an Wertsicherheit.

Objektauswahl

Die noch ausstehende Auswahl eines geeigneten Anlage- bzw. Investitionsobjekts erfolgt anhand der festgelegten Investitionskriterien (s. Kapitel „Anlagestrategie“, Seite 26) durch den mit der Konzeption beauftragten Anbieter des Fonds, die ILG Fonds GmbH (nachfolgend kurz „ILG“).

Zielgruppe

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die sich mit einem Teil ihres Vermögens langfristig mittelbar an einer Einzelhandelsimmobilie mit attraktiven prognostizierten Ausschüttungen beteiligen möchten. Auf die auf den Seiten 12–21 beschriebenen, mit der Beteiligung verbundenen Risiken wird hingewiesen. Sofern eine Veräußerung der Immobilie und die damit verbundene Auflösung der Gesellschaften nicht zuvor erfolgt, sieht der Treuhandvertrag in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag eine erstmalige Kündigung der Beteiligung zum 31.12.2033 vor. Der prognostizierte Erfolg der Beteiligung bezieht sich ausschließlich auf Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Die steuerliche Behandlung hängt dabei von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Interessenten, denen die notwendigen Fachkenntnisse über eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlen, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von Fachberatern (z. B. Anlage-, Rechts- oder Steuerberater) aufklären zu lassen.

Investition und Finanzierung

Der Anbieter rechnet mit einem maximalen Gesamtaufwand der Investition in Höhe von € 80.000.000. Er soll mit rd. 58% Eigenmitteln (€ 43.000.000 Gesellschaftskapital zuzüglich € 2.150.000 Agio hierauf sowie geplant € 1.225.000 verbleibendes Gesellschaftskapital der Altgesellschafter auf Ebene der Objekt KG) und mit rd. 42,0% Fremdmitteln (€ 33.625.000) finanziert werden. Die Fremdmittel werden ausschließlich in Euro aufgenommen. Die Höhe der Darlehen ist für vergleichbare Beteiligungen gering angesetzt und soll sich nahezu ausschließlich im erstrangigen Beleihungsrahmen bewegen.

Ausschüttung

Ab dem 01.01.2014 sollen Ausschüttungen für die Anleger von 6,00% p.a., mindestens jedoch 5,80% p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio, ermöglicht werden (Prognose). Die Ausschüttungen sollen monatlich ausgezahlt werden. Ab dem Tag nach erfolgter Kapitaleinzahlung bis zum 31.12.2013 soll eine zeitanteilige monatliche Ausschüttung von mindestens 3,0% p.a. erfolgen.

Beteiligungshöhe/Abwicklung

Die Mindestbeteiligung (Mindesterwerbspreis) beträgt € 10.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch € 1.000 teilbar sein. Der Erwerbspreis der Vermögensanlage entspricht der individuellen Zeichnungssumme des Anlegers. Zusätzlich zum Erwerbspreis wird ein Agio jeweils von 5% fällig. Der Anleger schließt als Treugeber mit der WK Immobilien Treuhand GmbH einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag ab, mit dem er diese beauftragt, für ihn im Innenverhältnis eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG zu begründen und treuhänderisch zu verwalten.

Nach rechtswirksamem Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist die Kapitaleinlage zzgl. 5% Agio sofort fällig. Im Handelsregister wird eine Haftsumme in Höhe von 1% der jeweiligen Beteiligung eingetragen.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt € 43.000.000 (Beteiligungskapital). Bei der Art der Vermögensanlage handelt es sich ausschließlich um Kommanditanteile. Bei Zugrundelegung der Mindestzeichnungssumme von € 10.000 ergibt sich eine Anzahl der zu begebenden Anteile von 4.300. Für den Fall, dass eine Vollplatzierung nicht bis zum 31.12.2014 erfolgt, wird nicht platziertes Emissionskapital vom Anbieter übernommen.

Steuerliche Ergebnisse

Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Anbieter

Der Anbieter, die ILG Fonds GmbH (ILG), gewährleistet eine professionelle Verwaltung und Abwicklung. Er erhält hierfür eine jährliche Vergütung von insgesamt 3% der tatsächlich vereinnahmten Jahresnettomiete. Die ILG hat in ihrer über 30-jährigen Geschichte Gesamtinvestitionen von rund € 923 Mio. mit € 442 Mio. Eigenkapital realisiert. Das Emissionskapital wurde stets plangemäß platziert und es gab keine Rückabwicklungen. Alle Fondsimmobilien werden auch von der ILG verwaltet. Die ILG verwaltet derzeit rd. 300.000 m² Handelsflächen in ganz Deutschland.

Finanz- und Investitionsplan (Prognose)

Aggregation (Fonds KG und Objekt KG)	T€	in % der Gesamt- investition
Mittelverwendung		
Investitionsaufwand	69.600	87,0%
Vergütungen	8.493	10,6%
Nebenkosten	1.257	1,6%
Liquiditätsreserve	650	0,8%
Gesamtaufwand	80.000	100,0%
Mittelherkunft		
Beteiligungskapital	43.000	53,8%
Abwicklungsgebühr (Agio)	2.150	2,7%
Eigenkapital Altgesellschafter	1.225	1,5%
Fremdkapital	33.625	42,0%
Gesamtfinanzierung	80.000	100,0%

Das Angebot im Überblick

Sicherheit durch:

- Strategische Handelsimmobilie**

Strategische Handelsimmobilie, die aufgrund ihrer Größe und des Mietermix eine überregionale Bedeutung haben, werden sehr selten genehmigt und sind durch die Baunutzungsverordnung privilegiert. Dies bedeutet besonderen Schutz für die Investition.
- Integrierte Lagen**

Integrierte Lagen ermöglichen es den Kunden im relevanten Einzugsgebiet das Objekt einfach zu erreichen. Zu integrierten Lagen zählen sowohl zentrale städtische Lagen, als auch verkehrlich besonders gut angebundene Standorte.
- Solide Standorte**

Die Lage in wirtschaftlich starken Regionen mit hoher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft sowie einer stabile Bevölkerungsentwicklung zeichnen solide Standorte aus.
- Guter Objektzustand**

Ein guter Objektzustand bei Übernahme (Neubau oder kein Reparaturstau) bedingt geringere Kosten für Instandsetzungen.
- Langfristige Vollvermietung**

Eine nach Miethöhe gewichtete langjährige Mietvertragslaufzeit gewährleistet Einnahmenstabilität.
- Günstiges Finanzierungsverhältnis**

Rund 55–60% der Investition sollen über Eigenkapital, rund 40–45% über Fremdkapital finanziert werden.
- Sichere Finanzierung**

Kein Währungsrisiko, da die Fremdfinanzierung ausschließlich in Euro vertraglich fixiert wird. Die Zinsen werden langfristig gesichert.
- Inflationsschutz**

Die abgeschlossenen Mietverträge müssen überwiegend indexiert sein.
- Faire Kaufpreise**

Unabhängiges Wertgutachten wird den zu zahlenden Kaufpreis bestätigen.
- Angemessene Rücklagen für Instandhaltung**

Die Prognoserechnung wird ausreichende Beträge für Instandhaltung und Revitalisierung entsprechend der vorsichtigen ILG-Ansätze vorsehen.
- Erfahrener Initiator**

Das Emissionshaus ILG ist seit 33 Jahren Initiator von geschlossenen Immobilienfonds. Die ILG ist spezialisiert auf große strategische Handelsimmobilien.

Angaben gemäß § 4 Satz 1 Nr. 10 bis 12 der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung

Weitere Kosten des Anlegers, insbesondere solche im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage

Im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage können dem Anleger folgende weitere Kosten entstehen:

a) Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb

Anleger haben neben der Pflichteinlage ein Agio in Höhe von 5 % bezogen auf die Pflichteinlage zu leisten.

Nach dem rechtswirksamen Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist der gezeichnete Beteiligungsbetrag zzgl. Agio sofort zur Zahlung fällig. Bei nicht zeitweiser Zahlung ist der Beitretende/Treugeber verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzugs zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch den Treuhandkommanditisten und/oder die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Beitretenden/Treugeber bleiben unbenommen. Gerät ein Beitretender/Treugeber mit der Zahlung seines Beteiligungsbetrages nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhandkommanditist das Vertragsverhältnis kündigen. In diesem Fall hat der Beitretende/Treugeber die der Fonds KG nachweislich entstandenen Kosten zu tragen.

Sofern ein Anleger eine Beteiligung als Direktkommanditist wünscht, fallen weitere Kosten für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an. Diese sind einzelfallabhängig. Sie belaufen sich z. B. bei einer Beteiligung von € 10.000 auf ca. € 15, von € 50.000 auf ca. € 35, von € 100.000 auf ca. € 55, maximal jedoch auf € 130 jeweils zzgl. USt.

b) Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung

Im Zusammenhang mit der laufenden Verwaltung der Beteiligung können dem Anleger Kosten aus der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen entstehen (z. B. Reisekosten).

Eigene Telekommunikationskosten für Telefon, Internet und Porti etc. hat der Anleger selbst zu tragen.

Als Kommanditist hat der Anleger weiterhin das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses, der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs über seine Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

Ferner sind ggf. anfallende Kosten aus einer Übertragung des Anteils durch den Anleger zu tragen. Diese belaufen sich auf 1 % der Beteiligungssumme, mindestens € 150, maximal € 300 zzgl. USt.

Bei Löschung einer Handelsregistereintragung entstehen gleichermaßen die unter a) erwähnten Notarkosten, die durch den Anleger zu tragen sind.

Im Fall einer persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung können hieraus ebenfalls weitere Kosten (z. B. Zinsen, Gebühren) entstehen.

Bei einem Ausscheiden des Anlegers erfolgt die Feststellung des Vermögens auf Grundlage des Verkehrswertes. Der Verkehrswert der Beteiligung ist von einem deutschen Wirtschaftsprüfer zu ermitteln. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Beteiligung sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund nach § 16 a) oder b) des Gesellschaftsvertrages erfüllt.

c) Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung

Im Zusammenhang mit der Veräußerung können dem Anleger bei einer persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung ggf. Kosten für eine Vorfälligkeitsentschädigung entstehen.

Darüber hinaus entstehen dem Anleger keine weiteren Kosten aus der Anlage.

Provisionen und vergleichbare Vergütungen

Die Gesamthöhe der Provisionen inkl. Agio, insbesondere von Vermittlungsprovisionen und vergleichbaren Vergütungen

ist abhängig vom Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage und beträgt 14,50 % des Gesamtbetrags der angebotenen Vermögensanlage von T€ 43.000. Dies entspricht bei einem Beteiligungskapital in dieser Höhe einem absoluten Betrag von T€ 6.235. Der Betrag setzt sich zusammen aus Vermittlungskosten für Fremdkapital (2,50 % oder absolut T€ 1.075), Vermittlungskosten für Eigenkapital (7,00 % oder absolut T€ 3.010) und 5,00 % Agio (T€ 2.150).

Umstände, unter denen Kommanditisten bzw. Treugeber weitere Leistungen zu erbringen haben

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1 % der jeweiligen Kapitaleinlage (Pflichteinlage). Im Falle des Treuhandkommanditisten, der im Handelsregister in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (Summe der bisherigen Kapitaleinlage und aller weiterer Kapitaleinlagen der Anleger) eingetragen wird, gilt die Haftsumme in Höhe von 1 % des jeweiligen Zeichnungsbetrages für den Treugeber (Anleger).

Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist im Falle der Inanspruchnahme bei persönlicher Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beschränkt.

Eine Nachschusspflicht über die geleistete Einlage hinaus besteht nicht.

Die Haftung lebt wieder auf, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird, ohne dass dem Gewinnanteile gegenüberstehen. Anleger, die sich als Direktkommanditisten (nicht über den Treuhänder) beteiligen, haften für die in der Zeit zwischen ihrem Eintritt und ihrer Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit ihrem gesamten Vermögen gegenüber Gläubigern der Gesellschaft, die keine Kenntnis davon haben, dass es sich bei der Gesellschaft um eine Kommanditgesellschaft mit einer Komplementär GmbH als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin handelt.

Im Falle des Ausscheidens aus der Kommanditgesellschaft haften Kommanditisten gemäß § 165 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 160 Abs. 1 HGB für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft noch bis zu 5 Jahre nach Eintragung ihres Ausscheidens im Handelsregister gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft.

Anleger, die sich über den Treuhänder an der Fonds KG beteiligen, haften den Gläubigern gegenüber nicht als Kommanditisten. Sie müssen jedoch den Treuhänder von dessen Haftung als Kommanditist, anteilig für die vom Treuhänder für den einzelnen Anleger gehaltene Beteiligung, freistellen. Wirtschaftlich ist damit ab dem Zeitpunkt der Eintragung ins Handelsregister der über den Treuhänder beteiligte Anleger dem als Direktkommanditisten beteiligten Anleger bezüglich der Haftung gleichgestellt.

Im Insolvenzfall der Fonds KG kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückgewähren muss, soweit diese nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn ausgeschüttet wurden (Kapitalrückzahlungen).

Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden. Gemäß § 4 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Fonds KG auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen; unter bestimmten Umständen, insbesondere im Fall einer notwendigen Sanierung, können die Anleger jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse in die Fonds KG einzubringen, die ebenfalls verloren gehen können.

Darüber hinaus ist der Anleger nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere gibt es keine weiteren Umstände, unter denen er haftet oder Nachschüsse zu leisten hat.

Die Risiken

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds stellt eine langfristige unternehmerische Beteiligung dar, mit der auch Risiken verbunden sind. Die nachfolgende Darstellung umfasst alle zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus Sicht des Anbieters erkennbaren und von diesem als wesentlich erachteten tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung.

Der Anbieter weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht bekannte Umstände negativ auf die Beteiligung auswirken können. Bei einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko, seine geleistete Einlage inkl. Agio vollständig zu verlieren. Es ist zudem denkbar, dass der Anleger durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung überhaupt Rückflüsse an ihn erfolgen.

Das Risiko eines Totalverlustes (Einlage inkl. Agio) könnte insbesondere dann gegeben sein, wenn mehrere der nachfolgend aufgeführten Risiken kumulativ eintreten sollten. Ein Vergleich mit festverzinslichen Anlagen ist nur eingeschränkt möglich. Die Kapitalrückführung kann nicht garantiert werden.

Interessierten Anlegern wird deshalb geraten, die nachfolgend erläuterten Risiken zu bewerten und bei Unklarheiten und/oder Fragen eine fachkundige Beratung einzuholen.

1. Prognosegefährdende Risiken

Prognosegefährdende Risiken sind Risiken, die gegenüber der Prognose zu verminderten Ergebnissen, insbesondere zu geringeren Ausschüttungen an den Anleger führen können.

Bei dem vorliegenden Angebot ist noch keine Festlegung auf ein bestimmtes Anlage- bzw. Investitionsobjekt erfolgt (Blind Pool). Die Angaben in diesem Prospekt zu wirtschaftlichen Eckdaten des Angebots sind daher im Wesentlichen auf die Investitionskriterien und branchenspezifische Annahmen zurückzuführen. Sie beruhen nicht auf objektspezifischen Annahmen.

Sobald im laufenden öffentlichen Angebot eine Auswahl des Anlage- und Investitionsobjekts erfolgt, wird der Anbieter unverzüglich einen Prospektnachtrag, einschließlich einer detaillierten Prognoserechnung nachreichen, die dann auch auf objektspezifischen Daten und Annahmen beruhen wird.

Die nachfolgend dargestellten Risiken beziehen sich sowohl auf die in diesem Prospekt bereits wiedergegebene als auch auf die im Wege des Prospekt-

nachtrags noch nachfolgende detaillierte Prognoserechnung.

Die in diesem Prospekt wiedergegebenen bzw. im Zuge der Objektauswahl im Rahmen eines Prospektnachtrags noch zu detaillierenden Prognoserechnungen beruhen zum Teil auf getroffenen Annahmen (z.B. Inflationsrate, Zinssätze für Geldanlagen, Instandhaltungsaufwendungen etc.). Die getroffenen Annahmen können sich als unzutreffend erweisen.

1.1 Finanz- und Investitionsplan

Bei der Abwicklung der Mittelverwendung des Finanz- und Investitionsplanes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es z.B. durch Ausfall von Vertragspartnern zu Verzögerungen kommt. Hierdurch kann es zu Kostenüberschreitungen oder unvorhergesehenen Kosten kommen, die das Investitionsvolumen erhöhen.

Eine so entstehende Kostenerhöhung müsste, soweit diese nicht durch niedrigere Aufwendungen im Bereich „Sonstiges“ kompensiert wird, aus der Liquiditätsreserve bezahlt werden. Wenn diese nicht ausreichen sollte, sind die Mehrkosten entweder durch Aufnahme von weiteren Fremdmitteln, die ungünstigere Konditionen haben können oder durch Erhöhung des Gesellschaftskapitals, wodurch weitere Eigenkapitalbeschaffungskosten entstehen, abzudecken. Solche Einflüsse auf den Investitionsplan wirken sich negativ auf die Ausschüttungen an den Anleger aus.

1.2 Altlasten

Beim Erwerb eines Grundstücks oder einer bereits errichteten Immobilie werden grundsätzlich Bodengutachten angefordert und auf eine Belastung des Grundstücks oder der Immobilie mit Altlasten überprüft. Insbesondere bei dem Erwerb einer bereits errichteten Immobilie, welche eine Untersuchung des Baugrundes nicht uneingeschränkt zulässt, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Schäden von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannten oder nicht ordnungsgemäß entfernten Altlasten (Latenzschäden) auftreten.

Dies kann zu einer behördlichen Inanspruchnahme der Objekt KG führen. Die Kosten dieser Inanspruchnahme würden dann die Prognoserechnung belasten und negative Auswirkungen auf die kumulierte Liquiditätsreserve der Objekt KG und der Fonds KG und/oder der Ausschüttungen an den Anleger haben.

1.3 Vermietung/Mietentwicklung

Es besteht das Risiko, dass die Mietverträge der mittelbar über eine Beteiligung zu erwerbenden Immobilie außerordentlich vor Ablauf der Festmietzeiten oder

aufgrund zugestander Sonderkündigungsrechte gekündigt werden. Der detaillierten Prognoserechnung wird die Annahme zugrunde gelegt werden, dass Verträge über die vereinbarte Laufzeit vertragsgemäß abgewickelt und auslaufende Verträge zu bisherigen Bedingungen verlängert werden bzw. Anschlussvermietungen ohne Leerstands- bzw. Mietausfallzeiten zu gleichen Miethöhen erfolgen.

Wenn dieses allerdings nicht gelingen sollte, beeinflusst das nicht nur die laufenden Einnahmen, sondern auch negativ die Höhe der unterstellten Veräußerungserlöse und somit die wirtschaftliche Entwicklung des Investments.

In der detaillierten Prognoserechnung soll ein jährliches Mietausfallwagnis von 2% aus den gesamten Mieterlösen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz reicht eventuell nicht aus, neue Mietvertragsabschlüsse zu niedrigeren Mieten und/oder einen längeren Ausfall eines oder mehrerer Mieter zu kompensieren. Es besteht ferner das Risiko, dass die aus der Bewirtschaftung des zu erwerbenden Investitionsobjekts anfallenden Nebenkosten höher ausfallen als im Rahmen der detaillierten Prognoserechnung kalkuliert und – soweit sie nicht umlagefähig sind – das wirtschaftliche Ergebnis bei der Objekt KG und somit auch das der Fonds KG belastet.

Bei der Vermietung besteht generell das Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen nicht wirksam oder einzelne Ansprüche nicht durchsetzbar sind. Es besteht dabei z.B. das Risiko, dass etwaige Mietanpassungen aufgrund vereinbarter Wertsicherungsklauseln bzw. Staffelmieten oder die Umlage von Nebenkosten rechtlich oder wirtschaftlich nicht durchgesetzt werden können. Auch kann im Zeitverlauf nicht ausgeschlossen werden, dass auf Seiten der Mieter eine unterschiedliche Rechtsauffassung zu den Ansprüchen und Pflichten aus den Mietverhältnissen mit dem Risiko etwaiger Mietstreitigkeiten, Mietminderungen oder Kündigungen besteht.

Derartige Einflüsse können zu geringeren als den zu kalkulierenden Mieteinnahmen führen, die die Liquiditätsreserve verringern und/oder die vorgesehene Ausschüttung an den Anleger verzögern oder kürzen.

1.4 Baumängel

Eine mittelbar über eine Beteiligung zu erwerbende Immobilie kann mit Baumängeln behaftet sein, für die eventuell keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfungen und durch die sorgfältige Auswahl der Vertragspartner nicht auszuschließen.

Es besteht die Möglichkeit, dass gewährleistungsverpflichtete Unternehmen während des Gewährleistungszeitraums in Insolvenz gehen und demzufolge ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Sofern in diesem Fall Baumängel auftreten sollten, deren Beseitigung nicht durch Gewährleistungsbürgschaften abgedeckt ist, müssten für die darüber hinausgehenden Aufwendungen die laufend kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen herangezogen werden. Wenn diese ebenfalls nicht ausreichen, könnte auch eine Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder der Ausschüttungen an den Anleger die Folge sein.

1.5 Instandhaltung/Revitalisierung

Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Objekt KG zu tragenden Aufwendungen für Instandhaltung und Revitalisierung höher sind als die zu kalkulierenden. Dies könnte beispielsweise durch künftige Auflagen verursacht werden. Eine Inanspruchnahme der Liquiditätsreserve und/oder Kürzungen der Ausschüttungen an den Anleger wären dann die Folge.

1.6 Kostenentwicklung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Kosten entstehen oder Beiträge neu erhoben oder erhöht werden, die, sofern sie nicht auf die Mieter umgelegt werden können, vom Vermieter (Objekt KG) bzw. der Fonds KG zu tragen sind. Die Folge eines hierdurch verursachten niedrigeren Liquiditätsüberschusses besteht dann in einer Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder der Ausschüttung an den Anleger.

1.7 Inflation

Im Rahmen der detaillierten Prognoserechnung wird eine Inflationsrate in Höhe von 2% p.a. unterstellt werden. Sollte die tatsächliche Inflationsrate niedriger als in der Prognoserechnung unterstellt ausfallen, führt dies zu späteren Mieterhöhungen und damit zu niedrigeren Einnahmen als kalkuliert. Die Reduktion der prognostizierten Ausschüttung an den Anleger wäre die Folge.

1.8 Finanzierung

Eine Finanzierung wird objektspezifisch verhandelt und ist bislang noch nicht gesichert. Es besteht das Risiko, dass die beabsichtigte Fremdfinanzierung nicht, bzw. nicht zu den gewünschten Konditionen zu erhalten ist. Dadurch können gewünschte Hebeleffekte ausbleiben und Liquiditätsdefizite entstehen. Dies kann zu geringeren Ausschüttungen an die Anleger führen. Dies kann bedeuten, dass das anvisierte Investitionsobjekt nicht erworben werden kann. Zudem besteht die Möglichkeit, dass eine Anschlussfinanzierung nur mit einem höheren Zinssatz als dem zu kalkulierenden bzw. einer schlechteren Tilgungsver-

Die Risiken

einbarung als ursprünglich angenommen abgeschlossen werden kann, so dass sich der Liquiditätsüberschuss und damit die Ausschüttung an den Anleger entsprechend verringern könnte.

Des Weiteren sehen langfristige Darlehensverträge über die Laufzeit üblicherweise die Einhaltung von definierten Wertbemessungsgrundlagen durch die jeweiligen Kreditnehmer vor. Hierbei handelt es sich z.B. um eine Debt Service Coverage Ratio (DSCR), die mit einem bestimmten Prozentsatz nachzuweisen ist. Die DSCR gibt an, mit wie viel Prozent der gesamte Kapitaldienst an festgelegten Terminen durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen (unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten) gedeckt ist.

Zum anderen darf die Loan-to-Value Ratio (LTV) i.d.R. einen bestimmten Prozentsatz nicht unterschreiten. Die Bank hat anderenfalls eventuell das Recht, den Zinssatz zu erhöhen. Die LTV ist das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des jeweiligen Darlehens zum aktuellen Verkehrswert des Beleihungsobjektes, wie er von einem unabhängigen Gutachter festgestellt ist. Sinkt der Marktwert des Investitionsobjektes, wodurch eine nachhaltige Verletzung dieser Anforderung gegeben sein kann, ist die refinanzierende Bank üblicherweise berechtigt, eine erhöhte Risikobewertung der Ansprüche gegen den jeweiligen Darlehensnehmer vorzunehmen. Als nachhaltig wird üblicherweise ein Zeitraum von zwei Berechnungszeiträumen (Quartale) betrachtet. In diesem Fall ist entweder das Darlehen anteilig zurückzuführen oder eine adäquate Zusatzsicherung durch eine Kontoverpfändung zu stellen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und/oder auf die Höhe der Ausschüttungen an den Anleger.

Eine vorzeitige Rückführung eines Darlehens könnte durch eine Umfinanzierung mit einer anderen Bank erfolgen. Hierdurch können höhere Zins- und Tilgungsleistungen entstehen mit negativen Auswirkungen auf die Ausschüttungen oder – wenn eine Umfinanzierung nicht gelingt – durch Verkauf des Investitionsobjektes. Ein Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt hat negative Auswirkungen auf den erzielbaren Kaufpreis. Das kann zu einem teilweisen oder auch vollständigen Verlust der Kapitalanlage inkl. Agio führen.

1.9 Zinseinnahmen

Die Verzinsung aus der Anlage unterjähriger liquider Mittel wird in der zu erstellenden detaillierten Prognoserechnung mit unterschiedlichen Zinssätzen angenommen werden. Die tatsächlich erzielbaren Zinseinnahmen könnten mit negativen Auswirkungen auf

die Liquiditätsreserven und/oder die Ausschüttungen an den Anleger geringer ausfallen.

1.10 Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungskontrolle ist sowohl inhaltlich als auch zeitlich beschränkt. Der Mittelverwendungskontrolleur überprüft nicht die Angemessenheit der Leistungen, die an Vertragsparteien der Fonds KG zu zahlen sind, nicht, ob irgendwelche Leistungen, die ausgeführt wurden, notwendig, zweckdienlich oder sinnvoll erscheinen und nicht den Inhalt der Verträge des Emittenten. Der Mittelverwendungskontrolleur prüft nicht die Bonität von Vertragspartnern des Emittenten oder die Werthaltigkeit von etwaigen Garantien. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Kosten anfallen z.B. Rechtskosten, die nicht in der im Verkaufsprospekt dargestellten Mittelverwendung enthalten sind und entsprechende Zahlungen vom Mittelverwendungskontrolleur trotzdem freigegeben werden (müssen). Etwaige Kostenüberschreitungen sind das wirtschaftliche Risiko des Emittenten und seiner Gesellschafter. Sie können zu einer Nachfinanzierung durch Aufnahme weiterer Darlehensmittel und/oder Eigenkapital führen, wodurch negative Auswirkungen auf die Ausschüttungshöhe an den Anleger entstehen können.

1.11 Verwaltung

Die Qualität der Betreuung einer Handelsimmobilie, insbesondere bei notwendigen Anschlussvermietungen und somit die Erreichung der prognostizierten Ergebnisse, hängt wesentlich von der Qualifikation und dem Engagement der mit der Verwaltung des Objektes betrauten Unternehmen ab. Es besteht die Möglichkeit, dass mit der Verwaltung beauftragte Unternehmen während der Vertragslaufzeit insolvent werden und deshalb ihre Verwaltungs- und Dienstleistungsverträge nicht mehr erfüllen können oder qualifiziertes Personal (z.B. Center Manager) verlieren. Beides hätte negative Auswirkungen auf die jeweilige Leistung. Es besteht das Risiko, dass kein gleichwertiger Ersatz beschafft werden kann.

Auch Fehlentscheidungen, z.B. aufgrund unvollständiger Information, können nicht ausgeschlossen werden. Der Verkaufsprospekt beruht teilweise auf Angaben Dritter. Die Richtigkeit dieser Angaben kann vom Anbieter nicht in allen Fällen vollständig überprüft werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unterschiedliche Interessenlagen auftreten. Hieraus ergibt sich das Risiko, dass für den Anleger ungünstige Entscheidungen getroffen werden. Diese Risiken können negative Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und/oder die Ausschüttungen an den Anleger haben.

1.12 Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage oder Interpretation geplanter Änderungen. Die Berechnung der Entwicklung der Beteiligung wurde auf der Grundlage der geltenden Steuergesetze durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und -richtlinien, Verwaltungserlasse und Finanzrechtsprechung sich während der Beteiligungsdauer (durchaus auch rückwirkend zum Ende eines Jahres auf den Beginn des Jahres) nachteilig verändern, z.B. wäre die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der bisherigen Mindesthaltedauern denkbar. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers erheblich schmälern.

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Beteiligung können auch dadurch entstehen, dass die Finanzverwaltung zu der dem Beteiligungsangebot zugrundeliegenden Konzeption eine andere Auffassung vertritt (z.B. Änderung der Abschreibung, steuerliche Behandlung der Ausschüttungen/Entnahmen, Dienstleistungshonorare, abweichende Ergebnisverteilung u.ä.). Wesentliche steuerliche Werte wie insbesondere die Mieteinnahmen, Abschreibungs-bemessungsgrundlagen, Zinsausgaben, Bewirtschaftungskosten werden erst nach erfolgter Investitionsentscheidung kalkuliert werden können, so dass die Angaben in diesem Verkaufsprospekt insoweit Änderungen unterliegen werden. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Behandlung erfolgt zudem üblicherweise im Rahmen von Betriebsprüfungen bei der Objekt KG und der Fonds KG. Weichen diese Feststellungen von den Annahmen ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe der steuerlichen Ergebnisse und damit auf die Höhe der Steuerbelastung und -entlastung der Anleger auswirken. Das Risiko der steuerlichen Konzeption ebenso wie das Risiko von Steueränderungen trägt der Anleger. Sofern es zu Einspruchs- und Klageverfahren kommt, können zusätzliche Kosten entstehen, die die Fonds KG und damit die Ausschüttungen der Anleger belasten können.

Bei einer auch nur teilweisen Fremdfinanzierung der Kommanditeinlage des Gesellschafters besteht die Gefahr, dass ein steuerlicher Totalüberschuss auf Ebene des Gesellschafters nicht erzielt werden kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Finanzverwaltung die Kommanditbeteiligung an der Fonds KG als Liebhaberei qualifiziert, mit der Folge, dass steuerlich geltend gemachte Werbungskostenüberschüsse durch den Anleger nachversteuert und die daraus resultierenden Steuernachzahlungen verzinst werden müssen.

Im Zuge des geplanten Eintritts der Fonds KG in die Objekt KG und im Zuge der nachfolgenden Überführung von Wirtschaftsgütern aus dem einkommensteuerrechtlichen Betriebsvermögen in das einkommensteuerrechtliche Privatvermögen entsteht auf Ebene der Objekt KG ein Gewinn, der der Gewerbesteuer unterliegt, wobei die Objekt KG Schuldnerin dieser Steuer ist. Voraussichtlich wird die Objekt KG durch die Gewerbesteuer wirtschaftlich nicht belastet, da zumeist in den Beitrittsverträgen vereinbart wird, dass die Gewerbesteuer und auch noch weitere, die Besitzzeit des Verkäufers betreffende Steuern von diesem wirtschaftlich zu tragen sind. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bspw. im Fall der Insolvenz des Verkäufers die Fonds KG durch das Anfallen besagter Steuern wirtschaftlich belastet wird, was negative Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und/oder die Höhe der Ausschüttungen an den Anleger hätte.

Soweit Einnahmen der Abgeltungsteuer unterliegen, besteht das Risiko, dass auch Aufwendungen diesen Einnahmen zuzurechnen sind und damit diese Aufwendungen einem Werbungskostenabzugsverbot unterliegen.

Eine Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht mangels Vorliegen eines Totalüberschusses kann auch eintreten, sofern der Gesellschafter seine Beteiligung im nahen zeitlichen Abstand zum Beitritt veräußert oder verschenkt. Auch in diesem Fall könnte sich ein nachträglicher und rückwirkender Verlust der bereits wirksam gewordenen Steuereffekte ergeben. Plangemäß ist eine langfristige Beteiligung der Anleger an der Fonds KG angestrebt. Eine steuerpflichtige Veräußerung vor Ablauf von zehn Jahren ist weder auf Ebene der Fonds KG noch planmäßig auf derjenigen der Objekt KG vorgesehen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger seine Beteiligung an der Fonds KG vor Ablauf von zehn Jahren seit der maßgeblichen Anschaffung veräußert bzw. in sonstiger Art und Weise über diese verfügt (z.B. durch Schenkung) und dadurch ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft realisiert. Es besteht zudem das Risiko, dass die Gesellschafter der Fonds KG einen Beschluss über die Veräußerung der Beteiligung an der Objekt KG oder über die Veräußerung der Immobilie der Objekt KG innerhalb von zehn Jahren fassen, und mit dem anschließenden Verkauf der Tatbestand des steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäfts erfüllt ist. Steuerliche Risiken können sich darüber hinaus auch aus einem gewerblichen Grundstücks-handel ergeben, mit der Folge der Gewerbesteuerpflicht, der Steuerpflicht eines etwaigen Veräußerungsgewinns unabhängig von der Haltedauer der Immobilie oder Beteiligung durch den Anleger und der Anrechnung auf mögliche andere Grundstücksver-

Die Risiken

käufe des Gesellschafters, so dass auch diese steuerpflichtig werden und zusätzlich der Gewerbesteuer unterliegen.

Sofern die Fonds KG oder die Objekt KG aus zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht ersichtlichen Gründen eine eigene gewerbliche Tätigkeit aufnimmt, führt diese Tätigkeit nach §15 Abs. 3 Nr. 1 EStG dazu, dass auch die Fonds KG ab diesem Zeitpunkt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen würde. Diese Qualifikation hätte zur Folge, dass abweichend von den Prospekt Darstellungen und Berechnungen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie einkommensteuerpflichtig wären und die Fonds KG und somit wirtschaftlich mittelbar der Anleger abhängig von ihrem steuerlichen Ergebnis Gewerbesteuer zu entrichten hätte.

Gemäß §15 a UStG sind geltend gemachte Vorsteuern innerhalb eines 10-jährigen Berichtigungszeitraums an die Finanzbehörden zurückzuzahlen, wenn sich die Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt der Geltendmachung nachteilig verändern. Dies könnte beispielsweise im Falle eines Wechsels von einer umsatzsteuerpflichtigen zu einer umsatzsteuerfreien Nutzung gegeben sein. Hinsichtlich der umsatzsteuerfreien Vermietung der Immobilie oder auf Ebene der Fonds KG besteht kein Recht zum Vorsteuerabzug, so dass höhere Kosten als künftig geplant oder eine stärkere umsatzsteuerfreie Vermietung der Immobilie zu einer zusätzlichen Kostenbelastung führen, was negative Auswirkungen auf die Verwendung der Liquiditätsreserve und/oder die Höhe der Ausschüttungen an den Anleger hätte.

Sollte der zukünftige Erwerb des Grundstücks bzw. der Immobilie durch die Objekt KG bzw. generell ein Erwerb als Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß §1 Abs. 1a UStG behandelt werden, hätte dies zur Folge, dass die Fonds KG oder die Objekt KG hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Pflichten in die Rechtsstellung des jeweiligen Verkäufers eintreten würde. Es besteht das Risiko, dass vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuern berichtigt und zurückgezahlt werden müssen. Insoweit wird auch für einen zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuerabzug seitens des Verkäufers durch die insoweit betroffene Gesellschaft gehaftet. Es besteht weiter das Risiko einer Haftung für Steuerschulden gemäß §75 AO. Danach haftet der Erwerber eines Betriebes unter bestimmten Voraussetzungen für die Steuern des Verkäufers.

In dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG soll vorgesehen werden, dass die jeweiligen Gründungs- oder Altgesellschafter mit über 5 % am Vermögen der Objekt KG beteiligt bleiben. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder die Steuerrechtsprechung eine andere Auffassung über die Vermögensbeteiligung vertritt. Sollte sich dieser Anteil am Vermögen

innerhalb von 5 Jahren auf 5 % oder darunter verringern, könnte Grunderwerbsteuer ausgelöst werden. Der Gesellschaftsvertrag kann ein Übertragungsverbot dieser Anteile innerhalb von 5 Jahren vorsehen. Sollte aufgrund einer Gesetzesänderung grunderwerbsteuerlich eine wirtschaftliche Betrachtungsweise zur Anwendung kommen, ist nicht auszuschließen, dass die Beteiligung an der Objekt KG eine Grunderwerbsteuerbelastung auslöst. Tritt ein grunderwerbsteuerpflichtiges Ereignis ein, hat dies entsprechend negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Gesellschaft und die Ausschüttungen an die Anleger.

Die Höhe und der zwischenzeitliche Anfall des steuerlichen Ergebnisses wird erst nach Abschluss einer Betriebsprüfung für die einzelnen Veranlagungszeiträume endgültig festgestellt. Dies kann zu Steuernachzahlungen bei dem einzelnen Gesellschafter führen, die nach §233 a AO mit 6 % p. a. verzinst werden. Dies muss in der Disposition berücksichtigt werden.

Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger ausgerichtet, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Sofern der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten oder die individuellen oder persönlichen Verhältnisse des Anlegers von den bei der Darstellung der steuerlichen Grundlagen zugrunde gelegten Annahmen abweichen, ergeben sich völlig andere steuerliche Auswirkungen als in diesem Prospekt beschrieben. Es würde insbesondere eine Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht auf Veräußerungsgewinne bestehen.

Bei der Übertragung einer Treuhandbeteiligung im Wege der Schenkung oder im Todesfall ist Gegenstand der Schenkung ein Sachleistungsanspruch. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bewertung zu höheren erbschafts- und schenkungssteuerlichen Werten führt als eine direkte Kommanditbeteiligung.

Der persönlichen Steuerlast der Anleger werden nicht die jeweiligen jährlichen Ausschüttungen, sondern das steuerliche Ergebnis der Fonds KG zu Grunde gelegt, so dass die Steuerbelastung erhaltene Ausschüttungen übersteigen könnte.

Die vorbeschriebenen unterschiedlichen Risiken können die vorgesehenen steuerlichen Ergebnisse verändern mit der Folge, dass unvorhergesehene Steuerzahlungen entstehen, die das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers verschlechtern oder die – wenn sie die Ausschüttungen übersteigen – aus der Liquidität des Anlegers geleistet werden müssen.

1.13 Regulierungsrisiko

Der Gesetzgeber plant für geschlossene Fonds – teilweise in Anlehnung an mehr oder minder vergleich-

bare Kapitalmarktprodukte – eine Reihe von Regulierungsmaßnahmen im Rahmen der anstehenden Umsetzung der EU-Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM). Die EU-Richtlinie ist bis Juli 2013 in nationales Recht umzusetzen. Das AIFM-Umsetzungsgesetz befindet sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Gesetzgebungsverfahren. Den Kern der Umsetzungsvorschriften bildet das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB-E), welches auch Übergangsvorschriften enthalten wird. Der Anbieter geht davon aus, dass die Fonds KG das einzuwerbende Kapital bis spätestens zum 21.07.2013 investieren kann und somit unter die Übergangsvorschrift des § 353 Abs. 1 KAGB-E fallen wird. Mithin ist, nach Auffassung des Anbieters, eine Verwaltung dieses Angebots weiterhin möglich, ohne dass die Vorschriften des KAGB-E eingehalten werden müssen, insbesondere ohne dass eine Erlaubnis und oder Registrierung nach diesem Gesetz benötigt wird und die strengen Produktregelungen zur Anwendung kommen. Deswegen wird in der detaillierten Prognoserechnung auf die Berücksichtigung entsprechender Aufwendungen verzichtet werden.

Falls die vom Anbieter geplante Investition nicht rechtzeitig erfolgen kann oder sich noch Änderungen im Gesetzgebungsverfahren und/oder bei den Übergangsvorschriften ergeben und/oder die Aufsichtsbehörde eine abweichende Auslegung vornimmt, die jeweils zu einer Regulierung dieses Angebotes führen, besteht das Risiko, dass die in diesem Fall zu bestimmende bzw. zu beauftragende Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Lizenz enthält. In diesem Fall ist der Fonds rückabzuwickeln, wenn es nicht rechtzeitig gelingt, eine andere, lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des neuen KAGB zu beauftragen. Auch bei Erhalt einer Lizenz entstehen zusätzliche einmalige und laufende Aufwendungen, z. B. für regelmäßige Bewertungen, die Beauftragung einer Verwahrstelle, für Prüfungen und Berichtspflichten, die negative Auswirkungen auf die Liquiditätsreserven und/oder die Ausschüttungen an den Anleger haben. Zudem könnten sich Anpassungserfordernisse von vertraglichen Regelungen (insbesondere des Gesellschaftsvertrages bzw. der Anlagebedingungen) sowie z. B. das Erfordernis der Beauftragung einer Verwahrstelle ergeben.

Sofern Regulierungsaufgaben nicht erfüllt werden können, könnte dies zu einem anlagegefährdenden Risiko werden.

2. Anlagegefährdende Risiken

Anlagegefährdende Risiken sind Risiken, die entweder das Anlageobjekt oder die gesamte Vermögensanlage gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen können.

2.1 Blind Pool Risiko

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um einen sogenannten Blind Pool. Dies bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie – vorbehaltlich eines entsprechenden Nachtrags – auch zum Zeitpunkt der Zeichnung durch den Anleger noch unklar ist, in welches Anlage- bzw. Investitionsobjekt der Fonds investieren wird.

Dies hat für den Anleger zur Folge, dass sich aus dem konkreten Anlage- bzw. Investitionsobjekt ergebende spezifische Risiken bislang nicht darstellbar und für den Anleger nicht überschaubar sind. Ferner ist mit dem Angebot das Risiko verbunden, dass der Anbieter im Rahmen seiner Konzeptionsleistung eine Auswahl hinsichtlich des Anlage- bzw. Investitionsobjekts trifft, die sich letztlich als wirtschaftlich nachteilig bzw. falsch erweist bzw. kein geeignetes Anlageobjekt im dafür vorgesehenen Zeitraum identifiziert werden kann. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung auswirken und kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

2.2 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Der mit dem Anbieter abgeschlossene Platzierungsgarantievertrag sieht nicht nur vor, dass das Gesellschaftskapital der Fonds KG bis zum 31.12.2014 vollständig platziert wird, sondern auch, dass die Platzierung und Einzahlung des Gesellschaftskapitals zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit, sofern dieser vor dem 31.12.2014 liegt, einen Mindestbetrag erreicht haben muss, der Auszahlungsvoraussetzung für zukünftige Zwischenfinanzierungs- und Endfinanzierungsdarlehen einer Bank ist.

Wenn die platzierten Gesellschaftseinlagen (mit den dazugehörigen Einzahlungen) in dem benötigten Umfang nicht erreicht werden, ist der Anbieter aus dem Platzierungsgarantievertrag verpflichtet, den fehlenden Betrag zur Erfüllung der vertraglichen Voraussetzungen zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Anbieter der Fonds KG weitere kurzfristige Darlehen in Zusammenhang mit der Finanzierungsvermittlung gewährt.

Wenn zu den erforderlichen Terminen die Zahlungsmittel nicht vorhanden sind, weil nicht ausreichend Gesellschaftskapital platziert und eingezahlt wurde oder ersatzweise die vom Anbieter abgegebene Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird bzw. der Anbieter seine Darlehenszusage nicht oder nur teilweise einhält, besteht das Risiko, dass die Fonds KG keinen Zugriff auf das Anlage- bzw. Investitionsobjekt erhält. Die für die Akquisition zusätzlich aufzunehmenden Darlehen werden nicht valutiert, dennoch entstehen Kosten, z. B. Bankbearbeitungsgebühren, die, wenn sie

Die Risiken

nicht mehr vom Anbieter ausgeglichen werden können, das eingezahlte Kapital mindern.

Wenn die vom Anbieter abgegebene Platzierungs-garantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird, besteht das Risiko, dass die Rückzahlung von kurzfristigen Bankdarlehen durch die Objekt KG nicht vertrags-gemäß erfolgen kann. In diesem Fall müssen mit der Bank Verhandlungen über eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums aufgenommen werden. Auch eine Umschuldung durch Erhöhung der langfristigen Darlehen könnte in Betracht kommen.

Sollten die vom Anbieter im Rahmen der abgegebe-nen Platzierungs-garantie aufzubringenden Mittel nicht ausreichen oder weder eine Verlängerung des Rückzahlungszeitraums noch eine Umschuldung zum Tragen kommen und die Bank die Verwertung des In-vestitionsobjekts betreiben, könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn hierüber bereits zur Bestreitung von Investitionsaufwendungen verfügt wurde; ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Beteiligung inkl. Agio wäre die Folge.

2.3 Objekterrichtung

Sofern zum Zeitpunkt des Erwerbs des Anlageobjektes das Investitionsobjekt noch nicht fertiggestellt ist bzw. sich noch im Bau befindet, besteht ein Bauerrich-tungsrisiko. Dieses ist dann gegeben, wenn der Bauherr – in diesem Fall mittelbar die Altgesellschafter der Objekt KG – den Verpflichtungen zur Fertigstellung des Objektes bzw. zur Beseitigung von Mängeln nicht mehr nachkommt bzw. nachkommen kann und/oder er aufgrund von Insolvenz nicht in der Lage ist, seinen noch zu erfüllenden Verpflichtungen aus Städtebau-lichen bzw. Erschließungsverträgen mit der betref-fenden Kommune nachzukommen. Je nach Umfang der Errichtungs- bzw. Mängelbeseitigungsrückstände könnte hierdurch ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Beteiligung inkl. Agio die Folge sein.

Ebenso könnten die in Ziff. 1.1, 1.2, 1.4 und 1.5 im Zusammenhang mit der Objekterrichtung erwähnten Risiken sowie das in Ziff. 1.8 erwähnte Finanzierungs- risiko und das in Ziff. 1.13 erwähnte Regulierungsrisiko ebenfalls anlagegefährdende Risiken sein und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

2.4 Vermietung und Anschlussvermietung

Die detaillierte Prognoserechnung wird auf der An-nahme basieren, dass die Mieter während der gesam-ten Mietzeit ihre mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen, die Mietverträge über die vorgesehenen Lauf-zeiten bestehen bleiben, etwaige Sonderkündigungs- rechte nicht ausgeübt werden und darüber hinaus

auch, dass eine Verlängerung der Verträge bzw. der Neuabschluss von Ersatzverträgen zu den Bedingun-gen erfolgt, wie sie bisher bestanden. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter verschlechtern (z.B. durch verschärften Wettbewerb) und sollten die- se deshalb ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht ordnungsgemäß oder nicht in vollem Umfang nachkommen bzw. die Miete berechtigter- weise kürzen oder bei Anschluss- und/oder Neuver- mietungen schlechtere Ergebnisse erzielt werden oder Leerstand und/oder Aufwendungen entstehen, die u.a. durch bestehende Konkurrenzschutzklauseln, Sortimentsbeschränkungen, Sonderkündigungsrech- te oder sonstige Vereinbarungen in Mietverträgen bedingt sind, kann es im Vergleich zur detaillierten Prognoserechnung zu geringeren Mieteinnahmen als angenommen kommen.

Wenn auftretende Mietausfälle/Mindermieteinnah- men das zukünftig zu kalkulierende Mietausfall- wagnis übersteigen, führt dieser Umstand zu einer Kürzung der Liquiditätsreserve und/oder Ausschüt- tung an den Anleger. Sollten mehrere Hauptmieter ausfallen und diese nicht durch zeitnahe Neuvermie- tungen zu adäquaten Konditionen ersetzt werden können, könnte dieses nicht nur zum Ausbleiben der gesamten Ausschüttung an den Anleger führen, son- dern auch die Bedienung der Fremdmittel teilweise oder ganz unmöglich machen. In diesem Falle könnte die Bank bestehende Kreditverträge kündigen und über die Grundpfandrechtsabsicherung eine Verwer- tung des Investitionsobjekts betreiben mit entspre- chend negativen Folgen für die Beteiligten. Dies könn- te zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

2.5 Markt- und Standortentwicklung

Die Wertentwicklung der Immobilie unterliegt den Veränderungen des Immobilienmarktes in Deutsch- land und in Zukunft verstärkt auch den Anforderun- gen des Immobilienmarktes in Europa. Dieser hängt insbesondere davon ab, welche Entwicklungen die jeweiligen Standorte, die dazugehörigen Einzugs- gebiete, die Kaufkraft, die Konkurrenzsituation und die Mieterqualität zukünftig nehmen. Die Werte einzel- ner Immobilien können sich z.B. aufgrund allgemeiner ungünstiger Entwicklungen an den jeweiligen Stand- orten und ihrer Umgebung (beispielsweise großflä- chiger Leerstand in der Umgebung), Immissionen, Bod- denverunreinigungen, ungünstiger sozialer Struktu- ren, Bevölkerungsverlusten, Konjunktoreinflüssen, Konsumverhalten (z.B. Auswirkungen durch den Inter- nethandel), regionaler und überregionaler Wettbe- werbssituationen, Überkapazitäten oder Veränderun- gen des Mietniveaus negativ entwickeln mit entspre- chenden negativen Auswirkungen auf die Wertent- wicklung des künftigen Investitionsobjekts.

Sollte trotz derartiger ungünstiger Rahmenbedingungen zu diesem Zeitpunkt ein Verkauf des Investitionsobjekts beschlossen werden, kann sich ein niedrigerer Verkaufspreis negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung auswirken und auch zum Verlust der Einlage inkl. Agio führen.

2.6 Vertragsabwicklungen/Bonitätsrisiko

Die Fonds KG und die Objekt KG haben bzw. werden eine Vielzahl von Verträgen abschließen. Die ordnungsgemäße Durchführung und Abwicklung dieser Verträge ist unter anderem von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Vertragspartner, der Wirksamkeit einzelner vertraglicher Regelungen und auch von der Auslegung bestimmter vertraglicher Bestimmungen abhängig. Sollte es in der Abwicklung zu einem Ausfall von Vertragspartnern und/oder Leistungsstörungen kommen, kann dies negative Folgen auf die Entwicklung der Beteiligung haben und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

Von besonderer Bedeutung ist die Bonität der Vertragspartner. Sollte sich diese im Zeitablauf verschlechtern oder sollte der eine oder andere Vertragspartner ausfallen oder seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen, kann das negative Auswirkungen auf die Beteiligung haben und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

2.7 Versicherungsrisiken

Das Investitionsobjekt wird branchenüblich versichert werden. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken nicht versichert sind oder nicht durch Versicherungen abgedeckt werden können. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherungsgesellschaft ausfällt oder die Versicherung mangels Prämienzahlung nicht mehr einstandspflichtig ist. Je nach Höhe des Schadens könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Beteiligung bis zum vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio haben.

2.8 Gesellschaftsrechtliche Risiken

Grundlegende Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel mit qualifizierter Mehrheit gefasst, im Übrigen mit einfacher Mehrheit. Für den einzelnen Anleger bedeutet dies, dass er an Gesellschafterbeschlüsse gebunden sein kann, obwohl er gegen diese gestimmt hat. Dies kann insbesondere dann gegeben sein, wenn ein oder mehrere Großinvestor(en) beteiligt ist (sind). Nach dem Gesellschaftsvertrag kann der Gesellschafter bei Zahlungsverzug und bei Insolvenz auch gegen seinen Willen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

2.9 Haftung des Kommanditisten

Mit der Eintragung in das Handelsregister haften Kommanditisten Dritten gegenüber für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten mit der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 1% der Einlage.

Für den Fall, dass die Hafteinlage infolge von Auszahlungen (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen, Abfindungen bei Ausscheiden) oder Berücksichtigung negativer Einflüsse an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung bis zur Höhe der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf.

Anleger, die sich als Direktkommanditisten (nicht über den Treuhänder) beteiligen, haften für die in der Zeit zwischen ihrem Eintritt und ihrer Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit ihrem gesamten Vermögen gegenüber Gläubigern der Gesellschaft, die keine Kenntnis davon haben, dass es sich bei der Fonds KG um eine Kommanditgesellschaft mit einer Komplementär GmbH als alleinige persönlich haftenden Gesellschafterin handelt.

Im Falle des Ausscheidens aus der Kommanditgesellschaft haften Kommanditisten gemäß §165 Abs. 2 HGB in Verbindung mit §160 Abs. 1 HGB für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft noch bis zu 5 Jahre nach Eintragung ihres Ausscheidens im Handelsregister gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft.

Anleger, die sich über den Treuhänder an der Fonds KG beteiligen, haften den Gläubigern gegenüber nicht als Kommanditisten. Sie müssen jedoch den Treuhänder von dessen Haftung als Kommanditist, anteilig für die vom Treuhänder für den einzelnen Anleger gehaltene Beteiligung, freistellen. Wirtschaftlich ist damit ab dem Zeitpunkt der Eintragung ins Handelsregister der über den Treuhänder beteiligte Anleger dem als Direktkommanditisten beteiligten Anleger bezüglich der Haftung gleichgestellt.

Im Insolvenzfall der Fonds KG kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückgewähren muss, soweit diese nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn ausgeschüttet wurden (Kapitalrückzahlungen). In diesem Fall ist auch ein Vermögensverlust des Anlegers über die Beteiligung hinaus, bis hin zur Privatinsolvenz möglich.

2.10 Fungibilität/Abfindung

Die unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ist als eine langfristige Kapi-

Die Risiken

talanlage zu betrachten, da diese auf unbestimmte Zeit eingegangen wird. Sofern eine Veräußerung der Immobilie und die damit verbundene Auflösung der Fonds KG und bzw. oder der Objekt KG nicht zuvor erfolgt, kann die Beteiligung erstmals zum 31.12.2033 gekündigt werden. Entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag ist ein Verkauf der Kommanditbeteiligung möglich. Da aber nach wie vor kein geregelter Markt für den Handel derartiger Gesellschaftsanteile existiert, kann sich ein Verkauf der Beteiligung schwierig gestalten. Dies kann zur Folge haben, dass eine Beteiligung nicht oder nur mit einem erheblichen Preisabschlag veräußert werden kann.

Es ist zu beachten, dass die im Mittelverwendungsplan vorgesehenen, nicht wertbildenden Faktoren (z. B. Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilie bzw. der Beteiligung kompensiert werden müssen, bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös bzw. bei einer Kündigung das Abfindungsguthaben aus der Fonds KG einen Liquiditätsüberschuss entstehen lässt. Dies kann einen teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio zur Folge haben.

Bei einer Kündigung hat der Anleger Anspruch auf ein Abfindungsguthaben aus der Fonds KG, das sich in Abhängigkeit vom Wert der Objekt KG bzw. des Investitionsobjekts unter Berücksichtigung aller Verbindlichkeiten auf Ebene der Objekt KG/Fonds KG bestimmt. In Abhängigkeit von der Wertentwicklung des Investitionsobjekts kann die Abfindung geringer als erwartet oder ganz ausfallen. Das Abfindungsguthaben wäre von der Fonds KG zu bezahlen. Dies kann zu einer Reduzierung der Ausschüttungen an die verbliebenen Gesellschafter führen. Soweit eine Vielzahl von Anlegern aus der Fonds KG ausscheidet und Abfindungsguthaben erhält, besteht das Risiko, dass das Investitionsobjekt veräußert werden muss. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Anleger beispielsweise wegen einer unzutreffenden Widerrufsbelehrung wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall hat der widerrufende Anleger einen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Widerrufs berechneten Anspruch auf sein Abfindungsguthaben. Auch in diesem Fall müsste die Immobilie veräußert werden. Bei einer schlechten Wertentwicklung ist hierbei ein Totalverlust des Beteiligungsbetrags nebst Agio nicht ausgeschlossen.

2.11 Finanzierung

Sollte die Bank die vertraglich zu vereinbarenden Finanzierungsmittel zum vorgesehenen Zeitpunkt nicht auszahlen und eine anderweitige Finanzierung nicht möglich sein, um vertragliche Verpflichtungen

zu erfüllen, könnte eine Rückzahlung der geleisteten Einlagen in voller Höhe dann nicht mehr erfolgen, wenn hierüber bereits zur Bestreitung von Aufwendungen verfügt wurde; ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Beteiligung inkl. Agio wäre die Folge.

Wenn gewährtes Fremdkapital nicht bedient werden kann, ist der Fremdkapitalgeber berechtigt, das Anlage- bzw. Investitionsobjekt zu verwerten. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

2.12 Liquiditätsrisiken

Haupteinnahmequelle der Fonds KG sind die Einnahmen aus der noch zu erwerbenden Objekt KG, die aus der Vermietung des Investitionsobjekts erwirtschaftet werden. Es wird vorgesehen, dass sowohl die Fonds KG als auch die Objekt KG Liquiditätsreserven bilden. Durch tatsächlich niedrigere oder später als geplant erzielte Mieteinnahmen z. B. auf der Ebene der Objekt KG oder auch höheren Kosten oder Steuern kann es dazu kommen, dass die Objekt KG die geplanten Liquiditätsreserven nicht bilden und zudem Ausschüttungen an die Fonds KG und diese wiederum an die Anleger nicht oder nur in geringerer Höhe vornehmen kann. Bei nachhaltig niedrigeren Mieteinnahmen oder höheren Kosten und Steuern kann es dazu kommen, dass die Objekt KG fällige Zahlungsverpflichtungen beispielsweise aus der Fremdkapitalbedienung nicht erfüllen kann, weil die vorhandene Liquidität nicht ausreicht. Dies würde zu einer Insolvenz der Objekt KG führen und hätte unmittelbare negative Auswirkungen auf die Fonds KG und die Anleger. Die Ausschüttungen an die Anleger könnten nicht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen, zudem ist auch eine Insolvenz der Fonds KG nicht auszuschließen, bei der die Anleger ihre Beteiligung inkl. Agio vollständig verlieren.

2.13 Insolvenzrisiko Treuhandkommanditist

Im Fall der Insolvenz des Treuhandkommanditisten besteht das Risiko, dass keine bevorrechtigte Aus- oder Absonderungsmöglichkeit zugunsten der Treugeber besteht, denen dann nur einfache nachrangige Insolvenzforderungen zustehen. Ursache der Insolvenz kann auch die nur anteilige Freistellung durch den einzelnen Treugeber sein. Erfüllen nicht alle Treugeber den Freistellungsanspruch, so kann hierin die Insolvenz des Treuhandkommanditisten begründet sein. Eine Insolvenz des Treuhandkommanditisten kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligung inkl. Agio führen.

3. Anlegergefährdende Risiken

Anlegergefährdende Risiken sind Risiken, die nicht nur zu einem Verlust der gesamten Beteiligung inkl. Agio führen können, sondern z. B. über Nachschusspflichten,

Steuerzahlungen u.ä. auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden und bis hin zur Privatinsolvenz führen können.

3.1 Fremdfinanzierung

Eine persönliche Anteilsfinanzierung des Anlegers ist nicht Konzeptbestandteil. Eine individuelle Anteilsfinanzierung kann dazu führen, dass bei Ausbleiben der erwarteten Ausschüttungen die Zins- und Tilgungsleistungen der aufgenommenen Finanzierung auch aus anderen (privaten) Mitteln des Anlegers bedient werden müssen.

3.2 Steuerzahlungen

Es ist zudem denkbar, dass der Anleger eventuell durch die Beteiligung verursachte Steuerzahlungen und Zinsen auf Steuerzahlungen aus anderen Mitteln leisten muss, ohne dass aus der Beteiligung in dieser Höhe Ausschüttungen oder sonstige Rückflüsse an den Anleger stattfinden. Dies könnte dann der Fall sein, wenn Liquiditätsüberschüsse nicht an die Anleger ausgeschüttet, sondern der Liquiditätsreserve zugeführt werden.

3.3 Nachschussverpflichtungen

Gemäß § 4 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Fonds KG auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen. Die Anleger können jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung aufgrund einer notwendigen Sanierung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse in die Fonds KG aufzubringen, die ebenfalls verloren gehen können.

Maximales Risiko

Die zuvor aufgeführten Risiken der Haftung des Kommanditisten, der Fremdfinanzierung und der Steuerzahlungen können über die Beteiligung hinaus zu Vermögensverlusten des Anlegers führen. Dies kann als **maximales Risiko** zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Weitere wesentliche Risiken existieren nach Kenntnis des Anbieters zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

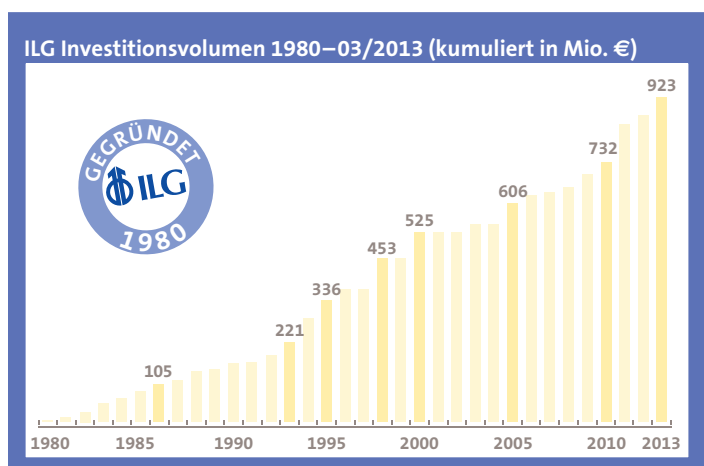
Die ILG als Fondsinitiator

ILG seit über 30 Jahren erfolgreicher Fondsinitiator

Die ILG Fonds GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit 1980 aufgenommen und hat seitdem 39 Publikumsfonds aufgelegt. Die ILG blickt damit auf eine über 30-jährige Marktpräsenz mit geschlossenen Immobilienfonds zurück.

Umfangreiche Erfahrung mit Immobilieninvestitionen in ganz Deutschland

Die ILG hat alle ihre Fonds selbst konzipiert und die hierfür benötigten Finanzierungen sowie das jeweils geplante Gesellschaftskapital beschafft. Insgesamt wurden über € 920 Mio. in Immobilien in Deutschland investiert.



Die ILG hat sich seit ihrer Gründung auf Immobilienfonds in Deutschland spezialisiert. Aufgrund dieser Fokussierung und der langjährigen Marktpräsenz kann sie auf umfassende Marktkenntnisse sowie ein weitreichendes Netzwerk rund um die Immobilie, insbesondere bei Handels- und Pflegeimmobilien, zurückgreifen.

Jede Immobilieninvestition erfolgt nach klaren, konservativen und wertorientierten Kriterien. Neben attraktiven Immobilien an guten Standorten und langfristigen Verträgen mit Mietern guter Bonität achtet die ILG besonders darauf, dass die Miete durch die vorgesehene Nutzung nachhaltig verdient werden kann. Hierzu muss die Immobilie gemeinsam mit ihren Mietern in der Lage sein, sich am jeweiligen Standort etablieren zu können. Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung müssen langfristig ausreichend Nachfrage sicherstellen. Basierend auf diesen Kriterien werden alle Investitionen der ILG auf ihr langfristiges Erfolgspotenzial analysiert. Klares Ziel ist es, den Anlegern eine sichere Investition mit attraktiver Ausschüttung anzubieten.

Über € 441 Mio. an Eigenkapital platziert

Im Vertrieb kann die ILG auf ein über Jahrzehnte gewachsenes Vertriebsnetzwerk zurückgreifen.

An den bisher initiierten ILG-Fonds haben sich rund 8.000 Anleger mit über € 441 Mio. Eigenkapital beteiligt. Hierbei haben sich in vielen Fällen Anleger mehrfach beteiligt. Die ILG hat bei den letzten aufgelegten Fonds stets ein sehr zügiges Platzierungsergebnis erreicht.

Erfahrener Partner im Asset Management – Vermietungsstand 98%

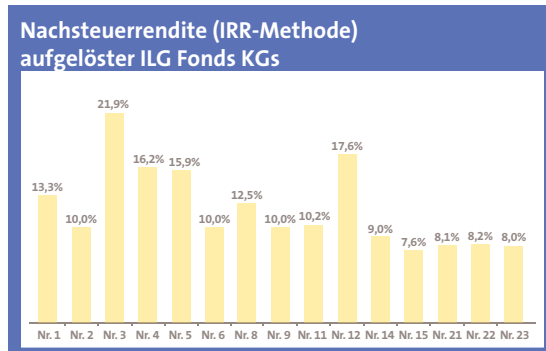
Die Verwaltung der Fondsimmobilen gehört zum Kerngeschäft der ILG. Engagierte, sorgfältige Verwaltung und straffe Kostenkontrolle sind die Grundlage für Wertbeständigkeit und Vermögensmehrung. Die Fläche der von ILG Fonds erworbenen Objekte beläuft sich auf über 550.000 m². Aufgrund von Verkäufen verwaltet die ILG aktuell rund 300.000 m². Die Ergebnisse der Auswahl und Verwaltung der Immobilien spiegeln sich in den Leistungsdaten der ILG wider – unter anderem weisen diese einen Vermietungsstand per 31.12.2012 von rund 98% auf.

Alle wichtigen Kompetenzen unter einem Dach

Mit rund 35 Mitarbeitern bietet die ILG alle wesentlichen Dienstleistungen rund um Immobilieninvestition, Fondsvertrieb, Fonds- und Assetmanagement, Centerverwaltung und Immobilienveräußerung aus einer Hand an. Die eigenständige Durchführung dieser Kernaktivitäten erlaubt es der ILG, dauerhaft hohe Qualität sicherzustellen.

Positive Nachsteuerrenditen für die Anleger

Die bisher aufgelösten Fonds weisen durchwegs positive Nachsteuerrenditen für unsere Anleger aus. Hierin fließen neben den geleisteten Ausschüttungen auch die Verkaufserlöse mit ein. Seit Gründung haben die Anleger rund € 100 Millionen Verkaufserlöse aus den bereits aufgelösten Immobilienfonds der ILG erhalten. Dies entspricht mehr als 115% des investierten Eigenkapitals.



Anmerkung: Durchschnittliche Laufzeit rund 15 Jahre, Betrachtung mit Spitzensteuersatz ohne Kirchensteuer. Basis: Leistungsbilanz per 31.12.2011

Qualitätsmerkmale von Einzelhandelsflächen



15 ILG Fonds Nr. 15, SB-Warenhaus Höchberg (verkauft 2006)



22 ILG Fonds Nr. 22, Altmark-Park Stendal (verkauft 2006)



28 ILG Fonds Nr. 28, RING CENTER Offenbach

Einzelhandelsstandorte nicht beliebig vermehrbare: Durch restriktiv gehandhabte planungsrechtliche Limitierung von Flächenausweisungen wird das Angebot an Standorten deutlich knapper gehalten als die beliebige Ausweisung von Büro- und Gewerbeflächen.

Langfristige Mietverträge: Die großen filialisierenden Einzelhändler sichern sich gute Standorte dauerhaft und schließen deshalb langfristige Mietverträge ab.

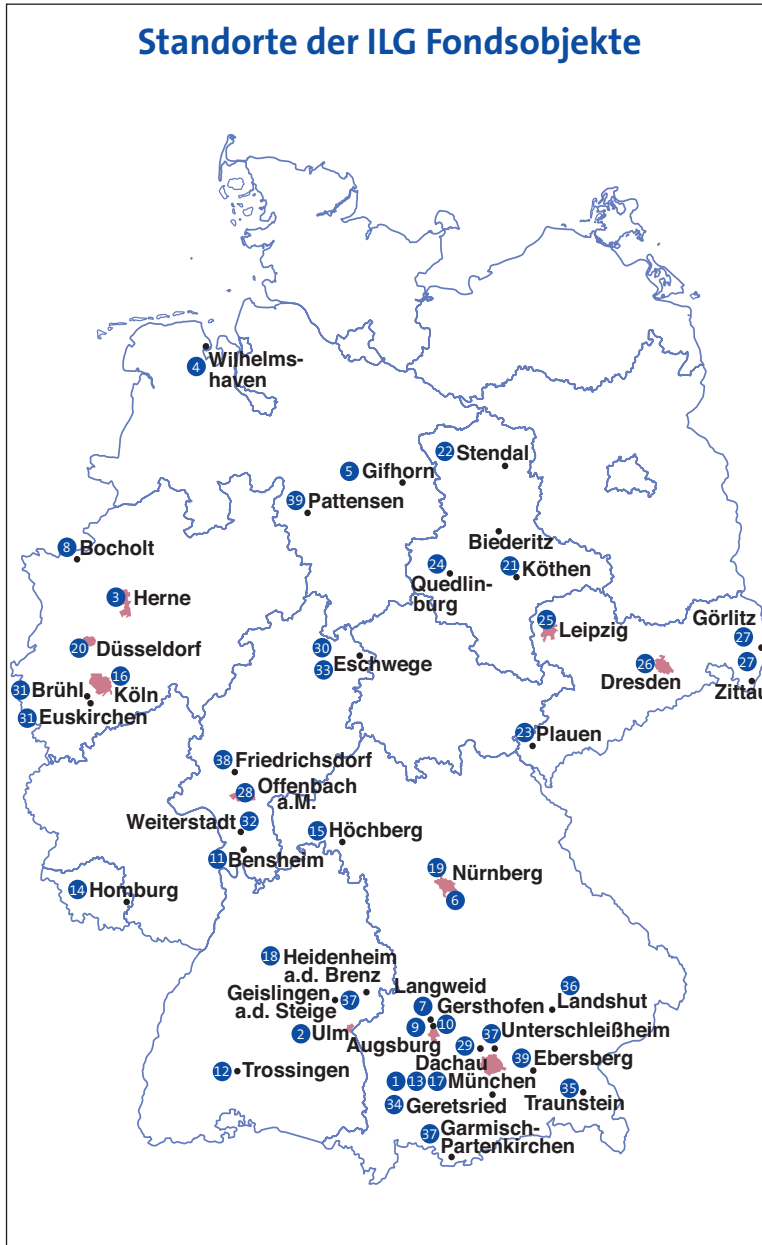
Hohe Investitionen der Mieter: Einzelhandelsmieter tätigen sehr häufig hohe Eigeninvestitionen in die Mietfläche und kümmern sich überdurchschnittlich intensiv um den Mietgegenstand.

Standortkontinuität der Mieter: Der Einzelhandel zeichnet sich durch hohe Standortkontinuität aus, denn mit einer zunehmenden Verweildauer verstärkt sich der Bekanntheitsgrad.

Gute Mieterbonität: Die führenden filialisierenden Einzelhandelsunternehmen überzeugen in der Regel durch gute Bonität. Ihre Ratings sind häufig sehr gut.

Gute Bewertbarkeit des Standorts: Die Qualität von Einzelhandelsstandorten ist gut bewertbar. Die Methoden des Einzelhandels zur Standortuntersuchung, -beurteilung und -entscheidung liegen in ihrer wissenschaftlichen Absicherung deutlich über den Methoden z. B. zur Bürostandortbewertung.

Stabile Investitionsmöglichkeiten außerhalb teurer Metropolen: Einzelhandel findet beim Kunden statt. Bei Einzelhandelsobjekten können daher hervorragende Anlage- und Renditeperspektiven nicht nur in Metropolen, sondern insbesondere auch in Mittel- und Kleinstädten gesichert werden.



© Kartografie Verwaltungs-Verlag – www.stadtplan.net – Lizenz-Nr. 13-05-18



31 ILG Fonds Nr. 31, Giesler-Galerie Brühl



36 ILG Fonds Nr. 36, Landshut Park



37 ILG Fonds Nr. 37, GEP Garmisch-Partenkirchen

ILG-Leistungsdaten zum 31.12.2011

Fonds Nr.	Nutzungsart / Standort	Betrachtungszeitraum von bis	Vermietungsstand 31.12.2012	Ausschüttungen		
				Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€
I Handelsflächen – alte Bundesländer						
5	Baumarkt, Gifhorn	1984–1992	verkauft	127	127	0
6	Baumarkt, Nürnberg	1984–2002	verkauft	673	673	0
8	Baumarkt, Bocholt	1984–1997	verkauft	383	383	0
9	Baumarkt, Königsbrunn	1984–2004	verkauft	683	683	0
10	Baumarkt, Gersthofen	1984–2011	verkauft	1.728	1.728	0
11	Baumarkt, Bensheim	1984–1999	verkauft	423	423	0
14	SB-Warenhaus, Homburg	1986–2005	verkauft	4.926	4.926	0
15	SB-Warenhaus, Höchberg	1988–2007	verkauft	5.326	5.326	0
18	Fachmarktzentrum, Heidenheim	1990–2011	96%	12.105	11.863	-242
28	RING CENTER, Offenbach	1999–2011	100%	25.325	25.078	-247
29	InCenter, Dachau	2000–2011	100%	21.851	20.385	-1.466
30	Werra Center, Eschwege	2004–2011	100%	4.558	4.704	146
31	Giesler-Galerie, Brühl/SB Warenhaus, Euskirchen	2006–2011	99%	9.071	9.867	796
32	Fachmarktzentrum, Weiterstadt	2006–2011	100%	2.171	2.181	10
33	Stad-Galerie, Eschwege	2008–2011	100%	1.031	1.073	42
36	Landshut Park, Landshut	2011	100%	2.564	2.564	0
Gesamt I			99%	92.945	91.984	-961
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-1,0%</i>
II Handelsflächen – neue Bundesländer						
21	Fachmarktzentrum, Köthen	1993–2006	verkauft	7.509	7.571	62
22	Fachmarktzentrum, Stendal	1994–2006	verkauft	14.651	14.651	0
23	Fachmarktzentrum, Plauen	1995–2006	verkauft	19.403	19.405	2
24	Nahversorgungszentr., Quedlinburg	1996–2011	95%	3.918	2.842	-1.076
25	Stadtteilzentrum, Leipzig	1996–2011	95%	10.321	5.081	-5.240
26	Einkaufszentrum, Dresden	1996–2011	99%	19.213	11.360	-7.853
27	Fachmarktzentrum, Zittau, Görlitz	1997–2011	100%	13.495	9.891	-3.604
Gesamt II			98%	88.510	70.801	-17.709
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-20,0%</i>
Gesamt – Handelsflächen			99%	181.455	162.785	-18.670
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-10,3%</i>
III Sonstige Flächen – alle Standorte in den alten Bundesländern						
1	Verwaltung/Lager, München	1982–2001	verkauft	830	895	65
2	Betriebsgebäude, Ulm	1982–2004	verkauft	2.562	2.568	6
3	Betriebsgebäude, Herne	1982–1986	verkauft	197	197	0
4	Zentrallager, Wilhelmshaven	1984–1991	verkauft	913	948	35
12	Zentrallager, Trossingen	1985–1992	verkauft	1.264	1.264	0
16	Geschäftshaus, Köln	1989–2011	96%	5.282	2.637	-2.645
17	Bürogebäude, München	1990–2011	verkauft	3.955	2.501	-1.454
19	Bürogebäude, Nürnberg	1991–2011	verkauft	2.729	1.421	-1.308
20	Bürogebäude, Düsseldorf	1992–2011	99%	12.788	2.587	-10.201
34	Pflegeheim, Geretsried	2009–2011	100%	661	667	6
35	Pflegeheim, Traunstein	2010–2011	100%	417	417	0
Gesamt III			99%	31.598	16.102	-15.496
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-49,0%</i>
Gesamt – alle Flächen			98%	213.053	178.887	-34.166
<i>Prozentuale Abweichung</i>						<i>-16,0%</i>

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

* Eine negative Abweichung in dieser Spalte ist für den Anleger positiv zu werten.

** Soll- und Ist-Wert gleichgesetzt, da Prognoseperiode abgelaufen

Der Soll/Ist-Vergleich enthält die kumulierten Ergebnisse in der Bewirtschaftungsphase bis zur Veräußerung (ohne diese)

Die in diesem Auszug aus der testierten Leistungsbilanz der ILG Fonds GmbH zum 31.12.2011 wiedergegebenen Ausschüttungen, Tilgungsleistungen und Liquiditätsreserven entsprechen den dort gemachten Angaben. Die Vermietungsstände zum 31.12.2012 wurden nicht testiert.

Die Leistungsbilanz der ILG Fonds GmbH kann unter www.ilg-fonds.de eingesehen werden.

Mit dieser ausführlichen Aufstellung wird ein kompletter Überblick über alle bisher erzielten wirtschaftlichen Ergebnisse über die

gesamte Laufzeit aller Fonds mittels eines Soll/Ist-Vergleichs von Ausschüttungen, Tilgungsleistungen, steuerlichen Ergebnissen und dem jeweiligen Stand der Liquiditätsreserve zum Ende des Jahres 2011 gegeben.

Auf die Darstellung der beiden in der Rechtsform der BGB-Gesellschaft initiierten Fonds 7 und 13 im Jahr 1984 bzw. 1986 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. € 6,3 Mio. wurde in dieser Aufstellung verzichtet, da die damalige Prospektierung nur jeweils eine Prognose der wirtschaftlichen Ergebnisse von fünf Jahren vorsah. Gleiches gilt für ein Private Placement mit einem Investitionsvolumen

	Tilgungsleistungen Darlehen			Liquiditätsreserve			Steuerliches Ergebnis**		
	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in T€	Ist in T€	Abweichung in T€	Soll in %	Ist in %	Abweichung %-Punkte
Leasingfonds mit plangemäßigem Tilgungsverlauf Systembedingt (Triple Net-Mietverträge) wird keine Liquiditätsreserve bei diesen Fonds vorgehalten							-100	-100	0
							18	16	-2
								-100	-100
							74	54	-20
							50	65	15
							-51	-48	-3
							45	42	-3
							25	49	24
							-14	-47	-33
							12	11	-1
						11	4	-7	
						11	18	7	
						10	5	-5	
						5	3	-2	
						5	3	-2	
						1	1	0	
	20.933	20.890	-43 -0,2%	10.053	12.356	2.303 +22,9%			
Die Objekte wurden veräußert, die Fremdkapitalien vollständig zurückgeführt.							-35	-37	-2
							-37	-44	-7
							-30	-30	0
							-13	-43	-30
							-15	-63	-48
							-25	-63	-38
							-21	-51	-30
	8.156	9.270	1.114 +13,9%	4.852	4.953	101 +2,1%			
	29.089	30.160	1.071 +3,7%	14.905	17.309	2.404 +16,1%			
Leasingfonds mit plangemäßigem Tilgungsverlauf Systembedingt (Triple Net-Mietverträge) wird keine Liquiditätsreserve bei diesen Fonds vorgehalten.							-12	-14	-2
							64	67	-3
							-100	-100	0
							-100	-100	0
							-94	-92	2
							0	37	-48 -85
							0	-4	-57 -53
							0	68	-16 -84
							53	-85	-138
							0	0	0
						3	2	-1	
	10.378	8.862	-1.516 -14,6%	1.763	942	-820 -46,5%			
	39.468	39.023	-445 -1,1%	16.668	18.251	1.584 +9,5%			

von € 3,0 Mio. im Jahr 1990. Diesen drei Gesellschaften ist außerdem gemeinsam, dass eine obligatorische, aber variable Außenfinanzierung vorgesehen war, weshalb ein Vergleich nur eingeschränkt möglich ist.

Die Prognoserechnung des Fonds Nr. 10 endete am 30.06.2007, die des Fonds Nr. 16 am 31.12.2008, die des Fonds Nr. 17 am 31.12.2007, die des Fonds Nr. 18 am 31.12.2009, die des Fonds Nr. 19 am 31.12.2010. Deshalb wurden die tatsächlich geleisteten Ausschüttungen und die steuerlichen Ergebnisse in der Zeit nach Prognoseende auch als Soll-Wert in diesen Jahren angesetzt.

Die inzwischen verkauften Fonds wurden als solche bezeichnet. Die Fonds Nr. 14, 15, 21 und 22 wurden in den Jahren 2005 und 2006 veräußert. Der Fonds Nr. 23 wurde in 2007 veräußert. Die Fonds Nr. 10, 17 und 19 wurden in 2012 veräußert und befinden sich in Auflösung. Für die aufgelösten Fonds wurde die Nachsteuerrendite (IRR-Methode) angegeben. Die durchschnittliche Laufzeit betrug 15 Jahre. Es wurde der Spitzensteuersatz ohne Kirchensteuer unterstellt.

Alle geleisteten Ausschüttungen bei jedem einzelnen Fonds wurden erwirtschaftet und nicht durch Entnahmen aus der Liquiditätsreserve oder durch geringer als geplante Tilgungsleistungen unterstützt.

Anlagestrategie

Die Anlagestrategie beschreibt die Investitionskriterien, anhand derer der mit der Konzeption beauftragte Anbieter des Fonds, die ILG Fonds GmbH, die Auswahl des Anlage- bzw. Investitionsobjekts vornehmen wird.

Die ILG kann als Spezialist für Investitionen in deutsche Handelsimmobilien auf eine über 30-jährige Erfahrung zurückblicken. Gute Standorte und funktionierende Betreiberkonzepte stehen als Kriterien für die Bewertung von Handelsimmobilien an erster Stelle. Nur wenn diese Rahmenbedingungen stimmen, können strategische Einzelhandelsimmobilien dauerhaft erfolgreich bewirtschaftet werden. Eine für andere Nutzungsarten als A-Standort bezeichnete Lage entspricht dabei nicht immer zwangsläufig einer guten Handelslage. Integrierte Lagen müssen es den Kunden im relevanten Einzugsgebiet ermöglichen, das Objekt so einfach wie möglich zu erreichen. Aufgrund ihres besonderen Baurechts werden strategische Handelsimmobilien sehr selten genehmigt und bieten daher ein hohes Maß an Wertsicherheit.

Die Fonds KG soll mittelbar über den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an einer Objekt KG in eine strategische Handelsimmobilie, die die nachfolgenden Kriterien erfüllt, investieren.

Transaktionsstruktur

Die Fonds KG wird bis zu 94,9% der Gesellschaftsanteile einer Objekt KG erwerben, die Eigentümerin einer strategischen Handelsimmobilie ist. Anlage-

objekt ist somit die Beteiligung an der Objekt KG (Ebene 1); Investitionsobjekt ist die Handelsimmobilie (Ebene 2).

Immobilienart

Die Fonds KG wird mittelbar in eine strategische Handelsimmobilie investieren. Aufgrund ihrer Größe und des Mietermix haben derartige Immobilien eine überregionale Bedeutung, werden sehr selten genehmigt und sind durch die Baunutzungsverordnung privilegiert.

Strategische Handelsimmobilien verfügen über einen oder mehrere Magnetmieter, wovon in der Regel mindestens einer aus dem Lebensmitteleinzelhandel (LEH) stammt. Daneben werden weitere flankierende Sortimente angeboten. Die vermietbare Fläche strategischer Handelsimmobilien beläuft sich in der Regel auf über 9.000 m².

Neben Einzelhandelsnutzungen weisen insbesondere innerstädtische strategische Handelsimmobilien häufig auch in geringem Umfang andere Nutzungen wie Büros und Arztpraxen auf. Diese Nutzungen sollen jedoch 15% der gesamten vermietbaren Fläche nicht übersteigen.

Die Objekt KG muss alleinige Eigentümerin des Grundbesitzes (Investitionsobjekt) sein. Teileigentums- und Erbbaurechte sind nicht vorgesehen.

Standort

Der Immobilienstandort wird sich in Deutschland befinden. Innerhalb Deutschlands wird der Fokus auf wirtschaftlich starken Regionen mit hoher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft sowie einer stabilen Bevölkerungsentwicklung liegen.

Die Makrolage der Handelsimmobilie soll durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie ein für den Standort ausreichendes Einzugsgebiet gekennzeichnet sein. Hierbei kann es sich sowohl um eine zentrale innerstädtische Lage, als auch um einen verkehrlich sehr gut erschlossenen Standort handeln.

Immobilienprofil

Die Fonds KG kann mittelbar sowohl in eine bereits fertiggestellte als auch in eine im Bau befindliche Immobilie investieren. Eine im Bau befindliche Immobilie ist bis zur Übernahme durch die Fonds KG zu Lasten des Verkäufers komplett fertig zu stellen. Bereits eröffnete Handelsimmobilien sollen sich in einem guten Zustand befinden, d. h. es soll kein Instandhaltungstau bestehen.

In jedem Fall muss für die vorgesehenen Nutzungen das entsprechende Bau- und Nutzungsrecht bestehen.



ILG Fonds Nr. 37, „GEP“, Garmisch-Partenkirchen

Bei Projektierungen muss zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ein Vermietungsstand von mindestens 75% bestehen, wodurch davon ausgegangen werden kann, dass zum Eröffnungszeitpunkt Vollvermietung besteht.

Vermietungsprofil

Die Handelsimmobilie muss über mindestens einen Magnetmieter verfügen, der aufgrund seiner überdurchschnittlichen Attraktivität für eine hohe Kundenfrequenz im Objekt sorgt. Zusammen mit den weiteren Mietern im Objekt muss die Immobilie über einen breiten Angebotsmix verfügen, um die Kunden im relevanten Einzugsgebiet nachhaltig zu binden.

Mit den bedeutenden Mietern der Handelsimmobilie müssen langfristige Mietverträge bestehen. Zum Zeitpunkt der Objektübernahme muss eine nach Miethöhe gewichtete langfristige Mietvertragsrestlaufzeit von mindestens sieben Jahren gegeben sein. Hierdurch wird für die Fonds KG eine möglichst hohe Einnahmestabilität erzielt.

Die abgeschlossenen Mietverträge der Handelsimmobilie müssen überwiegend indiziert sein. Die Indexierung bewirkt eine Anpassung der Miete bei Änderung des Lebenshaltungskosten-Index und somit einen zumindest teilweisen Inflationsschutz.

Die Bewertung der beschriebenen Kriterien für Standort, Immobilien- und Vermietungsprofil ist durch eine Markt- und Standortanalyse eines unabhängigen Beratungsunternehmens mit einem positiven Gesamtfazit zu belegen. Dieses ist durch den Mittelverwendungskontrolleur vor Abschluss des Beitrittsvertrages zur Objekt KG zu bestätigen.

Fremdfinanzierung

Die Investition wird auch durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Die derzeitigen niedrigen Zinsen führen zu einer Erhöhung der Eigenkapitalrentabilität im Vergleich zu einer reinen Eigenkapitalfinanzierung („Hebeleffekt“).

Trotz der derzeitigen niedrigen Zinsen werden die langfristig aufgenommenen Fremdmittel – bezogen auf das gesamte Investitionsvolumen – nur zwischen rund 40 und maximal 45% betragen. Zum Zweck der Ankaufsfinanzierung können die Fonds KG und die Objekt KG zusammen kurzfristig auch Fremdmittel bis zu 100% des Investitionsvolumens aufnehmen. Die kurzfristige Ankaufsfinanzierung soll durch eingeworbenes Eigenkapital bis spätestens 31.12.2014 zurückgeführt werden.

Zeitnah nach Abschluss des Beitrittsvertrages sollen die erforderlichen Finanzierungsverträge kon-

trahiert werden. Hierbei werden für die langfristige Finanzierung Zinsfestschreibungen von zehn Jahren angestrebt. Fremdmittel werden ausschließlich in Euro vereinbart.

Fairer Kaufpreis

Vor Abschluss des Beitrittsvertrages wird für das Investitionsobjekt ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen in Auftrag gegeben. Der Kaufpreis der Handelsimmobilie darf dabei nicht über dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert (auf Basis des Ertragswerts) liegen. Dies ist durch den Mittelverwendungskontrolleur vor Abschluss des Beitrittsvertrages zu bestätigen.

Ausschüttungen

Die Investition soll nach der noch zu erstellenden Prognoserechnung für das investierte Eigenkapital (ohne Agio) anteilig auf Fondsebene eine Ausschüttung vor Steuern für die Anleger von 6,00% p.a., mindestens jedoch 5,80% p.a., ab 2014 ermöglichen.

Hierbei müssen die wesentlichen Kriterien der konservativen ILG-Prognoseansätze eingehalten werden. Hierzu gehören angemessene Rücklagen für Instandhaltungen und Revitalisierungen, eine Inflationsrate von 2,0% p.a. sowie ein kalkuliertes Mietausfallwagnis in Höhe von 2,0% der jährlichen Mieten.



ILG Fonds Nr. 28, „RING CENTER“, Offenbach

Finanz- und Investitionsplan (Prognose)

		Fonds KG	Fonds KG und Objekt KG aggregiert	in % des Gesamtauf- wandes von	in % des EK inkl. Agio von
		T€	T€	T€ 80.000	T€ 45.150
A.	Mittelverwendung				
1.	Aufwand für den Erwerb des Anlageobjektes und die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten (Investitionsaufwand)	35.965	69.600	87,0%	154,2%
2.	Fondsabhängige Kosten				
2.1	Vergütungen	8.493	8.493	10,6%	18,8%
2.2	Nebenkosten der Vermögensanlage und Sonstiges	477	1.257	1,6%	2,8%
3.	Liquiditätsreserve	217	650	0,8%	1,4%
	Gesamtaufwand	45.152	80.000	100,0%	177,2%
B.	Mittelherkunft				
1.	Eigenkapital (EK)				
1.1	Beteiligungskapital	43.000	43.000	53,8%	95,2%
1.2	Abwicklungsgebühr (Agio)	2.150	2.150	2,7%	4,8%
1.3	Eigenkapital Altgesellschafter	2	1.225	1,5%	2,7%
2.	Fremdkapital				
2.1	Langfristiges Fremdkapital	0	33.625	42,0%	74,5%
	Gesamtkapital	45.152	80.000	100,0%	177,2%

Geringfügige Abweichungen sind rundungsbedingt.

Erläuterungen zum Finanz- und Investitionsplan

Das Anlageobjekt steht noch nicht fest. Die Erläuterungen erfolgen auf Basis des erwarteten maximalen Gesamtaufwandes von € 80.000.000 und Erfahrungswerten hinsichtlich der prozentualen Verteilung der Positionen für die Mittelverwendung und die Mittelherkunft. Dabei wird auf den Zeitpunkt der Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals abgestellt.

A. Mittelverwendung

Der Aufwand für den Erwerb des Anlageobjektes und die Herstellung des Investitionsobjektes inkl. Nebenkosten setzt sich zusammen aus den Erwerbs- bzw. Herstellungskosten auf Ebene der Objekt KG und dem Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile, der auf Ebene der Fonds KG zu leisten ist.

Bei den fondsabhängigen Kosten fallen die Vergütungen ausschließlich auf Ebene der Fonds KG an, insbesondere für die Beschaffung des Eigenkapitals (12% des Beteiligungskapitals, T€ 5.160) und für Dienstleistungen des Anbieters und externer Unternehmen (z.B. Finanzierungsvermittlung, Platzierungsgarantie). Für Details bezüglich der Vergütungen wird auf das Kapitel „Vertragsbeziehungen“ (S. 62–63) verwiesen. Weitere Nebenkosten (z.B. Bankbearbeitungsgebühr,

Gutachterkosten, Rechtsberatungskosten) fallen sowohl bei der Objekt KG, als auch bei der Fonds KG an, eine Liquiditätsreserve wird ebenfalls bei beiden Gesellschaften gebildet.

B. Mittelherkunft

Das langfristige Fremdkapital wird auf Ebene der Objekt KG in Anspruch genommen. Es wird gemäß den Investitionskriterien zwischen rd. 40% und max. 45% des erwarteten Gesamtaufwandes (Mittelverwendung) betragen.

Die Investitionskriterien sehen vor, dass die Altgesellschafter des Anlageobjektes (Objekt KG) am Kapital dieser Gesellschaft mit mindestens 5,1% (T€ 1.223) beteiligt bleiben. Die Gründungsgesellschafter bzw. Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Fonds KG halten ein Kapital von insgesamt mindestens T€ 2 an dieser Gesellschaft.

Das Beteiligungskapital der Fonds KG (von max. € 43.000.000) und das 5%ige Agio hierauf finanzieren eigene Aufwendungen und werden ansonsten als Kaufpreis für die Kapitalbeteiligung und zur Kapitalerhöhung bei der Objekt KG verwendet.

Finanzierung

Der Anbieter geht von Erwerbskosten inkl. Erwerbsnebenkosten für den Ankauf der Anteile an der Objekt KG in Höhe von € 69.600.000 aus („**Investitionsaufwand**“). Hinzu kommen kalkulierte Kosten in Höhe von € 9.750.000 sowie eine Liquiditätsreserve in Höhe von € 650.000, mithin ein Gesamtaufwand in Höhe von € 80.000.000 („**Gesamtaufwand**“) gemäß Finanz- und Investitionsplan.

Der Anbieter plant, das Anlage- bzw. Investitionsobjekt langfristig sowohl durch das mit diesem Angebot eingeworbene Kommanditkapital als auch durch langfristige Fremdmittel auf Ebene der Objekt KG zu finanzieren.

Es ist sicherzustellen, dass der vereinbarte Kaufpreis für den Erwerb des Gesellschaftsanteils an der Objekt KG zum Fälligkeitstermin bezahlt werden kann. Im Rahmen eines Share Deals erfolgt die Bezahlung des Kaufpreises in der Regel einerseits über die Ablösung der bestehenden Verbindlichkeiten der Objekt KG und andererseits über die Zahlung eines Kaufpreises für die Übernahme des Gesellschaftsanteils.

Auf Ebene der Objekt KG wird in diesem Zuge eine neue Finanzierungsstruktur geschaffen. Hierzu ist auf Basis der Investitionskriterien der Fonds KG eine langfristige Finanzierung vorzunehmen.

Darüber hinaus muss die Objekt KG so mit Eigenkapital ausgestattet werden, dass zusammen mit der neuen Fremdfinanzierung die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zum Übertragungsstichtag abgelöst werden können.

Die Fonds KG muss dafür über ausreichend Mittel verfügen, um einerseits den Kaufpreis für den Gesellschaftsanteil zu bezahlen und andererseits die Objekt KG mit Eigenkapital im vorgesehenen Umfang zu versorgen.

Folgende Darlehen sind vorgesehen:

a) Langfristige Darlehensaufnahme

Gemäß den Investitionskriterien soll die langfristige Finanzierung auf Ebene der Objekt KG so bemessen sein, dass sie zwischen rd. 40 bis max. 45% des Gesamtaufwandes beider Gesellschaften beträgt. Das Darlehen soll sich weitgehend im erstrangigen Finanzierungsrahmen bewegen. Die Zinsbindung des Darlehens soll rund 10 Jahre betragen.

b) Kurzfristige Darlehensaufnahme

Die Aufnahme von kurzfristigen Darlehen in Höhe von bis zu 100% des Investitionsaufwandes soll als Eigenkapitalzwischenfinanzierung dienen. Damit soll sichergestellt sein, dass die Verpflichtungen gegenüber dem Verkäufer auch erfüllt werden, wenn die Fonds KG noch nicht ausreichend Eigenkapital eingeworben hat. Das Darlehen kann sowohl auf Ebene der Fonds KG aufgenommen werden (als Ersatz für das noch nicht eingeworbene Eigenkapital) als auch auf Ebene der Objekt KG (um vom Eigenkapitaleinsatz der Fonds KG unabhängig zu sein). Als Sicherheit dient in beiden Fällen das Investitionsobjekt der Objekt KG.

Nicht von Banken zur Verfügung gestellte Kreditmittel kann der Anbieter über Darlehensverträge mit der Objekt KG und/oder Fonds KG zur Verfügung stellen.

Die kurzfristige Ankaufsfiananzierung soll spätestens bis zum 31.12.2014 abgelöst werden.

c) Darlehen zur Zwischenfinanzierung von Kosten

Mit dem Darlehensvertrag über die Zwischenfinanzierung von Kosten hat sich die ILG gegenüber der Fonds KG verpflichtet, bei der Fonds KG anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie etwaige weitere Kosten zwischenzufinanzieren. Dieses Darlehen wird mit 6% p.a. verzinst und bleibt unbesichert.

Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das Eigenkapital entstehen, weil mit einem vergleichsweise geringen Geldbetrag vergleichsweise größere Vermögenswerte gesteuert werden können. Auf diese Weise kann die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden. Das setzt jedoch voraus, dass das eingesetzte Fremdkapital zu einem niedrigeren Zinssatz erworben wird, als die Gesamtkapitalrendite beträgt. Die tatsächliche Wirkung des Hebeleffekts ist daher abhängig von der Zins- und Renditeentwicklung.

Die Fremdkapitalquote auf die Gesamtfinanzierung exkl. Agio beträgt auf konsolidierter Ebene mit der Fonds KG gem. vorläufigem Finanz- und Investitionsplan 43,2%. Bezogen auf die Gesamtfinanzierung inkl. Agio beträgt die Fremdkapitalquote gem. vorläufigem Finanz- und Investitionsplan auf konsolidierter Ebene 42,0%, auf Ebene der Objekt KG 60,5% und auf Ebene der Fonds KG 0,0%.

Eröffnungsbilanz zum 04.04.2013 und Zwischenübersicht zum 16.05.2013

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG Eröffnungsbilanz zum 04.04.2013 und Zwischenbilanz zum 16.05.2013

	Eröffnungsbilanz 04.04.2013 €	Zwischenbilanz 16.05.2013 €
Aktiva		
A. Ausstehende Einlagen (Kommanditkapital)	1.000	0
B. Anlagevermögen Beteiligungen	0	0
C. Umlaufvermögen Guthaben bei Kreditinstituten	0	2.000
Bilanzsumme	1.000	2.000
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Komplementärkapital	0	0
II. Kommanditkapital	1.000	2.000
III. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	0	-101
B. Rückstellungen	0	0
C. Verbindlichkeiten	0	101
Bilanzsumme	1.000	2.000

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung

	Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung 04.04.2013 – 16.05.2013 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	101
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0
Jahresfehlbetrag (-)	-101

Allgemeine Angaben

Die vorliegende Zwischenbilanz wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften für Personenhandels-gesellschaften i.S.d. § 264a HGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Gesellschaften i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungen für kleine Gesellschaften werden in Anspruch genommen. Die Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gegliedert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Grundsätze der Stetigkeit und des Vorsichtsprinzips, wurden beachtet.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalwerten bilanziert. Die Rückstellungen werden mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträgen angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Umfang. Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von € 101 gegenüber der ILG Fonds GmbH aus der Inanspruchnahme eines Darlehens zur Vorfinanzierung von Kosten.

Die Kapitalanteile der Kommanditisten weisen die von den Kommanditisten übernommenen Kommanditeinlagen als Pflichteinlagen aus. Darüber hinausgehende Hafteinlagen wurden nicht bilanziert.

Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Einlage und Beteiligung an der Gesellschaft. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt € 25.564,59.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ist Herr Uwe Hauch, München (auch Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH).

München, 16.05.2013

Der Geschäftsführer

(Uwe Hauch)

Plan-Bilanzen / Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013 – 2016 (Prognose)

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Emittent)

Voraussichtliche Vermögenslage: Plan-Bilanzen 2013 bis 2016 (Prognose)

	31.12.2013 T€	31.12.2014 T€	31.12.2015 T€	31.12.2016 T€
Aktiva				
A. Anlagevermögen				
Beteiligung	15.242	35.965	35.965	35.965
B. Umlaufvermögen				
Guthaben bei Kreditinstituten	757	538	539	540
Bilanzsumme	15.999	36.503	36.504	36.505
Passiva				
A. Eigenkapital				
Kommanditkapital	19.352	43.002	43.002	43.002
Kapitalrücklage (Agio)	968	2.150	2.150	2.150
Entnahmen (kumuliert)	-22	-2.134	-4.714	-7.294
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		-4.299	-6.515	-3.934
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-4.299	-2.216	2.581	2.581
B. Verbindlichkeiten	0	0	0	0
Bilanzsumme	15.999	36.503	36.504	36.505

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Emittent)

Voraussichtliche Ertragslage: Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen 2013 bis 2016 (Prognose)

	04.04.2013 – 31.12.2013 T€	01.01.2014 – 31.12.2014 T€	01.01.2015 – 31.12.2015 T€	01.01.2016 – 31.12.2016 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.299	-4.713	-42	-43
Erträge aus Beteiligung	0	2.491	2.616	2.617
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	6	7	7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (für kurze Zwischenfinanzierungen)	0	0	0	0
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	-4.299	-2.216	2.581	2.581

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

Hinweis:

Die Fonds KG ist eine kleine Kommanditgesellschaft nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Sie hat bislang weder nach

§ 316 Abs. 1 HGB noch nach sonstigen Bestimmungen den Jahresabschluss prüfen lassen. Die Jahresabschlüsse ab dem 31.12.2013 werden noch geprüft.

Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zu den Bilanzen und den Gewinn- und Verlustrechnungen

Die Bilanzen für die Jahre 2013 bis 2016 basieren ebenso wie die Gewinn- und Verlustrechnungen für diese Jahre auf bereits abgeschlossenen Dienstleistungsverträgen und im Wesentlichen aber auf unterstellten Annahmen, da das konkrete Anlageobjekt noch nicht feststeht (Blind Pool). Sie wurden nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt.

Die ausgewiesene Beteiligung an der zukünftigen Objekt KG besteht im Wesentlichen aus der Einlagenverpflichtung und dem Kaufpreis für den Kommanditanteil gemäß dem Investitionsplan; deren Bezahlung in Höhe von T€ 35.965 erfolgt plangemäß aus dem Gesellschaftskapital von T€ 43.002 und dem Agio in Höhe von T€ 2.150.

Hierbei ist unterstellt, dass 45% des geplanten Kommanditkapitals inkl. Agio bis Ende Dezember 2013 platziert sind und damit der Kaufpreis für die Beteiligung an der Objekt KG gezahlt werden kann. Die darüber hinaus noch erforderlichen Einlagen in die Objekt KG werden plangemäß zwischenfinanziert und dann durch das im Jahr 2014 platzierte Kommanditkapital inkl. Agio in Höhe von T€ 24.832 abgelöst.

Darüber hinaus erzielt die Fonds KG plangemäß ab 2014 anfänglich jährliche Erträge aus der Beteiligung in Höhe

von T€ 2.491, die in den Jahren 2015 und 2016 auf T€ 2.616 ansteigen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus der Abwicklung des Investitionsplanes in Höhe von T€ 8.970 (im Wesentlichen fondsabhängige Kosten ausschließlich auf Ebene der Fonds KG, vgl. Finanz- und Investitionsplan) werden, soweit diese von dem Platzierungsstand abhängen plangemäß entsprechend dem angenommenen Platzierungsstand des Kommanditkapitals in 2013 mit T€ 4.299 und in 2014 mit T€ 4.671 anfallen. Daneben betragen die sonstigen laufenden betrieblichen Aufwendungen T€ 42 (bestehend aus den Neben-, Prüfungs- und Fondsverwaltungskosten) in 2014 und 2015 und T€ 43 in 2016. Für das Jahr 2013 sind zeitanteilig Ausschüttungen in Höhe von 3% p.a. auf das platzierte Kommanditkapital geplant. Ab dem Jahr 2015 sind Ausschüttungen von T€ 2.580 (6%) p.a. geplant (für das Jahr 2014 zeitanteilig 6% auf Basis des angenommenen Platzierungsverlaufs des Kommanditkapitals), so dass kumuliert über die Jahre Entnahmen in Höhe von T€ 2.134 (2014), T€ 4.714 (2015) und T€ 7.294 (2016) plangemäß vorgenommen werden.

Die planmäßige Liquiditätsreserve ist als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Plan-Kapitalflussrechnungen / Planzahlen der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG 2013 – 2016 (Prognose)

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Emittent)

Voraussichtliche Finanzlage: Plan-Kapitalflussrechnungen 2013 bis 2016 (Prognose)

	04.04.2013 – 31.12.2013 T€	01.01.2014 – 31.12.2014 T€	01.01.2015 – 31.12.2015 T€	01.01.2016 – 31.12.2016 T€
Einzahlungen				
Kommanditkapital inkl. Agio	20.320	24.832	0	0
Beteiligungserträge (Ausschüttungen aus Objektgesellschaft)	0	2.491	2.616	2.617
Zinseinnahmen	0	6	7	7
Summe Einzahlungen	20.320	27.329	2.623	2.624
Auszahlungen				
Investitionen (Beteiligung an Objektgesellschaft)	-15.242	-20.723		
Sonstige betriebliche Aufwendungen, Zinsen u. ä.	-4.299	-4.713	-42	-43
Ausschüttungen an Kommanditisten	-22	-2.112	-2.580	-2.580
Summe Auszahlungen	-19.563	-27.548	-2.622	-2.623
Überschuss (Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittelbestände)	757	-219	1	1
Liquiditätsreserve (Finanzmittelfonds) am Anfang des Jahres	0	757	538	539
Liquiditätsreserve (Finanzmittelfonds) am Ende des Jahres	757	538	539	540

EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich

Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zur voraussichtlichen Finanzlage

Die in den Jahren 2013 bis 2016 geplanten Zahlungsströme werden in der Plan-Kapitalflussrechnungs-Prognose abgebildet. In Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge werden als sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst, da die Fonds KG keine Umsätze erzielt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

In 2013 wird in die Beteiligung an der Objekt KG plangemäß T€ 15.242 und in 2014 T€ 20.723 (in Summe also die im Investitionsplan ausgewiesenen T€ 35.965) investiert. In 2013 wird dabei der geplante Kaufpreis für die Beteiligung an der Objekt KG gezahlt. Die darüber hinaus noch erforderlichen Einlagen in die Objekt KG werden plangemäß auf deren Ebene zwischenfinanziert und dann durch das im Jahr 2014 platzierte Kommanditkapital abgelöst.

Es wird angenommen, dass in 2013 Gesellschaftskapital inkl. Agio in Höhe von T€ 20.320 platziert und entsprechend eingezahlt wird. Im Jahr 2014 wird dann noch das verbliebene Zeichnungskapital inkl. Agio in Höhe von T€ 24.832 plangemäß platziert und eingezahlt.

Aus der Beteiligung an der Objekt KG werden plangemäß Beteiligungserträge in Höhe von T€ 2.616 (im Jahr 2014 T€ 2.491) p.a. erzielt.

Die Objekt KG erzielt jährlich Miet- und Zinseinnahmen. Daraus sind Aufwendungen wie die Annuitäten, Instandhaltungsaufwendungen, Nebenkosten, Verwaltungskosten und Prüfungskosten zu begleichen. Der jeweils jährlich verbleibende Überschuss wird entsprechend der prozentualen Beteiligung an die Fonds KG ausgeschüttet und führt hier zu den dargestellten Beteiligungserträgen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 8.970 (fondsabhängige Kosten und Nebenkosten, siehe Investitionsplan) sowie zusätzliche laufende Kosten von anfänglich T€ 42 p.a. ab dem Jahr 2014 werden plangemäß bezahlt. Die sonstigen betrieblichen Ausgaben bei der Fonds KG in 2015 in Höhe von T€ 42 und in den Folgejahren setzen sich aus Nebenkosten, Verwaltungskosten und Prüfungskosten zusammen.

Die an die Gesellschafter zu leistenden Ausschüttungen betragen plangemäß zeitanteilig nach dem angenommenen Platzierungsverlauf T€ 22 in 2013, T€ 2.112 in 2014 und ab 2015 je T€ 2.580 (6% p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital von T€ 43.002).

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Emittent)

Voraussichtliche Planzahlen 2013 bis 2016 (Prognose)

	04.04.2013 – 31.12.2013 T€	01.01.2014 – 31.12.2014 T€	01.01.2015 – 31.12.2015 T€	01.01.2016 – 31.12.2016 T€
Investitionen (Beteiligung an Objektgesellschaft)	15.242	20.723	0	0
Produktion	0	0	0	0
Beteiligungserträge	0	2.491	2.616	2.617
Umsatzerlöse	0	0	0	0
Ergebnis	-4.299	-2.216	2.581	2.581

Erläuterung der Annahmen und Wirkungszusammenhänge zu den Planzahlen

Diese Darstellung weicht von der Darstellung der Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung aus Transparenzgründen ab. Die Beteiligung an dem Anlageobjekt (Beteiligung an der Objekt KG) wird als Investition ausgewiesen. Das Ergebnis erfasst die Beteiligungserträge zzgl. der sonsti-

gen Zinsen und ähnlichen Erträge abzgl. der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Zinsen und ähnlichen Aufwendungen. Da es sich bei dem Emittenten nicht um ein produzierendes Unternehmen handelt, können keine Planzahlen zur Produktion dargestellt werden.

Steuerliche Grundlagen

I. Vorbemerkung

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dargestellt. Sie beruhen auf der Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und berücksichtigen neben den geltenden Steuergesetzen auch die Vorgaben der Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Darstellung der Risiken, die sich aus der steuerlichen Konzeption ergeben, sind im Abschnitt „Die Risiken“ (S. 12–21) dargestellt.

Die endgültige Steuerfestsetzung und die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt den Finanzbehörden. Sie erfolgt im Rahmen der Veranlagung bzw. nach steuerlichen Außenprüfungen. Verbindliche Auskünfte der Finanzbehörden wurden nicht eingeholt.

Änderungen von Steuergesetzen, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen von Verwaltungsanweisungen können nicht ausgeschlossen werden. Sie können dazu führen, dass die angenommenen steuerlichen Folgen nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe eintreten und deshalb andere Ergebnisse erzielt werden als prognostiziert. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um einen sog. Blind Pool, so dass das konkrete Anlageobjekt bzw. Investitionsobjekt noch nicht feststeht. Die Planungen sehen den Erwerb von einer Immobilie mittelbar über eine Objekt KG vor. Demzufolge können auch steuerliche Werte wie Abschreibungsbemessungsgrundlagen, Werbungskosten, Einnahmen etc. noch nicht konkret beziffert werden.

Die nachfolgenden Aussagen gelten für in Deutschland ansässige natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Für Gesellschafter, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten und für natürliche Personen, die ihre Beteiligung zwar im Privatvermögen halten, aber nicht in Deutschland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben, ergeben sich hiervon abweichende steuerliche Folgen. Der Anbieter empfiehlt denjenigen Gesellschaftern, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten wollen oder nicht in Deutschland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben, den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

Dargestellt werden – soweit dies Folgen für die Kommanditisten bzw. Treugeber der Fonds KG hat – auch die steuerlichen Ansätze, Bewertungen und Auswirkungen bei der geplanten Objekt KG. Hierauf wird dann ausdrücklich hingewiesen.

Die Zahlung der aus der Beteiligung resultierenden Einkommensteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf.

weiterer Steuern (z. B. Kirchensteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer) obliegt dem jeweiligen Anleger/Gesellschafter. Die Zahlung der Umsatzsteuer und ggf. der Gewerbesteuer obliegt der Fonds KG beziehungsweise der geplanten Objekt KG, wobei sowohl Fonds KG wie auch die geplante Objekt KG bei plangemäßigem Verlauf nicht gewerbesteuerpflichtig sind. Der Anbieter übernimmt keine Zahlung von Steuern.

Die steuerlichen Grundlagen stellen die für die gesamte Beteiligungsdauer geltenden steuerlichen Auswirkungen dar; im Anschluss wird auf die steuerlichen Besonderheiten der Investitions-, Nutzungs- und Beendigungsphase der Beteiligung eingegangen.

Die steuerliche Konzeption wurde bereits bei früheren Vermögensanlagen der Prospektverantwortlichen angewandt, die teilweise bereits durch die Finanzverwaltung geprüft wurden.

II. Erläuterungen für die gesamte Beteiligungsdauer

1. Einkommensteuer

1.1 Einkunftsart

Sowohl die Objekt KG als auch die Fonds KG erzielen plangemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

a) Objekt KG

Die Objekt KG wird plangemäß eine Sonderform einer Kommanditgesellschaft sein, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Mit dem Eintritt der Fonds KG als Kommanditist in die Objekt KG wird plangemäß auch der jeweilige Gesellschaftsvertrag der Objekt KG geändert. Vertretungsbefugt ist dann der persönlich haftende Gesellschafter. Geschäftsführungsbefugt wird Herr Uwe Hauch, der Kommanditist und geschäftsführender Gesellschafter wird und dem Prokura erteilt wird.

Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und zugleich Alleingeschäftsführer ist, ist die Voraussetzung des § 15 Abs. 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) bei der Objekt KG nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Objekt KG nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Plangemäß werden auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Objekt KG keine gewerblichen Einkünfte vorliegen. Die Tätigkeit der Objekt KG wird sich plangemäß auf den Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und die Errichtung

Steuerliche Grundlagen

von Gebäuden sowie gegebenenfalls die Errichtung von Erweiterungsbauten auf dem eigenen Grundbesitz beschränken. Zur Durchführung dieser Tätigkeit wird sich die Objekt KG im Einzelfall der Hilfe Dritter bedienen.

Hierin ist eine rein vermögensverwaltende Tätigkeit zu sehen. Der Grundsatz, dass eine reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften. Da ansonsten auch keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden sollen, die über die bloße Vermietungstätigkeit hinausgehen (z. B. Beschaffung von Energie, Reinigung von Räumen etc.), erzielt die Objekt KG Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Soweit die Objekt KG aus der Liquiditätsreserve Zins-einnahmen generiert, handelt es sich grundsätzlich um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Soweit die Kapitaleinkünfte in Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, sind sie diesen Einkünften zuzurechnen.

b) Fonds KG

Die Fonds KG beteiligt sich plangemäß als Kommanditist an einer Objekt KG mit ca. 94,9% deren Kommanditkapitals. Sie hat ggf. zusätzlich Einlagen in die Kapitalrücklage der Objekt KG zu leisten. An der Fonds KG beteiligen sich die Gesellschafter/Anleger mittelbar über den Treuhandkommanditisten oder direkt als Kommanditisten.

Auch die Fonds KG ist eine Sonderform einer Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist (GmbH & Co. KG). Geschäftsführungsbefugt ist neben dem persönlich haftenden Gesellschafter, der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, auch Herr Uwe Hauch, der Kommanditist ist und dem Prokura erteilt wurde.

Da somit nicht ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und zugleich Alleingeschäftsführer ist, sind die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG auch bei der Fonds KG nicht erfüllt. Dies bedeutet, dass die Fonds KG ebenfalls nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Auch unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Fonds KG liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages beschränkt sich die Tätigkeit der Fonds KG auf die Beteiligung als Kommanditistin an einer Objekt KG, die ihrerseits Grundbesitz erwirbt, vermietet und verwaltet sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten wird. Hierin ist ebenfalls eine rein vermögensverwaltende Tätig-

keit zu sehen. Der Grundsatz, dass eine reine Vermögensverwaltung regelmäßig keinen Gewerbebetrieb bildet, gilt auch für Personengesellschaften. Da ansonsten keine besonderen Verpflichtungen übernommen werden, die über die bloßen Beteiligungen hinausgehen, und die Objekt KG plangemäß ebenfalls nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus Kapitalvermögen erzielt und somit die Fonds KG nicht gewerblich infiziert, erzielt die Fonds KG steuerlich ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus Kapitalvermögen.

Soweit die Fonds KG aus der Liquiditätsreserve Zins-einnahmen generiert, sind diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu qualifizieren.

c) Objekt KG und Fonds KG

Einkommensteuerrechtlich sind die Gesellschaften nicht Steuersubjekt, sie unterliegen also nicht der Steuerpflicht. Vielmehr erzielt jeder einzelne Gesellschafter/Anleger aus seiner im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung an der Fonds KG anteilig in Höhe der jeweiligen Beteiligungsquote Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen und hat diese direkt zu versteuern. Der Anbieter übernimmt keine Zahlung dieser Steuern.

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber der Treuhandkommanditistin an der Fonds KG. Die steuerliche Behandlung ändert sich für ihn im Wesentlichen, soweit nachstehend nicht auf Abweichungen hingewiesen wird, aber nicht, wenn er – nach Beendigung des Treuhandvertrages – Direktkommanditist der Fonds KG wird. Nachfolgend werden unter Gesellschaftern der Fonds KG auch die Treugeber verstanden.

Die Gesellschafter erzielen allerdings nur dann Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die der Besteuerung zugrunde zu legen sind, wenn sie eine gewisse Mitunternehmer(Mitvermieter)initiative entfalten können und ein (Mit-) Unternehmer(Vermieter)risiko tragen. Hierbei müssen beide Merkmale gegeben sein, sie können jedoch im Einzelfall mehr oder weniger ausgeprägt sein. Stets entscheidend ist das Gesamtbild der Verhältnisse. Die Mitunternehmerinitiative eines Kommanditisten ist dann als gegeben zu betrachten, wenn er sein Recht als Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung und durch Kontrollrechte, wie sie etwa § 166 HGB dem Kommanditisten einräumt, zur Geltung bringen kann. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG und dem geplanten Gesellschaftsvertrag der Objekt KG werden die Gesellschafter Mitunternehmerinitiative entfalten können, da sie zumindest die Rechte eines Kommanditisten gemäß den einschlägigen Regelungen des Handels-

gesetzbuches ausüben können. Dies gilt sowohl für die Gesellschafter/Treugeber bei der Fonds KG und ist auch für die Fonds KG als Kommanditistin bei der geplanten Objekt KG vorgesehen.

Mitunternehmerisiko trägt im Regelfall, wer am Gewinn und Verlust des Unternehmens und an den stillen Reserven einschließlich eines etwaigen Geschäftswerts beteiligt ist (BFH GrS vom 25.06.1984, BStBl. 1984 II, S. 751). Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG sind die Gesellschafter/Anleger am Ergebnis und Vermögen der Fonds KG direkt entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital und indirekt über die geplante Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG beteiligt und tragen deshalb entsprechendes Mitunternehmerisiko.

Der BFH hat mit Urteil vom 27.01.1993 (IX R 269/87; BStBl. 1994 II, S. 615) entschieden, dass Treugeber/Gesellschafter, die über ein Treuhandverhältnis an einem Grundstück beteiligt sind, unter bestimmten Voraussetzungen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Der Urteilsfall ist jedoch von der vorliegenden Fonds KG insoweit abweichend, als dort der Treuhänder nach außen im eigenen Namen als Vermieter auftrat. Bei der vorliegenden Fonds KG hingegen verwirklicht die Gesellschaft in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung. Bei der vorliegenden Treuhandkonstruktion hält der Treuhänder lediglich seine Gesellschaftsbeteiligung für die Treugeber als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder handelt ausschließlich im Auftrag des Treugebers. Er ist weisungsgebunden und die Mitwirkungs- und Kontrollrechte, die den Treugebern zustehen, sind denen eines unmittelbar beteiligten Gesellschafters vergleichbar. Weiterhin kann der Treugeber das Treuhandverhältnis gegenüber dem Treuhänder jederzeit ohne wirtschaftliche Nachteile kündigen und dem Treuhänder darüber hinaus jederzeit Weisungen erteilen. Nach Ansicht der Prospektverantwortlichen erfüllt der hier zugrunde liegende Treuhandvertrag mit umfangreichen Weisungsrechten des Treugebers die Anforderungen der Finanzverwaltung, die ihren Niederschlag im Treuhanderlass vom 01.09.1994 (BStBl. 1994 I, S. 604) gefunden haben. Der Treugeber ist damit gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 Abgabenordnung (AO) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag steuerlich einem unmittelbar an der Fonds KG beteiligten Gesellschafter gleichgestellt und nimmt damit uneingeschränkt an den Ergebnissen der Fonds KG teil.

1.2 Einkunftserzielungsabsicht

Nachfolgende Erläuterungen gelten sowohl für die geplante Objekt KG als auch für die Fonds KG.

Nach dem o.g. Beschluss des BFH vom 25.06.1984 setzt eine einkommensteuerlich relevante Betätigung die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalgewinn). Wäre die Einkunftserzielungsabsicht zu verneinen (sog. „Liebhaberei“), wären entstehende Anfangsverluste steuerlich unbeachtlich.

Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 08.10.2004 (BStBl. 2004 I S. 933) ist zur Ermittlung dieses Totalgewinns auf das Ergebnis der voraussichtlichen Nutzung durch den Steuerpflichtigen bzw. ggf. auch seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger abzustellen. Steuervorteile (z.B. Sonderabschreibungen etc.) und steuerfreie Veräußerungsgewinne bleiben unberücksichtigt. Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist von einer tatsächlichen Nutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen, es sei denn, der Steuerpflichtige geht selbst von einer kürzeren Nutzungsdauer aus. Für geschlossene Immobilienfonds gelten die vorgenannten Grundsätze entsprechend. Dabei muss die Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf der Ebene der künftigen Objekt KG, auf der Ebene der Fonds KG als auch auf der Ebene der Gesellschafter gegeben sein.

Insoweit ist darauf abzustellen, dass sich die Erzielung eines Totalgewinnes in einer solchen Weise konkretisiert hat, dass nach dem Urteil eines ordentlichen Kaufmanns mit großer Wahrscheinlichkeit mit einem Totalgewinn gerechnet werden kann. Eine bestimmte prozentuale Größe des Totalgewinns im Verhältnis zum eingesetzten Kapital fordert die Rechtsprechung nicht. Die Aussagen der finanzgerichtlichen Rechtsprechung zu der erforderliche Totalgewinngröße reichen von „wirtschaftlich ins Gewicht fallend“ über „bescheidene Rendite“ bis zu Aussagen, die fordern, dass mindestens „nach den objektiven Verhältnissen mit dem zukünftigen Zufluss von Ertragsanteilen in Höhe der Gesamtaufwendungen“ zu rechnen gewesen sein muss.

Nach der Anlagepolitik werden ausschließlich ausgewählte Zielinvestitionen getätigt, aus denen Gewinne erwartet werden. Etwaige Anlaufverluste sind weitgehend auf Absetzungen für Abnutzungen und ggf. Bank-Bearbeitungsgebühren und Finanzierungskosten zurückzuführen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Objekt KG und die Fonds KG auch steuerlich auf einen Totalgewinn ausgerichtet sind und somit die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zur Problematik der steuerlichen Liebhaberei nicht zum Tragen kommt.

Ob der einzelne Gesellschafter/Treugeber aus seiner Beteiligung ein positives Gesamtergebnis erzielt, ist unter Berücksichtigung seiner individuellen Aufwen-

Steuerliche Grundlagen

dungen für negatives Sondervermietungsvermögen (z. B. Disagio und Zinsen für eine Fremdfinanzierung der Beteiligung) sowie Reisekosten zur Gesellschafterversammlung etc. für die voraussichtliche Dauer seiner Beteiligung zu beurteilen.

Ob beim einzelnen Gesellschafter Einkunftserzielungsabsicht gegeben ist, hängt von der jeweiligen individuellen Situation ab. Jeder Gesellschafter sollte daher unter Berücksichtigung der ihm persönlich entstehenden Werbungskosten – insbesondere bei Finanzierung seiner Beteiligung – und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Fonds KG im Zeitpunkt des Anteilerwerbs dafür Sorge tragen, einen Totalüberschuss anzustreben. Soweit der Gesellschafter bereits bei Beitritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Fonds KG auszuscheiden oder soweit die Langzeitprognose unter Berücksichtigung der persönlichen Sonderwerbungskosten nicht dazu führt, dass ein Totalüberschuss entsteht, wären insbesondere etwaige steuerliche Anlaufverluste nicht zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere dann zu beachten, wenn vom Gesellschafter eine Anteilsfinanzierung vorgesehen ist, sofern durch die bei einer Anteilsfinanzierung anfallenden Zinsaufwendungen ein Totalüberschuss nicht erreicht werden kann. Die Prospektverantwortliche empfiehlt, eine beabsichtigte Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrags mit dem persönlichen Steuerberater abzustimmen.

Die Veräußerung der Gesellschaftsbeteiligung innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – von i. d. R. fünf Jahren – nach deren Erwerb kann auf das Fehlen einer Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters hindeuten, sofern innerhalb dieser Zeit nur ein Werbungskostenüberschuss erzielt wurde. Hinsichtlich der steuerlichen Konsequenzen einer Anteilsveräußerung oder -übertragung in Bezug auf einen sog. „gewerblichen Grundstückshandel“ sowie sog. „private Veräußerungsgeschäfte“ wird auf die Erläuterungen zu IV. 2. in diesem Abschnitt verwiesen; schenkungsteuerliche Fragen sind in Abschnitt IV.4 dargestellt.

1.3 Einkunftsermittlung/Zurechnung und Verteilung der Einkünfte

a) Objekt KG

Steuerrechtlich werden die Einkünfte der Objekt KG aus Vermietung und Verpachtung als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten pro Kalenderjahr ermittelt.

Die Beurteilung, welche Aufwendungen des Investitionsplanes sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen, ist anhand der Bestimmungen des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, S. 546 ff.,

sog. Bauherren- und Fondserlass) zu treffen. Nach diesen Bestimmungen sind gewisse Aufwendungen sofort abzugsfähige Werbungskosten. Von den geplanten Aufwendungen des Investitionsplans sind im Wesentlichen die Notar- und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen, Handelsregisterkosten, laufende Verwaltungskosten sowie nicht vom Anbieter garantierte Fremdfinanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr Bank, Fremdkapitalzinsen) grundsätzlich sofort abzugsfähige Werbungskosten. Wegen der besonderen steuerlichen Beurteilung der Verwaltungskosten des Fonds in der Investitionsphase wird auf die nachfolgenden Erläuterungen zu „III. Erläuterungen für die Investitionsphase“ verwiesen. Alle anderen Kosten stellen steuerlich aktivierungspflichtige Anschaffungsnebenkosten dar.

Die Ermittlung des Einnahmen- bzw. Werbungskostenüberschusses bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erfolgt nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß §§ 8 und 11 EStG. Sollten Einnahmen (im Wesentlichen die Miet- bzw. Pachteinnahmen) bzw. Werbungskosten (zu denen insbesondere die Grundsteuer, Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer hierauf, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen und ähnliches zählen) nicht wie geplant zu- bzw. abfließen, können sich Verschiebungen im Rahmen des steuerlichen Ergebnisses für die einzelnen Jahre ergeben. Dies gilt auch für die Umsatzsteuer. Gleiches gilt für die Dotierung von Instandhaltungsrücklagen, deren steuerliche Berücksichtigung erst im Jahr der tatsächlichen Verausgabung erfolgt. Die Aussagen bezüglich der Werbungskosten gelten nicht für Anschaffungs- und Herstellungskosten von abnutzbaren Wirtschaftsgütern (z. B. Gebäude und Außenanlagen), die über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer verteilt geltend zu machen sind.

Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo vom Gesellschafter/Treugeber persönlich anteilig gemäß seiner Beteiligungsquote zu versteuern. Sind dagegen die Werbungskosten höher als die Einnahmen, ergibt sich ein steuerlicher Verlust, der vorbehaltlich der nachfolgend unter 1.4. dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen mit anderen positiven Einkünften des Gesellschafters verrechnet werden kann.

Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen (z. B. aus einer verzinslichen Anlage der allgemeinen Liquiditätsreserve der Objekt KG) erzielt werden und diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, sind auch diese Einkünfte ebenfalls als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nach dem Zufluss-/Abflussprinzip zu ermitteln.

Im Rahmen der Unternehmensteuerreform 2008 wurde die Besteuerung von Kapitalerträgen mit Wirkung ab dem 01.01.2009 umfassend neu geregelt. Für Dividenden, die meisten Zinseinkünfte und auch Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren ist nunmehr die sogenannte Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den Privatanleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die so versteuerten Kapitalerträge nicht mehr in der jährlichen Einkommensteuererklärung aufgeführt werden müssen und nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen/Werbungskosten, die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen, nicht mehr geltend gemacht werden. Bei den genannten Erträgen wird die Abgeltungsteuer von der Bank direkt an das Finanzamt abgeführt, wenn es sich um ein inländisches Kreditinstitut handelt. Soweit die Erträge der Abgeltungsteuer unterliegen und die Abgeltungsteuer bisher nicht an das zuständige Finanzamt abgeführt wurde (beispielsweise bei der Anlage der Liquiditätsreserve im Ausland), muss der Steuerabzug im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung des Gesellschafters nachgeholt werden (vgl. auch Ziffer 1.5 in diesem Abschnitt). Dies gilt auch, falls der Gesellschafter kirchensteuerpflichtig ist.

b) Fonds KG

Die Fonds KG erzielt aus ihrer zukünftigen Beteiligung an der geplanten Objekt KG handelsrechtlich Beteiligungserträge und plangemäß steuerlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Daneben erwirtschaftet sie Zinseinnahmen aus der Anlage vorhandener Mittel und damit Einkünfte aus Kapitalvermögen. Werbungskosten entstehen ihr im Wesentlichen in Form von Verwaltungskosten, Kosten der Jahresabschlussprüfung, Beiratsvergütung und nicht abzugsfähigen Vorsteuern auf diese Kosten. Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt werden und diese nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen, ist auch für diese Einkünfte die sogenannte Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den Privatanleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die Kapitalerträge nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Sie werden vielmehr mit einem pauschalen Steuersatz in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer versteuert. Allerdings können auch Aufwendungen/Werbungskosten, die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen (z. B. auch anteilige Verwaltungskosten), nicht mehr geltend gemacht werden. Im Rahmen der Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt werden Einkünfte aus Kapitalvermögen allerdings grundsätzlich als in unmittelbarem Zusammenhang

mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehend betrachtet, so dass die Abgeltungsteuer keine Anwendung findet.

An den Ergebnissen der Fonds KG sind die Gesellschafter/Treugeber im Verhältnis der jeweils eingezahlten Kapitaleinlage zum eingezahlten Gesamtkapital der Gesellschaft unabhängig vom Zeitpunkt ihres jeweiligen Beitritts in die Fonds KG beteiligt, bis eine ergebnismäßige Gleichstellung der Gesellschafter erreicht ist (Gleichverteilungsabrede). Auch diese Regelungen sind im Gesellschaftsvertrag (siehe Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, S. 33–50) wiedergegeben. Falls die tarifliche Einkommensteuer zu einer niedrigeren Einkommensteuer als die Abgeltungsteuer führt, weil z. B. der persönliche Steuersatz des Gesellschafters unter dem pauschalen Abgeltungsteuersatz liegt, kann dieser die günstigere Veranlagung beantragen.

c) Objekt KG und Fonds KG

Ergebnisverteilungsabreden abweichend von der gesetzlichen Regelung (§ 168 i.V.m. § 121 HGB) sind sowohl handels- wie steuerrechtlich zulässig (vgl. BFH-Urteile vom 07.07.1983, BStBl. II, 1984, S. 53, vom 17.03.1987, BStBl. II, 1987, S. 558, vom 08.09.1992, BStBl. II, 1993, S. 281).

Bei der Ergebnisverteilung sind die Anforderungen an die Aufstellung von Abschichtungsbilanzen zu erfüllen, wobei die zufließenden Einnahmen und abfließenden Ausgaben zu berücksichtigen sind. Zweck der Ergebnisabschichtung ist, den Anteil der Gesellschafter am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft periodengerecht zu ermitteln. Treten Gesellschafter sukzessive in eine bestehende Gesellschaft ein, kann diesem Erfordernis nur dadurch entsprochen werden, dass für jeden Zeitabschnitt, in dem die Beteiligungsverhältnisse unverändert geblieben sind, eine gesonderte Ergebnisermittlung durchgeführt wird. In der Vergangenheit wurde es bislang von der Finanzverwaltung als ausreichend angesehen, wenn die Ergebnisabschichtung vierteljährlich durchgeführt wird. Die steuerlichen Ergebnisse in den Gesellschaftergruppen (zeitliche Zuordnung; Gesellschafter, die innerhalb eines Zeitabschnittes der Gesellschaft beitreten) sind entsprechend ihrer Entstehung im Rahmen der Überschussermittlung zuzuordnen. Ergebnisse, die vor dem Beitritt der Gesellschaftergruppen festzustellen sind, können diesen nicht zugeordnet werden. Ergebnisse, die nach dem Beitritt der Gesellschaftergruppen festzustellen sind, können diesen abweichend von ihrer prozentualen Beteiligung zugeordnet werden, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung beispielsweise eventueller Anlaufverluste zu gewährleisten. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Abschreibung, die allen Gesellschaftern so zuzurechnen ist, wie sie prozentual in der betreffenden Periode beteiligt sind.

Steuerliche Grundlagen

Ziel der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilung ist, die Kommanditisten in ihrer Teilhabe am erzielten steuerlichen Jahresergebnis – verursachungsgerecht und entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung am Gesellschaftskapital – gleichzustellen und zwar unabhängig vom jeweiligen Beitrittszeitpunkt.

Werbungskosten können bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden. Soweit die Gesellschaften allerdings Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen, die mit einem pauschalen Steuersatz (im Rahmen der sog. Abgeltungssteuer) zu versteuern sind, können Werbungskosten nicht abgezogen werden.

Soweit bei den Gesellschaften Werbungskosten entstehen, die nicht einer der Einkunftsarten direkt zugeordnet werden können mit der Folge, dass sie entweder in voller Höhe abziehbar oder in voller Höhe nicht abziehbar wären, sind sie auf die beiden Einkunftsarten prozentual aufzuteilen. Die auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen entfallenden Anteile sind nicht abziehbar und bleiben steuerlich unberücksichtigt. Dies gilt auch für von den Gesellschaftern möglicherweise geltend zu machenden Sonderwerbungskosten z. B. aus privaten Anteilsfinanzierungen.

d) Steuerliche Besonderheiten der Treuhandenschaft

Bei der vorliegenden Treuhandkonstruktion hält der Treuhänder lediglich seine Gesellschaftsbeteiligung für den Treugeber, er handelt ausschließlich im Auftrag des Treugebers, ist weisungsgebunden und die Mitwirkungs- und Kontrollrechte, die dem Treugeber zustehen, entsprechen denen eines unmittelbaren Kommanditisten. Weiterhin kann der Treugeber das Treuhandverhältnis jederzeit ohne wirtschaftliche Nachteile kündigen. Nach Auffassung des Anbieters erfüllt der Treuhandvertrag die Anforderungen der Finanzverwaltung gemäß Treuhanderlass vom 01.09.1994. Der Treugeber ist nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages gemäß § 39 AO steuerlich einem unmittelbaren Gesellschafter gleichgestellt und nimmt uneingeschränkt an den Ergebnissen der Fonds KG teil.

1.4 Verlustausgleich

a) Sinngemäße Anwendung des § 15a EStG

Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 und § 15a EStG können etwaige Verluste aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich nur in dem Umfang mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, in dem der Gesellschafter Einlagen in die Fonds KG geleistet und dort belassen hat (Verlustausgleichsvolumen). Ausschüttungen der Fonds KG sowie Verluste des Gesellschafters mindern das Verlustausgleichsvolumen des Gesellschafters entsprechend. Ergibt sich im Einzelfall durch Verlustzurechnung bei dem Gesellschafter ein

negatives Kapitalkonto, so ist der Verlust grundsätzlich insoweit nicht ausgleichsfähig. Nicht ausgleichsfähige Verluste können unbegrenzt in spätere Jahre vorgetragen werden (Verlustvortrag) und mit Gewinnen aus der Beteiligung an der Fonds KG verrechnet werden.

Entsteht oder erhöht sich ein negatives Kapitalkonto eines Kommanditisten durch Entnahmen (Einlagenminderung) und entsteht oder besteht keine Außenhaftung i. S. d. § 15a Abs. 1 S. 2 EStG, ist dem Kommanditisten gem. § 15a Abs. 3 EStG der Betrag der Einlagenminderung als Gewinn zuzurechnen. Für den Treugeber als nur mittelbar Beteiligten gilt, dass mangels Eintragung seiner Einlage in das Handelsregister bei einer Einlagenminderung keine Außenhaftung entstehen kann. Ein Wiederaufleben der Haftung und damit der erweiterte Verlustausgleich des § 15a EStG tritt bei Treugebern nicht ein, da die Treugeber nur mittelbar über den Treuhandvertrag gem. § 172 Abs. 4 HGB haften, nicht jedoch unmittelbar aufgrund dieser gesetzlichen Vorschrift. Die Einlagenminderung führt zu fiktiven Gewinnen, soweit sich hierdurch ein negatives Kapitalkonto ergibt. Zudem werden regelmäßig in gleicher Höhe verrechenbare Verluste begründet, mit welchen die in den folgenden Jahren aus der Beteiligung an der Gesellschaft erzielten Gewinne gemindert werden können. Droht eine fiktive Gewinnbesteuerung, sollte die treugeberische Beteiligung gegebenenfalls in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung umgewandelt werden. Die Einzelheiten hierzu sollte sich ein Treugeber von seinem persönlichen Steuerberater erläutern lassen.

Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrages des Gesellschafters mindert nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes das Verlustausgleichsvolumen nicht. Unbeschadet einer möglicherweise nach § 15a EStG bestehenden Verlustausgleichsbegrenzung sind Zinsen und ein eventuelles Damnum einer Fremdfinanzierung der Beteiligung stets in vollem Umfang als Sonderwerbungskosten abzugsfähig. Eine Anteilsfinanzierung könnte jedoch – insbesondere wenn sie „modellhaften“ Charakter hätte – negative Auswirkungen im Sinne des § 15b EStG haben (vgl. die nachfolgenden Ausführungen) oder den Nachweis der Einkunftserzielungsabsicht (Totalüberschuss) erschweren. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Anbieter keine modellhafte Anteilsfinanzierung angeboten wird.

Nach der Anlagestrategie werden ausschließlich ausgewählte Zielinvestitionen getätigt, aus denen Gewinne erwartet werden. Nach den Annahmen sind auch keine hohen Werbungskostenüberschüsse geplant, so dass das steuerliche Kapitalkonto der beitretenden Gesellschafter bei plangemäßigem Verlauf nicht nega-

tiv wird, und somit die Verlustausgleichsbeschränkung der §§ 21 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 15a EStG nicht eintritt.

b) Beschränkung der Verlustverrechnung gem. § 15b EStG

Nach § 15b EStG können Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen nicht mit den übrigen Einkünften im Jahr der Verlustentstehung, sondern lediglich mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen aus der gleichen Einkunftsquelle verrechnet werden, wenn die prognostizierten Verluste mehr als 10% des gezeichneten und aufzubringenden Kapitals betragen. Die §§ 10d und 15a EStG sind insoweit nicht anwendbar.

Nach § 15b EStG liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn aufgrund modellhafter Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zumindest in der Anfangsphase der Investition erzielt werden sollen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Ursachen die negativen Einkünfte beruhen. Die Kriterien für die Annahme der Modellhaftigkeit sind das Vorliegen eines vorgefertigten Konzepts und das Vorhandensein gleichgerichteter Leistungsbeziehungen, die im Wesentlichen identisch sind. Dabei spricht für das Vorliegen eines vorgefertigten Konzeptes das Anlageangebot mittels eines Verkaufsprospektes. Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall für die Fonds KG erfüllt.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 15b EStG ist, dass nach dem Konzept steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften sind neben der Beteiligung an der Personengesellschaft für die Einkunftsquelle die Sondererinnahmen und Sonderwerbungskosten der einzelnen Gesellschafter bei der Anwendung des § 15b EStG einzubeziehen.

Die verlustbeschränkende Wirkung des § 15b EStG tritt allerdings nur dann ein, wenn innerhalb der Anfangsphase die prognostizierten Verluste 10% des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals übersteigen. Unter der Anfangsphase ist der Zeitraum zu verstehen, in dem nach dem zugrundeliegenden Konzept nicht nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Sie endet, wenn nach der Prognoserechnung ab einem bestimmten Zeitpunkt dauerhaft und nachhaltig positive Einkünfte erzielt werden. Maßgeblich für die Berechnung der 10%-Grenze sind die kumulierten prognostizierten Verluste, nicht die tatsächlich erzielten. Das nach dem Konzept aufzubringende Kapital stellt das gezeichnete Eigenkapital gekürzt um die planmäßigen Eigenkapitalrückzahlungen in Form von Ausschüttungen dar. Bei modellhafter Fremdfinanzierung des aufzubringenden Kapitals ist

dieses um die Fremdfinanzierung zu kürzen. Eine modellhafte Fremdfinanzierung wird vom Anbieter nicht angeboten. Insofern wird das aufzubringende Kapital allein aus dem Beteiligungsverhältnis bestimmt.

Hinsichtlich der von der Fonds KG beabsichtigten Beteiligung an der Objekt KG ist zu beachten, dass nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, BStBl. I 2007, S. 542) bei mehrstöckigen Personengesellschaften bereits auf Ebene der Untergesellschaft § 15b EStG zu prüfen ist. Danach ist ein Verlustausgleich auf Ebene der Fonds KG (Obergesellschaft) mit anderen Einkünften nicht möglich, wenn § 15b EStG auf Ebene der jeweiligen Objekt KG (Untergesellschaft) bejaht wird. Nach Auffassung der Finanzverwaltung werden die Verluste der Untergesellschaft für den Gesellschafter „Obergesellschaft“ festgestellt und von dieser als § 15b-Verluste an ihre Gesellschafter weitergegeben. Ausgleichsfähig sind danach auf Ebene der Obergesellschaft allenfalls solche Verluste, die nicht aus der Untergesellschaft stammen, vorausgesetzt § 15b EStG findet nicht auch auf die Obergesellschaft selbst Anwendung.

Sowohl auf Ebene der Objekt KG als auch auf Ebene der Fonds KG kann erst auf Basis der konkreten Investitionsentscheidungen beurteilt werden, ob das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept der Gesellschaft auch aufzubringenden Kapitals in der Anfangsphase 10 % übersteigt oder nicht.

c) Einschränkungen des Verlustausgleichs gem. § 10d EStG

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb eines Veranlagungszeitraums vorbehaltlich der o.g. Ausführungen zu den §§ 15a, 15b EStG grundsätzlich unbeschränkt miteinander verrechenbar (horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Auf die begrenzten Möglichkeiten der Verrechnung von und mit Verlusten gem. §§ 20, 23 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen und bei privaten Veräußerungsgeschäften) wird hingewiesen. Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge aus früheren Veranlagungszeiträumen ist in § 10d EStG eingeschränkt.

Soweit nach dem jährlichen Verlustausgleich negative Einkünfte verbleiben, sind diese in den Verlustabzug gem. § 10d EStG (Verlustrücktrag und Verlustvortrag) einzubeziehen (interperiodischer Verlustausgleich). Dabei ist der Verlustrücktrag auf ein Jahr (das vorangegangene) und auf höchstens € 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 2.000.000) beschränkt. Verbleibende Verluste, d.h. nicht ausgeglichene negative Einkünfte vorangegangener Veranla-

Steuerliche Grundlagen

gungszeiträume, können uneingeschränkt vorgetragen werden.

Der jährliche Abzug ist bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten € 2.000.000) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60% des € 1.000.000 (bzw. € 2.000.000) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte möglich. Danach noch immer nicht ausgeglichene Verluste können auf die Folgejahre vorgetragen werden.

d) Vererbung von Verlustvorträgen

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss vom 17.12.2007, GrS 2/04, DStR 2008, 545) sind die auf den Erblasser entfallenden Verlustvorträge nach § 10d EStG nicht vererblich. Der Erbe kann diese Verlustvorträge nicht steuerlich geltend machen. Ob gleiches auch für die Verlustnutzungsbeschränkung des § 15b EStG gilt, ist in der Literatur umstritten und bisher nicht höchstrichterlich geklärt. Dagegen ist nach einhelliger Ansicht der Literatur an der Vererblichkeit der vom Erblasser nicht genutzten Verluste nach § 15a EStG trotz der geänderten Rechtsprechung zu § 10d EStG weiterhin festzuhalten.

1.5 Steuerliches Verfahren

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. die aus Kapitalvermögen der Objekt KG werden gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2a der Abgabenordnung (AO) vom dem für die Objekt KG zuständigen Finanzamt als Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. An diese Feststellung sind die Wohnsitzfinanzämter der Kommanditisten (auch der Fonds KG) gebunden, d.h. etwaige Einwendungen gegen die Feststellungen des Betriebsfinanzamtes können nur diesem gegenüber und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden.

Die Fonds KG wird ihrerseits Kommanditistin der Objekt KG und erhält in den für diese Gesellschaft ergehenden einheitlichen und gesonderten Feststellungen Ergebnisanteile zugewiesen.

Kosten, die der Fonds KG entstehen und sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen und mit der Beteiligung zusammenhängen, sind ebenso wie die in den Ergänzungsbilanzen der Fonds KG vorzunehmenden Abschreibungen auf Anschaffungskosten zwingend als Sonderwerbungskosten der Fonds KG in dieses Feststellungsverfahren bei der Objekt KG einzubeziehen.

Für die Fonds KG selbst werden sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der geplanten Objekt KG als auch die Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 179, § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO vom Finanzamt München als für diese Gesellschaft künftig zuständi-

gem Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert festgestellt.

Etwaige Sonderwerbungskosten der Gesellschafter (z.B. Disagio und Zinsen aus einer Anteilsfinanzierung) sind zwingend in dieses Feststellungsverfahren einzubeziehen; sie müssen daher, um steuerlich wirksam zu werden, von jedem Gesellschafter der Fondsgesellschaft bis zum 15. März des Folgejahres mitgeteilt werden.

Maßgebend für die Besteuerung ist der im Feststellungsbescheid festgestellte Einnahmenüberschuss.

Während der Laufzeit der Beteiligung können für die jeweiligen Kalenderjahre Einkommensteuervorauszahlungen auf Basis der voraussichtlichen Ergebnisse aus der Fonds KG auf Ebene des Anlegers/Gesellschafters festgesetzt werden. Die Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigen hierbei die anteilig aus der Beteiligung zuzurechnenden Einkünfte, wobei sich die Einkommensteuervorauszahlungen grundsätzlich nach der Einkommensteuer bemessen, die sich bei der letzten Veranlagung ergeben hat. Unter weitergehenden Voraussetzungen kann jedoch seitens der Finanzverwaltung auch bis zum Ablauf des auf den Veranlagungszeitraum folgenden 15. Kalendermonats eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer vorgenommen werden.

Auf die mittelbar über die Fonds KG ggf. erzielten Kapitaleinkünfte der Gesellschafter wird die Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer erhoben und – soweit die Kapitalanlagen im Inland erfolgen – von den Banken einbehalten. Mit diesem Einbehalt ist die Besteuerung der Kapitaleinkünfte abgegolten, eine gesonderte Angabe in der Steuererklärung des Gesellschafters muss nicht mehr erfolgen, es sei denn der Gesellschafter ist kirchensteuerpflichtig. Die entsprechenden sich anteilig für jeden Gesellschafter ergebenden Werte der Höhe der Kapitaleinkünfte und der einbehaltenen Abgeltungsteuer werden ihm von der Fonds KG und dieser von der Objekt KG mit dem steuerlichen Ergebnis mitgeteilt. Sollten die Einkünfte aus Kapitalvermögen beispielsweise bei einer Anlage im Ausland nicht der Abgeltungsteuer unterlegen haben, werden die Werte anteilig über die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung der Fonds KG den Wohnsitzfinanzämtern der Gesellschafter mitgeteilt, fließen in die privaten Steuerveranlagungen ein und werden dort der Abgeltungsteuer unterworfen. Dies gilt auch bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern. Falls die tarifliche Einkommensteuer zu einer niedrigeren Einkommensteuer als die Abgeltungsteuer führt, weil z.B. der persönliche Steuersatz des Gesellschafters unter dem

pauschalen Abgeltungsteuersatz liegt, kann dieser die günstigere Veranlagung beantragen.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen. Fallen hiernach die tatsächlichen Einkünfte geringer oder höher als vorläufig anerkannt aus, sind hieraus resultierende Einkommen- und ggf. Kirchensteuernachforderungen oder -erstattungsansprüche gemäß § 233a AO zu verzinsen. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist. Der Zinssatz beträgt 0,5% pro vollem Monat. Für die Gesellschafter stellen Erstattungs-zinsen steuerpflichtige Einnahmen dar, während dem gegenüber Nachforderungszinsen nicht geltend gemacht werden können. Diese steuerliche Behandlung ist nicht unumstritten. Zur Frage der generellen Verfassungsmäßigkeit der Besteuerung von Erstattungs-zinsen als Einkünfte aus Kapitalvermögen ist beim BFH ein Revisionsverfahren anhängig (Az. VIII R 36/10).

1.6 Einkommensteuersätze/ Solidaritätszuschlag/Kirchensteuer

Die Einkommensteuer wird abhängig von der Höhe des Einkommens und anderen Kriterien nach einem progressiven Tarif zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 5,5% auf die Einkommensteuerschuld erhoben. Wie lange und in welcher Höhe der Solidaritätszuschlag noch erhoben wird, kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht abgeschätzt werden.

Maßgeblich für die Steuerbelastung bzw. Steuerentlastung der Einkünfte aus der Fonds KG ist der persönliche Steuersatz des Gesellschafters, der auf die anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus der Beteiligung entfällt.

Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 45% zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Die Einkommensgrenze, ab der dieser Spitzensteuersatz erhoben wird, beläuft sich im Veranlagungszeitraum 2013 auf rund T€ 251 bei Ledigen und rund T€ 501 bei Ehegatten. In der politischen Diskussion wird in regelmäßigen Abständen eine Erhöhung der Steuersätze und/oder die Senkung der Einkommensgrenzen zur Anwendung des Spitzensteuersatzes erörtert, so dass diesbezügliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Der Eingangssteuersatz beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 14%.

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften erzielen die Gesellschafter gegebenenfalls – im Gegensatz zu Gesellschaftern bei gewerblich tätigen Personengesellschaften – auch Einkünfte aus Kapital-

vermögen. Ab 01.01.2009 ist auf diese Einkünfte die Abgeltungsteuer von 25% anzuwenden, soweit nicht ein niedrigerer persönlicher Steuersatz Anwendung findet. Auch auf diese Einkünfte wird der Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer erhoben. Mit der Zahlung der Abgeltungsteuer gilt die Einkommensteuer als abgegolten. Die anteiligen Beträge der einbehaltenen Abgeltungsteuer werden den Gesellschaftern zusammen mit der steuerlichen Ergebnismitteilung durch die Gesellschaft mitgeteilt. Die Mitteilung enthält auch diejenigen Kapitaleinkünfte, von denen der Steuerabzug bisher nicht vorgenommen wurde. Die Beträge, von denen bislang kein Steuerabzug vorgenommen wurde, sind dann im Rahmen der persönlichen Steuererklärung des Anlegers von diesem anzugeben. Dies gilt auch, wenn der Anleger kirchensteuerpflichtig ist. Freistellungsaufträge können weder von den steuerpflichtigen Gesellschaftern noch von der Fonds KG oder der Objekt KG gestellt werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird als Ergänzungsabgabe zur Einkommensteuer ein Solidaritätszuschlag von 5,5% der Steuerschuld erhoben. Die Verfassungsmäßigkeit des Solidaritätszuschlags wird schon seit vielen Jahren kontrovers diskutiert und beschäftigt die Gerichte.

Bei kirchensteuerpflichtigen Gesellschaftern beträgt die Kirchensteuer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in der Regel 8% bis 9% der jeweils festgesetzten Einkommensteuer. Die Kirchensteuer kann in der persönlichen Einkommensteuererklärung als Sonderausgabe berücksichtigt werden.

1.7 Behandlung der Ausschüttungen

Ausschüttungen stellen Entnahmen dar, die nicht steuerbar sind. Durch den Gesellschafter zu versteuern ist ausschließlich das jeweils bei der Fonds KG einheitlich und gesondert festgestellte Ergebnis.

1.8 Beteiligung im Betriebsvermögen

Für den Fall, dass der Gesellschafter seine Beteiligung nicht im Privat- sondern im Betriebsvermögen hält, erzielt er aus der Beteiligung keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Kapitalvermögen, sondern Einkünfte derjenigen Einkunftsart, die für das Betriebsvermögen gilt. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben vom 29.04.1994 (BStBl. I, 1994, S. 282; so genannter „Zebraerlass“) hinsichtlich der Ermittlung von Einkünften aus vermögensverwaltenden Personengesellschaften, die im Betriebsvermögen gehalten werden, Stellung genommen. Danach ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn der anteilige Gewinn oder Verlust aus Vereinfachungsgründen in Höhe des aufgrund der Einnahmen-Überschussrechnung der Beteiligungsgesellschaft ermittelten Ergebnisanteils übernommen wird, sofern die Beteiligung

Steuerliche Grundlagen

weniger als 10% an der Personengesellschaft ausmacht. Ertragsteuerlich sind die Ergebnisanteile sowie Entnahmen/Ausschüttungen auf einem sog. Beteiligungskonto zu erfassen und fortzuführen, sofern durch diese Handhabung keine ungerechtfertigten Steuervorteile drohen. Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Anleger oder bei Veräußerung von Immobilien ist der Gewinn als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Beteiligungskontos zu ermitteln. Voraussetzung für diese Verfahrensweise ist allerdings ein Antrag des Gesellschafters und die im Benehmen mit dem Betriebsfinanzamt zu erteilende Zustimmung des Wohnsitzfinanzamts des Gesellschafters. Die Erläuterungen zu den privaten Veräußerungsgeschäften (vgl. IV.1 in diesem Abschnitt), zum gewerblichen Grundstückshandel (vgl. IV. 2 in diesem Abschnitt) sowie zur Abgeltungsteuer gelten bei Beteiligungen im Betriebsvermögen nicht.

Gewerbesteuerlich sind die Gewinn- und Verlustanteile dem Gewerbeertrag hinzuzurechnen bzw. davon abzusetzen; die von der Personengesellschaft gezahlten Zinsen für die Fremdfinanzierung sowie ggf. zu berücksichtigende Zinsvorauszahlungen stellen beim Gesellschafter Entgelte für Schulden im Sinne des § 8 Nr. 1 GewStG dar.

Mit Beschluss vom 11.04.2005 (GrS 2/02; BFH NV 2005, S. 1648) hat der Bundesfinanzhof die oben dargestellte Handhabung der Finanzverwaltung offenbar gebilligt, so dass zwischenzeitlich bestehende Rechtsunsicherheiten beseitigt sind.

Der Anbieter rät jedem Anleger, der seine Beteiligung im Betriebsvermögen halten will, dazu, vor dem Eingehen einer Beteiligung den persönlichen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

2. Umsatzsteuer

a) Objekt KG

Die Vermietungsumsätze der Objekt KG sind grundsätzlich gemäß § 4 Nr. 12 Umsatzsteuergesetz (UStG) von der Umsatzsteuer befreit. Zinserträge unterliegen ebenfalls nicht der Umsatzsteuer (§ 4 Nr. 8 UStG).

Die Objekt KG kann gemäß § 9 Abs. 1 UStG zur Steuerpflicht der Vermietungs- und Verpachtungsumsätze optieren, wenn die Leistungsempfänger das Grundstück (als Entscheidungsgrundlage ist hierbei in der Regel jeder einzelne Mietvertrag heranzuziehen) ausschließlich für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Ob und in welcher Höhe die Objekt KG zur Umsatzsteuerpflicht ihrer Vermietungsumsätze optieren

kann, kann erst mit erfolgter Investitionsentscheidung beurteilt werden. Soweit die Objekt KG optieren kann, ist sie grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt. Möglicherweise hat die Objekt KG die Vorsteuer jedoch gegebenenfalls in einen abziehbaren und einen nicht abziehbaren Anteil aufzuteilen. Sie ist daher berechtigt, Vorsteuern insoweit geltend zu machen, als ihre unternehmerische Tätigkeit den Vorsteuerabzug nicht ausschließt.

Sollte sich allerdings eine Änderung der für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bei der Nutzung der zukünftigen Immobilie, die eine Option bislang zulassen, innerhalb von 10 Jahren (120 Monate) ab jeweiligem Nutzungsbeginn ergeben, ist für jedes Kalenderjahr eine Berichtigung der auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aber auch auf bestimmte sonstige Leistungen entfallenden Vorsteuern nach § 15a UStG vorzunehmen. In den Fällen, in denen der Erwerb der Immobilie im Rahmen einer sog. „Geschäftsveräußerung im Ganzen“ nach § 1 Abs. 1a UStG erfolgte, ist Fristbeginn im Sinne des § 15a UStG die erstmalige Verwendung durch den Voreigentümer. Ursprünglich abziehbare Vorsteuer wird zu nicht abziehbarer Vorsteuer, wenn eine bisher zum Vorsteuerabzug berechtigende Nutzung durch eine solche, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, ersetzt wird. Diese Berichtigung würde sich zu Ungunsten der Objekt KG auswirken und müsste aus deren Liquiditätsreserve bezahlt werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Die Vorsteuer-rückzahlung erfolgt mit den monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen. Die Berichtigungspflicht endet mit Ablauf der genannten 10 Jahre (120 Monate). Die zurückzuzahlenden Vorsteuerbeträge wären als Werbungskosten abziehbar.

b) Fonds KG

Die Fonds KG ist nur im Rahmen ihrer eigenen Geschäftstätigkeit als Unternehmer anzusehen. Die Tätigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf die Ausübung ihrer Gesellschafterstellung bei der Objekt KG und die Anlage liquider Mittel.

Die erzielten Zinseinnahmen sind nach § 4 Nr. 8 UStG steuerfrei. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für Eingangsleistungen im Zusammenhang mit diesen Umsätzen sind nach § 15 Abs. 2 UStG vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Alle sonstigen Tätigkeiten übt die Fonds KG nicht als Unternehmer, sondern nur im Rahmen ihrer Gesellschafterstellung der Objekt KG aus. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für Eingangsleistungen sind auch aus diesem Grund mangels Unternehmereigenschaft vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Die Vorsteuer ist entweder zu aktivieren – wenn die Eingangsleistung selbst auch aktivierungspflichtig ist – oder sie hat Kostencharakter, wenn die Eingangsleistung zu sofort abziehbaren Werbungskosten führt.

3. Gewerbesteuer

Sowohl die zukünftige Objekt KG als auch die Fonds KG sind plangemäß rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht in so einem Fall nicht. Im Einzelfall kann durch den Verkauf der Beteiligung durch den Anleger/Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden; insoweit wird auf die weitergehenden Ausführungen unter „IV. Erläuterungen für die Beendigung der Beteiligung“ verwiesen.

4. Vermögensteuer

Vermögensteuer wird zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erhoben. Ob künftig eine Vermögen- oder ähnliche Substanzsteuer wieder eingeführt wird, kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht beurteilt werden.

5. Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Trotz der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts betreffend die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte des Grundvermögens bleibt es für Zwecke der Grundsteuererhebung bei der Verwendung der Einheitswerte von 1964. Jede Gemeinde ist berechtigt, den Hebesatz selbständig festzulegen. Die voraussichtliche Grundsteuer kann erst nach einer entsprechenden Investitionsentscheidung berechnet werden. Sie stellt einen von der Objekt KG zu tragenden Kostenfaktor dar, soweit sie nach den jeweiligen, zukünftigen Mietverträgen nicht als Nebenkosten von dem betreffenden Mieter zu tragen ist.

III. Erläuterungen für die Investitionsphase

1. Einkommensteuer

1.1 Beurteilung der Werbungskosten

Nach der prognostizierten Einnahmen-Überschuss-Rechnung fallen voraussichtlich bei der Objekt KG und der Fonds KG im Wesentlichen folgende Werbungskosten an:

- a) Abschreibungen
- b) Zinsen, Bankgebühren
- c) Notargebühren Grundschuldbestellung und diesbezügliche Grundbuchkosten, Handelsregisterkosten

Bei der folgenden Beurteilung der einzelnen Werbungskostenpositionen wird von der derzeitigen Rechtslage und Übung, insbesondere auch der Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003 S. 546) betreffend einkommensteuerrechtliche Behandlung von Gesamtoobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds), insbesondere II. Randziffer 31-40 (sog. Bauherren- und Fondserlass) zum Ausdruck kommt, ausgegangen.

Danach ist auf der Ebene jeder Gesellschaft zu entscheiden, ob Aufwendungen, die die einzelne Gesellschaft trägt, Anschaffungskosten oder Werbungskosten sind. Der auf dieser Ebene ermittelte Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ist den einzelnen Gesellschaftern zuzurechnen.

Dabei wird unterschieden zwischen Gesellschaften mit wesentlicher Einflussnahmemöglichkeit der Gesellschafter und Gesellschaften ohne wesentliche Einflussnahmemöglichkeit der Gesellschafter. Die wesentliche Einflussnahmemöglichkeit fehlt, wenn die Gesellschafter in ihrer gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit keine Möglichkeit besitzen, auf das vom Anbieter vorgelegte einheitliche Vertragswerk Einfluss zu nehmen. In diesem Fall ist die Gesellschaft immer als Erwerber anzusehen.

Da sich die Gesellschafter an der Fonds KG nur auf Grund des vorliegenden Gesellschaftsvertrages beteiligen können und keinen wesentlichen Einfluss auf die schon geschlossenen und die noch zu schließenden Verträge nehmen können, ist die Fonds KG Erwerberin im Sinne dieses Erlasses. Demzufolge gehören zu den Anschaffungskosten grundsätzlich alle Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung der Projekte in der Investitionsphase anfallen, insbesondere alle aufgrund des vorgefertigten Vertragswerkes an den Anbieter geleisteten Aufwendungen (im Wesentlichen fondsspezifischen Dienstleistungshonorare). Aufwendungen hingegen, die nicht auf den Erwerb des Investitionsobjektes gerichtet sind und die auch ein Einzelerwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht den Anschaffungskosten zuzurechnen. Sofern sie an den Anbieter geleistet werden, sind sie nur unter bestimmten Voraussetzungen als Werbungskosten abziehbar. Da im vorliegenden Fall alle Aufwendungen, die an den Anbieter entrichtet werden, zu den Anschaffungskosten gerechnet werden, ist diese Einschränkung nicht relevant.

Alle relevanten Aufwendungen (z. B. Dienstleistungsgebühren für Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungs-

Steuerliche Grundlagen

garantie, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionskosten, Prospektherstellung, Anderkontenführung, Gutachten etc.) werden demzufolge mit Ausnahme der unten näher beschriebenen Aufwendungen den Anschaffungskosten zuzurechnen sein.

Fallen Werbungskosten nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe an oder werden Einnahmen nicht oder nicht in der kalkulierten Höhe realisiert, führt dies zu Abweichungen bei den steuerlichen Ergebnissen.

a) Abschreibungen

aa) Objekt KG

Abschreibungsbemessungsgrundlage für Gebäude ist der Gebäudeanschaffungs- bzw. -herstellungspreis zzgl. der anteilig direkt dem Gebäude zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Kosten darstellen.

Bei Gebäuden wird grundsätzlich die lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG mit jährlich 2% in Anspruch genommen werden. Sollte nach einer Investitionsentscheidung die tatsächliche Nutzungsdauer weniger als 50 Jahre sein, wird die Abschreibung entsprechend der tatsächlichen Nutzungsdauer vorgenommen werden. Die Abschreibung kann erst ab der Fertigstellung der Gebäude der Objekt KG bzw. ab dem Beitritt der Fonds KG in die Objekt KG erfolgen. Nach den Erfahrungen der Vergangenheit mit Einzelhandelsimmobilien wird davon ausgegangen, dass die nach dem EStG fiktive 50-jährige Nutzungsdauer bei Einkaufszentren, Baumärkten und ähnlichen Objekten zu einer unzutreffenden Abschreibungsdauer führen würde.

Die Abschreibungsbemessungsgrundlage des Gebäudes der Objekt KG wird im Wesentlichen aus den Baukosten einschließlich der anteilig zuzurechnenden fondsabhängigen Kosten der Fonds KG und dem von dieser bezahlten anteiligen Kaufpreis ermittelt werden. Konkret werden folgende fondsabhängige Nebenkosten in der Abschreibungsbemessungsgrundlage anteilig berücksichtigt werden: Baubetreuung, Eigenkapitalbeschaffung, Platzierungsgarantie, Finanzierungsvermittlung, Konzeptionskosten, Prospektherstellung, Anderkontenführung, Gutachten und Beratungskosten sowie die Fondsverwaltungsgütung in der Investitionsphase.

Die künftig auf Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten (anteiliger Kaufpreis inkl. Nebenkosten) können planmäßig nicht abgeschrieben werden.

Die Abschreibungsbemessungsgrundlagen stehen ebenso wie der auf Grund und Boden entfallende Anteil aufgrund der noch nicht erworbenen Objekt KG bzw. der darin enthaltenen Immobilie (Blind Pool) noch nicht fest.

Die Abschreibungen stellen auch bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abziehbare Werbungskosten dar, soweit sie den steuerlichen Vorschriften entsprechend ermittelt werden. Dies gilt während der gesamten Beteiligungsdauer.

bb) Fonds KG

Soweit Aufwendungen bei der Fonds KG anfallen und steuerlich nicht sofort abziehbare Werbungskosten darstellen, sind diese zu aktivieren und im Wege einer Ergänzungsbilanz entsprechend der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wirtschaftsgüter bei der jeweiligen Objekt KG abzuschreiben. Die anteilig auf die Grundstücke (Grund und Boden) der Objekt KG entfallenden zu aktivierenden Kosten bei der Fonds KG können auch über die Ergänzungsbilanz nicht abgeschrieben werden.

b) Zinsen, Bankgebühren

Die Objekt KG finanziert einen Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten plangemäß über langfristige Bankdarlehen, ohne dass deren Konditionen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung schon feststehen.

Bei zu leistenden Zinsen für die in Anspruch genommene Finanzierung der Objekt KG handelt es sich um Werbungskosten, soweit sie nicht vom Anbieter garantiert werden und höhere Zinsen vom Anbieter getragen, niedrigere Zinsen aber nicht erstattet werden. In diesem Falle wären die Zinsen und Gebühren in der Investitions- bzw. Initialphase den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzurechnen. Es ist nicht vorgesehen, dass die Zinsen für die Bankdarlehen vom Anbieter – auch in der Initialphase – garantiert werden. Der Anerkennung als sofort abziehbare Werbungskosten steht dies folglich grundsätzlich nicht entgegen.

Gem. § 4h EStG wird die steuerliche Berücksichtigung betrieblich veranlasster Zinsaufwendungen beschränkt. Danach kann ein negativer Zinsüberhang (Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge) nur noch bis zur Höhe von 30% des steuerlichen Gewinns vor Zinsen, Steuern, Regelabschreibungen und gekürzt um steuerfreie Dividenden (steuerliches EBITDA) als Betriebsausgaben abgezogen werden (sog. Zins-schranke). Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden dürfen, sind in die folgenden Wirtschaftsjahre vorzutragen. Soweit die Zinsaufwendungen nicht die Höhe des EBITDA erreichen, erhöht die Differenz als sogenannter EBITDA-Vortrag in den fünf folgenden Wirtschaftsjahren die Abzugsmöglichkeit für Zinsaufwendungen. Die Regelung des § 4h EStG gilt für Gewinneinkünfte aller Unternehmensformen und grundsätzlich für jede Art der Fremdfinanzierung, insbesondere auch für Bankdarlehen. Aufgrund der Ausnahmeregelungen des § 4h Abs. 2 EStG werden von

der Zinsschranke bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen jedoch nur Betriebe erfasst, die einen negativen Zinssaldo von € 3 Mio. oder mehr aufweisen und zu einem Konzern gehören.

Diese Vorschrift ist bei plangemäßigem Verlauf weder auf die Objekt KG noch auf die Fonds KG anzuwenden, da beide Gesellschaften lediglich vermögensverwaltend und nicht gewerblich (geprägt) tätig sind und somit keine Gewinneinkünfte erzielen.

Die von der Objekt KG bezahlten Zinsen werden folglich in voller Höhe sowohl in der Investitions- als auch in der Nutzungsphase sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen.

Etwaige Bankgebühren (Bearbeitungskosten für den Kreditvertrag sowohl der Objekt KG für die langfristige Fremdfinanzierung als auch auf Ebene der Fonds KG für die erforderliche Zwischenfinanzierung) stehen nicht im Zusammenhang mit Anschaffungskosten des Objektes. Sie entstehen in gleicher Form auch einem Einzelerwerber und sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrenerrlasses (BMF v. 20.10.2003, BStBl. 2003 I, S. 546) ebenfalls den Werbungskosten zuzurechnen.

c) Notargebühren und Grundbuchkosten für Grundschuldbestellungen, Handelsregisterkosten

Die bei der Fonds KG und bei der Objekt KG anfallenden Notar-/Grundbuchkosten (für Grundschuldbestellung) und Handelsregisterkosten sind nicht auf den Erwerb des Objektes gerichtet. Sie sind deshalb auch nach den Grundsätzen des 5. Bauherrenerrlasses (BMF v. 20.10.2003, BStBl. 2003 I, S. 546) den Werbungskosten zuzurechnen.

2. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb eines Grundstückes durch die Objekt KG ist üblicherweise Grunderwerbsteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis zzgl. etwaiger sonstiger Leistungen. Die Grunderwerbsteuer erhöht anteilig die Abschreibungsbemessungsgrundlage der abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter.

Nach § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) kann auch im Falle des Übergangs von Gesellschaftsanteilen an einer Personengesellschaft die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst werden, wenn zum Vermögen dieser Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört. Der Grunderwerbsteuer unterliegt ein mindestens 95%iger Übergang der Gesellschaftsanteile einer Personengesellschaft auf neue Gesellschafter innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren.

Zur Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG hat die Finanzverwaltung am 25.02.2010 einen gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder herausgegeben (BStBl. I S. 245). Die Finanzverwaltung geht in diesem Erlass davon aus, dass unter Anteil an einer Personengesellschaft der Anteil des einzelnen Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen zu verstehen ist.

Die vertragliche Beteiligungsstruktur mit dem geplanten Erwerb eines Kommanditanteils von bis zu 94,9% an der noch zu erwerbenden Objekt KG durch die Fonds KG soll sicherstellen, dass die Altgesellschafter der Objekt KG im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG immer eine Vermögensbeteiligung von mehr als 5% der festen Kapitaleinlage halten und behalten, die für die Beteiligung bei Ausscheiden der Fonds KG aus der Objekt KG und bei Auflösung der Objekt KG für die Verteilung des Auseinandersetzungsguthabens maßgeblich ist. Die Altgesellschafter der Objekt KG wären in diesem Fall folglich fest mit über 5% am Vermögen und den stillen Reserven bei einem Ausscheiden beteiligt, so dass wegen des Erwerbs des Kommanditanteils der Fonds KG an der Objekt KG sowie des Beitritts von neuen Gesellschaftern (Anlegern) zur Fonds KG keine nochmalige Grunderwerbsteuer nach heutiger Sach- und Rechtslage entstehen wird.

Soweit der einzelne Gesellschafter seinen Anteil an der Fonds KG veräußert, stellt dies kein Veräußerungsgeschäft im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes dar, sofern nicht insgesamt mittelbar Anteile von 95% oder mehr innerhalb von fünf Jahren an neue Gesellschafter veräußert werden.

Die Fonds KG selbst wird keinen Grundbesitz erwerben. Die Beitritte neuer Gesellschafter bei gleichzeitiger Kapitalerhöhung lösen aufgrund der geplanten Beteiligungsverhältnisse in der Objekt KG mit einer Vermögensbeteiligung von mehr als 5% der dortigen Altgesellschafter keine Grunderwerbsteuerbelastung aus.

Zusätzlich wird Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 3 GrEStG erhoben, wenn ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar mindestens 95% der Gesellschaftsanteile hält (Vereinigung von mindestens 95% der Anteile in der Hand einer Person und die Übertragung der bereits vereinten Anteile auf eine andere Person). Zu beachten ist, dass im Rahmen des § 1 Abs. 3 GrEStG bei Personengesellschaften unter „Anteil an der Gesellschaft“ die gesamthänderische Mitberechtigung und nicht die vermögensmäßige Beteiligung am Gesellschaftskapital zu verstehen ist (vgl. BFH-Urteil vom 26.7.1995, BStBl. II, 736). Im vorliegenden Fall werden nicht mindestens 95% der Anteile in der Hand der Fonds KG vereinigt, vielmehr wird plangemäßig eine Beteiligung in Höhe von rund 5,1% durch die Alt-

Steuerliche Grundlagen

gesellschafter bestehen bleiben, die mit der Fonds KG in keinsten Weise gesellschaftsrechtlich verbunden oder abhängig oder herrschend sein sollen. Im Übrigen ist die gesamthänderische Mitberechtigung einer Quotelung nicht zugänglich, so dass eine den Tatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG erfüllende unmittelbare Vereinigung von mindestens 95 % der Anteile der Personengesellschaft ausscheidet.

Der geplante Erwerb der Kommanditanteile an der Objekt KG löst nach gegenwärtiger Einschätzung auch keine Grunderwerbsteuer gemäß des möglicherweise ab dem Jahr 2013 neu eingefügten § 1 Abs. 3a GrEStG („wirtschaftliche Anteilsvereinigung“) aus, da plangemäß eine Beteiligung in Höhe von rund 5,1 % durch die Altgesellschafter bestehen bleiben soll, die mit der Fonds KG in keinsten Weise gesellschaftsrechtlich verbunden oder abhängig oder herrschend sein sollen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist weder der genaue Zeitpunkt der Einführung der Norm, ihr Inhalt oder die entsprechende Übergangsregelung bzw. ihr Inkrafttreten vollständig insbesondere auch wegen der Verzögerungen im Gesetzgebungsverfahren bekannt, so dass hier das weitere Gesetzgebungsverfahren noch abzuwarten bleibt.

IV. Erläuterung für die Beendigung der Beteiligung

Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Gesellschafter oder einer Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG oder einem Immobilienverkauf durch die Objekt KG vor Ablauf von zehn Jahren seit deren jeweiliger Anschaffung kann ein Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG festzustellen sein, sofern nicht vorrangig ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Zudem kann die Beteiligung durch Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen enden.

1. Verkauf der Beteiligung

Gewinne, die bei der Veräußerung der Anteile an der Fonds KG erzielt werden oder auch bei der Kündigung der Beteiligung als Abfindungsguthaben ausgezahlt werden, sind, soweit die Anteile im Privatvermögen gehalten werden, kein sog. gewerblicher Grundstückshandel vorliegt und soweit die Veräußerung bzw. Kündigung nach Ablauf der gegenwärtigen Spekulationsfrist von 10 Jahren erfolgt, nach derzeitiger Rechtslage nicht steuerbar. Dies gilt auch für die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an der Objekt KG durch die Fonds KG, wobei eine Veräußerung der Gesellschaftsanteile an der Objekt KG durch die Fonds KG innerhalb eines

Zeitraumes von 10 Jahren nicht beabsichtigt ist. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen auch zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht steuerbare Grundstücksveräußerungen außerhalb der Spekulationsfrist künftig einkommensteuerpflichtig werden.

Nach § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG gilt die Veräußerung einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Für die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG wie im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass für die Veräußerung die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücke nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG Anwendung findet.

Bei einer Schenkung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften mit Schulden handelt es sich gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. § 7 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) um eine so genannte gemischte Schenkung. In dem Umfang, in dem der Beschenkte im Rahmen der Schenkung die anteiligen Schulden übernimmt, liegt ein Entgelt und damit wie bei einem Verkauf seines Gesellschaftsanteils durch einen Gesellschafter innerhalb der Zehn-Jahresfrist ein grundsätzlich einkommensteuerbares Geschäft vor. Damit führt auch eine Schenkung der Beteiligung innerhalb der Zehn-Jahresfrist zu einem privaten Veräußerungsgeschäft und kann neben Schenkungsteuer auf den unentgeltlichen Teil der Schenkung (vgl. weitere Erläuterungen unter „4. Erbschaft- und Schenkungsteuer“) unter Umständen auch Einkommensteuer auf den entgeltlichen Teil der Schenkung auslösen.

Maßstab für die Fristberechnungen im Sinne des § 23 EStG sind jeweils die schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfte, also hier der Beitritt des Anlegers zur Fonds KG oder der spätere Grundstückserwerb bzw. die Veräußerung der Beteiligung. Die Fristberechnungen erfolgen taggenau.

Der Gewinn im Sinne des § 23 EStG errechnet sich als Differenz zwischen dem anteiligen Veräußerungserlös für die verkaufte Immobilie und dem anteiligen steuerlichen Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung. Der Gewinn ist mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers zu versteuern.

Unbeschadet jeder Frist ist der Gewinn aus der (anteiligen) Veräußerung von Wertpapieren – grundsätzlich mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer – steuerpflichtig (§ 20 Abs. 2 Nr. 1 EStG). Gewinn ist die Differenz aus Veräußerungspreis und Anschaffungskosten, wobei Veräußerungskosten abgezogen werden dürfen.

2. Gewerblicher Grundstückshandel

Die vorstehend zum Verkauf der Beteiligung dargestellten Grundsätze gelten nur, solange der Gesellschafter die Anteile an der Fonds KG nicht in einem Betriebsvermögen hält bzw. die Fonds KG oder der Gesellschafter nicht als gewerblicher Grundstückshändler einzustufen ist. Die Anteile bilden insbesondere dann Betriebsvermögen des Gesellschafters, wenn dieser einen gewerblichen Grundstückshandel ausübt oder der Verkauf der Beteiligung einen gewerblichen Grundstückshandel begründet.

Die Ansicht der Finanzverwaltung zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist im Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 26.03.2004 (BStBl. 2004 I, S. 434) dargestellt. Gewerblicher Grundstückshandel wird danach u. a. dann angenommen, wenn innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes (im Ausnahmefall 10 Jahre) mehr als drei Objekte veräußert werden (sog. „Drei-Objekt-Grenze“).

Objekte im Sinne dieser „Drei-Objekt-Grenze“ sind Grundstücke jeder Art. Auf Größe, Wert oder Nutzungsart des einzelnen Objektes kommt es nicht an.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünf-Jahres-Zeitraums grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit einzustufen. Dabei zählen grundsätzlich nur solche Veräußerungen im Rahmen der Berechnung der „Drei-Objekt-Grenze“ mit, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Erwerb und Veräußerung besteht, wobei als zeitliche Obergrenze ein Zeitraum von fünf (unter besonderen Umständen, z. B. bei branchenkundigen Personen wie Architekten, Grundstücksmaklern und Bauunternehmern: zehn) Jahren heranzuziehen ist, so dass ein gewerblicher Grundstückshandel bei einer Besitzdauer von mehr als fünf (zehn) Jahren folglich nicht mehr vorliegen kann. Die Besitzdauer ist der Zeitraum zwischen Beitritt und Veräußerung der Beteiligung. Sofern der Beitritt vor Abschluss des Kaufvertrages der Immobilie erfolgt, ist das Kaufvertragsdatum als maßgebender Fristbeginn anzusetzen.

Trotz Überschreitens der Drei-Objekt-Grenze ist aber ein gewerblicher Grundstückshandel dann nicht anzunehmen, wenn eindeutige Anhaltspunkte wie zum Beispiel die fehlende Veräußerungsabsicht von Anfang an dagegen stehen. Andererseits könnten besondere Umstände auf die gewerbliche Betätigung schließen lassen, auch wenn weniger als 4 Objekte veräußert werden. Dies wurde vom Großen Senat des BFH im Beschluss vom 10.12.2001 nochmals bestätigt (BFH GrS 1/98), wonach es bei der Beurteilung, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, auf die ge-

samten Umstände des Einzelfalles ankommt (Bild des Gewerbetreibenden). Auch das BMF-Schreiben vom 26.03.2004 folgt den in vorgenanntem Beschluss dargelegten Grundsätzen. Das Schreiben unterscheidet bei Beteiligungen an Personengesellschaften zwischen Anteilsverkäufen durch die Gesellschafter einer Personengesellschaft und Grundstücksveräußerungen durch die Personengesellschaft selbst.

a) Grundstücksverkäufe durch die Objekt KG und Verkauf der Beteiligung an der Objekt KG durch die Fonds KG

Es ist zunächst auf Ebene der Fonds KG bzw. der Objekt KG zu prüfen, ob diese durch die Grundstücksverkäufe selbst als gewerbliche Grundstückshändler zu behandeln sind und damit originär Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. Sofern dies nicht gegeben ist, werden die Grundstücksverkäufe durch die Fonds KG bzw. die Objekt KG den Gesellschaftern der Fonds KG dann als Zählobjekte zugerechnet, wenn die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllt sind.

Voraussetzung für die Behandlung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zählobjekte ist, dass der Gesellschafter entweder zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder dass die Beteiligung unabhängig von der nominalen Höhe der Beteiligung im Zeitpunkt der Veräußerung einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat oder der Verkehrswert des veräußerten Grundstücks bezogen auf den jeweiligen Gesellschaftsanteil höher als € 250.000 ist. Es ist dabei zu beachten, dass der anteilige Verkehrswert des veräußerten Grundstücks anders als der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils nicht durch die von der Gesellschaft aufgenommene Fremdfinanzierung gemindert wird.

Angesichts der geplanten langfristigen Vermietungsdauer der Objekt KG im Rahmen der Anlagepolitik stellt allerdings im Hinblick auf die Fonds KG eine eventuelle Veräußerung private Vermögensverwaltung dar, wenn die Immobilien bis zur geplanten Veräußerung für mindestens 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt werden (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, a. a. O., Tz. 2).

b) Veräußerung eines Gesellschaftsanteils

Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils durch den Gesellschafter wird einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleich gestellt. Für die Erfüllung der „Drei-Objekt-Grenze“ kommt es nach Auffassung der Finanzverwaltung auf die Zahl der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke an.

Voraussetzung für Zurechnung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zählobjekte

Steuerliche Grundlagen

durch die Anteilsveräußerung ist jedoch, dass der Gesellschafter entweder zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder dass die Beteiligung unabhängig von der nominalen Höhe der Beteiligung im Zeitpunkt der Veräußerung einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat. Der Verkehrswert der Beteiligung kann den Nominalwert der Beteiligung übersteigen.

c) Zusammenfassung

Nach dem oben genannten BMF-Schreiben können folglich Grundstücksverkäufe einer Personengesellschaft innerhalb von 5 (bzw. 10) Jahren seit Beitritt bzw. Erwerb einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, in der Weise zugerechnet werden, dass unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht oder durch die Veräußerung begründet wird. Dies ist allerdings nur dann gegeben, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als € 250.000 beträgt.

Auch der Verkauf des Gesellschaftsanteils innerhalb von 5 (bzw. 10) Jahren seit Beitritt bzw. Erwerb durch den Gesellschafter selbst kann als Zählobjekt in Höhe der Anzahl der in der Gesellschaft befindlichen Grundstücke berücksichtigt werden, wenn der Gesellschafter mindestens mit 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als € 250.000 beträgt.

Aus Verkäufen ergeben sich, wenn gewerblicher Grundstückshandel festgestellt werden sollte, grundlegend andere steuerliche Konsequenzen als bei den unterstellten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Insbesondere wären Veräußerungsgewinne unabhängig von einer Spekulationsfrist immer steuerpflichtig, Abschreibungen auf Gebäude und ggf. Außenanlagen könnten nicht beansprucht werden. Des Weiteren würde Gewerbesteuerpflicht auf alle Gewinne einschließlich der Veräußerungsgewinne bestehen, wobei die Gewerbesteuer unter bestimmten Umständen auf die Einkommensteuer des Gesellschafters anrechenbar ist. Es könnten andere bisher steuerfreie Grundstücksgeschäfte des Anlegers/Gesellschafters einkommen- und gewerbesteuerpflichtig werden.

Vorstehende Ausführungen sind auch bei mittelbarer Beteiligung an Gesellschaften zu beachten, die Grundstücke veräußern. Eine Veräußerung der Grundstücke der Objekt KG ist innerhalb von 10 Jahren seit dem jeweiligen Erwerb konzeptgemäß nicht geplant. Es ist

jedem am Verkauf seiner Beteiligung interessierten Gesellschafter zu empfehlen, vor dem Verkauf seines Gesellschaftsanteils innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung den Rat eines Steuerberaters einzuholen, um etwaige Auswirkungen auch auf bereits getätigte oder zukünftig geplante private Grundstücksveräußerungen abzuklären.

3. Verkauf des Grundstückes durch die Objekt KG

Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage des § 23 EStG bleiben Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften von Grundstücken steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als 10 Jahre beträgt. Dies gilt auch für die Veräußerung des Grundstückes der noch zu erwerbenden Objekt KG. Eine Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ist nicht beabsichtigt. Allerdings kann auch hier nicht ausgeschlossen werden, dass durch gesetzliche Änderungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht steuerbare Grundstücksveräußerungen künftig einkommensteuersteuerpflichtig werden.

4. Erbschaft- und Schenkungsteuer (Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen)

4.1 Erbschaftsteuer (Übertragungen von Todes wegen)

Wird ein Anteil an einem geschlossenen Immobilienfonds (hier der Fonds KG) von Todes wegen auf eine andere Person übertragen, unterliegt dieser Erwerbsvorgang der Erbschaftsteuer.

Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer. Bei der vorliegenden Beteiligung an der Fonds KG und damit mittelbaren Beteiligung an der Objekt KG werden neben den Vermögensgegenständen und Schulden der Fonds KG auch die Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt KG den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 07.11.2006 (Az. 1 BvL 10/02) wurde das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht in der bis dahin geltenden Form aufgrund der Ungleichbehandlung von unterschiedlichen Vermögensarten als verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber war verpflichtet, bis 31.12.2008 eine Neuregelung zu schaffen. Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (ErbStRG) den Forderungen des Bundesverfassungsgerichts aus dem Beschluss vom 07.11.2006 zur Neuordnung der Erbschaftsbesteuerung ab dem 01.01.2009 Folge geleistet. Ob diese Neuregelung den vom Bundesverfas-

sungsgericht aufgestellten Grundsätzen genügt, wird wieder das Bundesverfassungsgericht in Zukunft zu klären haben. Der Bundesfinanzhof hat mit Beschluss vom 27.09.2012 (II R 9/11, BFH/NV 2012, S. 1881) das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, das seit dem 01.01.2009 gilt, für verfassungswidrig gehalten und es dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Insbesondere seien die vorgesehenen Steuervergünstigungen für Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Anteilen an Kapitalgesellschaften nicht durch ausreichende Gemeinwohlgründe gerechtfertigt und verstießen daher gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz. Die Finanzverwaltung hat auf die Entscheidung des Bundesfinanzhofs reagiert und verfügt, dass Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerbescheide nur noch vorläufig festgesetzt werden. Danach erfolgt bis auf weiteres folgende Bewertung:

Wertpapiere sind grundsätzlich mit dem Börsenkurs zu bewerten (§ 11 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG)). Sofern ein Börsenkurs nicht vorhanden ist, ist der gemeine Wert aus Verkäufen abzuleiten oder – sofern diese auch nicht vorliegen – eine Schätzung z. B. mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren (vgl. § 199 ff. BewG) vorzunehmen (§ 11 Abs. 2 BewG).

Zur Finanzierung der Wirtschaftsgüter aufgenommene Fremdmittel können bei der Erbschaftsteuer in vollem Umfang abgezogen werden, es sei denn, sie stehen im Zusammenhang mit begünstigtem Vermögen nach §§ 13 ff. BewG. In diesem Fall sind die Schulden lediglich in Höhe des steuerpflichtigen Anteils zum Abzug zugelassen. Dies gilt auch für etwaige Darlehen, die zur Finanzierung der Einlageverpflichtung (Anteilsfinanzierung) aufgenommen wurden (§ 10 Abs. 5 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG)).

Für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalls bzw. zum Schenkungszeitpunkt für Grundvermögen eine Bedarfsbewertung durchgeführt (§ 151 Abs. 1 BewG). Bebaute Grundstücke sind gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG in Verbindung mit §§ 157, 177 BewG mit dem gemeinen Wert im Sinne des § 9 BewG anzusetzen. Die Bewertung erfolgt dabei für unbebaute Grundstücke mit den von den Gemeinden festgestellten Bodenrichtwerten (§ 179 BewG). Für bebaute Grundstücke wird die Bewertung abhängig von der Art der Bebauung (Grundstücksart) entweder im Vergleichswert-, im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren (vgl. § 182 BewG) durchgeführt. Es bleibt dem Gesellschafter der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch die typisierenden Verfahren ermittelten Wertes offen (§ 198 BewG).

Bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Grundstücks-

markt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte), ist regelmäßig das Ertragswertverfahren (§ 184 BewG) anzuwenden. Dabei wird der Wert auf der Grundlage des für diese Grundstücke nachhaltig erzielbaren Ertrags ermittelt. Ausgangswerte sind der Bodenwert, der wie bei einem unbebauten Grundstück zu ermitteln ist, und der Gebäudeertragswert. Basis für die Berechnung des Gebäudeertragswertes ist die Jahresmiete (Rohertrag), von dem die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung abzuziehen sind. Durch Anwendung des Vielfältigers wird der Gebäudeertragswert ermittelt. Der Bodenwert wird durch Anwendung des Bodenrichtwertes auf die Grundstücksfläche errechnet.

Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände und der Schulden blieb gegenüber der bisherigen Rechtslage unverändert. Sie erfolgen zum gemeinen Wert bzw. dem Nennwert.

Mit Erlass (vgl. Erlass des Finanzministeriums Bayern vom 16.09.2010, 34-S-3811-035-38476/10) hat die Finanzverwaltung ihre bisherige Auffassung zur Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Behandlung der Übertragung treuhänderisch gehaltener Vermögensgegenstände geändert. Die Finanzverwaltung geht nunmehr davon aus, dass der Anleger (Treugeber) bei Übertragung seiner treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung im Wege der Erbschaft oder Schenkung einen einseitigen Sachleistungsanspruch auf Herausgabe der vom Treuhänder gehaltenen Kommanditbeteiligung überträgt: „Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, orientiert sich daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes.“ (vgl. Absatz 2 Satz 2 o.g. Erlasses) Die Bewertung sollte also sowohl für Treugeber, als auch für Direktkommanditisten zu einem identischen Ergebnis führen. Allerdings ist noch nicht geklärt, wie der gemeine Wert einer treuhänderischen Beteiligung zu ermitteln ist. Möglicherweise wird dieser auch aus zeitnahen Verkäufen abgeleitet, so dass Abweichungen von der oben genannten Bewertung trotzdem nicht ausgeschlossen werden können.

Der Erhöhung der Bemessungsgrundlage durch die Änderung der Erbschaft- und Schenkungsteuer mit dem Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (ErbStRG) steht die Erhöhung der persönlichen Freibeträge gegenüber. Diese betragen für Ehegatten € 500.000, für Kinder € 400.000 und für Enkel € 200.000. Je nach verwandtschaftlichem Verhältnis des Erben zum Erblasser und je nach Höhe des Erbes ergeben sich unterschiedliche Steuersätze, die zwischen 7% und 50% betragen. Auch die Behandlung von eingetragenen Lebenspartnerschaften wurde geregelt. Danach wurde eine Einordnung in die

Steuerliche Grundlagen

Steuerklasse I vorgenommen und ein persönlicher Freibetrag in Höhe von € 500.000 gewährt.

Der Erbschaftsteuer unterliegt die Bereicherung des Erwerbers (§ 10 Abs. 1 ErbStG). Diese wird als Differenz der Vermögenswerte und der Schulden ermittelt. Grundsätzlich ist der Stichtag, auf den dieser Wert berechnet wird, der Todestag des Erblassers. Da sich der steuerliche Wert des Fondsvermögens, bezogen auf eine Beteiligung im Laufe eines Jahres, erfahrungsgemäß nicht wesentlich ändert, wird es aus der Sicht der Finanzverwaltung regelmäßig zulässig sein, auf eine Neuermittlung des steuerlichen Wertes auf den Todestag zu verzichten und stattdessen auf den zu Jahresbeginn festgestellten Wert, gegebenenfalls modifiziert durch Zu- oder Abschläge, zurückzugreifen.

4.2 Schenkungsteuer (Übertragung unter Lebenden)

Die Schenkung unter Lebenden unterliegt der Schenkungsteuer. Dabei dienen die Anteile des Gesellschafters an den Vermögensgegenständen und Schulden der Gesellschaft als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Schenkungsteuer. Auch für die Schenkungsteuer werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Objekt KG mittelbar sowie die Vermögensgegenstände und Schulden der Fonds KG direkt den Gesellschaftern anteilig zugerechnet.

Schenkungssteuerlich wird allerdings eine sogenannte „gemischte Schenkung“ angenommen, bei der die Gesellschaftsschulden nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig im Verhältnis des steuerlichen Wertes zum Verkehrswert als abzugsfähiger Schuldposten zu behandeln sind. Die gemischte Schenkung führt dazu, dass die Übertragung in einen voll unentgeltlichen sowie in einen voll entgeltlichen Anteil aufgespalten wird, soweit der Gesellschaftsanteil oder die Gesellschaft selbst noch mit Schulden (insbesondere langfristigen Darlehen der Immobilienfinanzierung) belastet sind. Die mit der Beteiligung verbundenen Schulden sind im Rahmen einer anzustellenden Verhältnisrechnung nur anteilig abziehbar; der schenkungsteuerliche Wert ist dadurch immer positiv. Hinsichtlich des voll entgeltlichen Anteils der Schenkung kann – soweit die Übertragung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach Anschaffung der Beteiligung erfolgt – ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Ergebnis aus einem privaten Veräußerungsgeschäft (vgl. § 23 EStG sowie die Erläuterungen zu IV. 1 in diesem Abschnitt) entstehen.

Der Anbieter empfiehlt den Gesellschaftern, sich bei Schenkungen zu gegebener Zeit um den Rat eines Steuerberaters oder Rechtsanwaltes zu bemühen, da ggf. Nachteile (z. B. Annahme einer fehlenden Gewinnerzielungsabsicht) auftreten könnten. Für die Schenkungsteuer gelten ansonsten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen entsprechend.

V. Schlussbemerkung

Das vorbeschriebene steuerliche Konzept beruht auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetzen unter Berücksichtigung bekannter und bereits beschlossener Steueränderungen, auf geltenden Verwaltungsanweisungen, auf der aktuellen Rechtsprechung und hinsichtlich seiner wesentlichen Bestandteile auf den Ergebnissen bei einer Vielzahl von Betriebsprüfungen in vergleichbaren Fällen bei vom Anbieter initiierten geschlossenen Immobilienfonds.

Sowohl während der Initialphase als auch in der Vermietungsphase und schließlich beim Verkauf können sich die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Steuergesetze, die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung sowie die Steuersätze ändern.

Derartige Änderungen können Auswirkungen auf die entsprechenden steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter verursachen. Insbesondere können sich die in der Ergebnisprojektion ausgewiesenen Ergebnisse zeitlich verschieben bzw. überhaupt nicht in der ausgewiesenen Höhe eintreten.

Ständige Änderungen und die zunehmende Komplexität des Steuerrechts bringen es mit sich, dass diese Darstellung gewisse steuerrechtliche Kenntnisse des Lesers erfordert. Ferner kann sie auf individuelle Umstände von Gesellschaftern nur in sehr begrenztem Umfang eingehen, weshalb die Hinzuziehung des persönlichen steuerlichen Beraters jedem Gesellschafter empfohlen wird. Die hier dargestellten steuerlichen Grundlagen stellen keine persönliche steuerliche Beratung von Anlegern oder potenziellen Anlegern dar.

Rechtliche Grundlagen

Anleger/Treugeber beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Fonds KG). Ziel des Angebots ist der (mittelbare) Erwerb einer Handelsimmobilie, wobei der Erwerb planmäßig über eine Objektgesellschaft (Objekt KG) erfolgen soll. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich somit planmäßig um ein doppelstöckiges Modell:

Ebene 1 (Anlageobjekt): Beteiligung der Fonds KG an einer Objektgesellschaft in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (Objekt KG bzw. Anlageobjekt).

Die Fonds KG wird eine Kommanditbeteiligung an der Objekt KG erwerben. Die Objekt KG steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. (Realisierungsgrad Ebene 1).

Ebene 2 (Investitionsobjekt): Die Immobilie der Objekt KG (Investitionsobjekt).

Geplant ist der mittelbare Erwerb einer Immobilie über die Beteiligung an der Objekt KG nach Maßgabe der Investitionskriterien gemäß Kapitel „Anlagestrategie“ (S. 26–27). Das Investitionsobjekt steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ebenfalls noch nicht fest. (Realisierungsgrad Ebene 2)

Anlagepolitik der Vermögensanlage ist, die Nettoeinnahmen der Emission auf Ebene 1 für die Kaufpreiszahlung der Beteiligungen an der zukünftigen Objekt KG und die Bildung einer Liquiditätsreserve zu nutzen. Weiter werden die Nettoeinnahmen für Kapitaleinzahlungen bei der zukünftigen Objekt KG genutzt. Mittels der Kapitaleinzahlungen werden Verbindlichkeiten der Objekt KG, die in Zusammenhang mit der Realisierung des Investitionsobjekts auf der Ebene 2 entstanden sind bzw. entstehen, zurückgeführt sowie Liquiditätsreserven in der Objekt KG gebildet. Die Nettoeinnahmen werden nicht für sonstige Zwecke genutzt.

Anlagestrategie der Vermögensanlage ist es, über das Anlageobjekt mittelbar in das Investitionsobjekt zu investieren. Die Nettoeinnahmen werden ohne die Aufnahme von Fremdkapital für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik der Vermögensanlage alleine nicht ausreichen. Auf Ebene der Objekt KG wird daher zusätzlich Fremdkapital aufgenommen werden.

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Vermögensanlage ist nur im Rahmen des Gesellschaftsvertrages möglich. Darüberhinausgehende Änderungen bedürfen der Zustimmung der Gesellschafter mit einer Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen.

Ein Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist nicht geplant.

Anlageziel der Vermögensanlage ist es, den Anlegern sowohl einen langfristigen Vermögensaufbau als auch die Erzielung laufender Erträge aus der Vermietung der Immobilie zu ermöglichen.

I. Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Fonds KG)

Die Anleger beteiligen sich über einen Treuhandkommanditisten (Treuhandhändler) an der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Fonds KG) mit Sitz und Geschäftsanschrift Landsberger Str. 439, 81241 München. Der Treuhandkommanditist, die WK Immobilien-Treuhand GmbH, schließt mit den Anlegern einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag, in dem die Anleger als Treugeber den Treuhandkommanditisten beauftragen, für sie eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen



Rechtliche Grundlagen

Zeichnungsbetrages, im Außenverhältnis im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten, so dass im Innenverhältnis der Treugeber als Kommanditist gilt. Die vollständige Fassung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist im Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“ (S. 86–91) abgedruckt.

Die Fonds KG wurde am 04.04.2013 gegründet und am 24.04.2013 in das Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 100633 eingetragen.

Die vollständige Fassung des Gesellschaftsvertrags ist im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“ (S. 78–85) abgedruckt und stellt die Grundlage des Beitritts bzw. der Beteiligung von Kommanditisten dar. Im Fall von Anlegern, die über den Treuhandkommanditisten beitreten (Treugeber), erfolgt eine Anpassung der Beteiligungshöhe des Treuhandkommanditisten. Maßgeblich für den Beitritt von Treugebern ist der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG in Verbindung mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

Der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrags, teilweise unter Bezugnahme auf den Treuhand- und Verwaltungsvertrag, wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Objektgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten.
2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft im Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Gesellschafter/Kapital

Gründungsgesellschafter, persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München. Sie leistet keine Kapitaleinlage und ist nicht am Vermögen der Fonds KG beteiligt.

Gründungskommanditist ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000.

Als weitere Kommanditisten gehören der Fonds KG seit dem 03.05.2013 Herr Uwe Hauch, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000 sowie seit dem

03.05.2013 die WK ImmobilienTreuhand GmbH, München, mit einer zunächst übernommenen Kapitaleinlage von € 10.000 an, die nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch ihr erteilte Treuhandaufträge ersetzt wird. Letztere erhöht ihren Kapitalanteil, wie er sich aus der Anpassung der Kapitaleinlage bei Beitritt von Treugebern ergibt.

Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung vom Verbot des Inschlaggeschäftes gemäß § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, seine Kapitaleinlage zu erhöhen, bis zu einem Betrag von € 43.000.000, der der Summe der Kapitaleinlagen der Anleger (Treugeber) und der im Namen aller Gesellschafter von dem persönlich haftenden Gesellschafter im Einzelfall aufgenommenen neuen Kommanditisten entspricht.

Herr Uwe Hauch ist weiterer geschäftsführender Gesellschafter. Im Falle des Todes des geschäftsführenden Gesellschafters Uwe Hauch oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafters tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem Gründungskommanditisten, der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen. Sie sind von allen Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt, unter Abschluss entsprechender Beitrittsverträge (Annahme von Zeichnungserklärungen) im Namen aller Gesellschafter natürliche und juristische Personen als Kommanditisten in die Fonds KG aufzunehmen.

Der Fonds KG können jedoch nur Personen beitreten, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, weder Staatsbürger der USA sind, noch einen Wohnsitz in den USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft, noch eine sonstige Einrichtung organisiert unter dem Recht der USA sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden.

Die Kapitalerhöhung des Treuhandkommanditisten entspricht der Zeichnungssumme und beträgt mindestens € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag, jeweils zzgl. 5% Agio. Die Kapitaleinlage des Treuhandkommanditisten und die Kapitaleinlagen weiterer Kommanditisten sind auf insgesamt € 43.000.000 begrenzt.

Das Ziel-Gesamtkapital der Fonds KG beträgt € 43.002.000. Diese Kapitalisierung soll bis spätestens 31.12.2014 erreicht sein.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, eine Überzeichnung des Kommanditkapitals von bis zu 3% zuzulassen.

Haftung/Keine Nachschusspflicht

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1% der jeweiligen Kapitaleinlage (Pflichteinlage). Im Falle des Treuhandkommanditisten, der im Handelsregister in Höhe von 1% der Pflichteinlage (Summe der bisherigen Kapitaleinlage und aller weiterer Kapitaleinlagen der Anleger) eingetragen wird, gilt die Haftsumme in Höhe von 1% des jeweiligen Zeichnungsbetrages für den Treugeber (Anleger).

Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Fonds KG ist im Falle der Inanspruchnahme bei persönlicher Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beschränkt. Eine Nachschusspflicht über die geleistete Einlage hinaus besteht nicht. Die Haftung lebt wieder auf, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird, ohne dass dem Gewinnanteile gegenüberstehen. Anleger, die sich als Direktkommanditisten (nicht über den Treuhänder) beteiligen, haften für die in der Zeit zwischen ihrem Eintritt und ihrer Eintragung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten der Fonds KG persönlich und unbeschränkt mit ihrem gesamten Vermögen gegenüber Gläubigern der Gesellschaft, die keine Kenntnis davon haben, dass es sich bei der Fonds KG um eine Kommanditgesellschaft mit einer Komplementär GmbH als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin handelt.

Im Falle des Ausscheidens aus der Kommanditgesellschaft haften Kommanditisten gemäß § 165 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 160 Abs. 1 HGB für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft noch bis zu 5 Jahre nach Eintragung ihres Ausscheidens im Handelsregister gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft.

Anleger, die sich über den Treuhänder an der Fondsgesellschaft beteiligen, haften den Gläubigern gegenüber nicht als Kommanditisten. Sie müssen jedoch den Treuhänder von dessen Haftung als Kommanditist, anteilig für die vom Treuhänder für den einzelnen Anleger gehaltenen Beteiligung, freistellen. Wirtschaftlich ist damit ab dem Zeitpunkt der Eintragung ins Handelsregister der über den Treuhänder beteiligte Anleger dem als Direktkommanditisten beteiligten Anleger bezüglich der Haftung gleichgestellt.

Im Insolvenzfall der Fonds KG kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückgewähren muss, soweit diese nicht aus einem handelsrechtlichen Bilanzgewinn ausgeschüttet wurden (Kapitalrückzahlungen).

Nur mit den Stimmen aller Gesellschafter kann eine Nachschusspflicht begründet werden. Gemäß § 4 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Fonds KG auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen; unter bestimmten Umständen, insbesondere im Fall einer notwendigen Sanierung, können die Anleger jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse in die Fonds KG einzubringen, die ebenfalls verloren gehen können.

Zahlungspflicht/Folgen bei Zahlungsverzug

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung und Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten kommt der Treuhand- und Verwaltungsvertrag zustande (eines Zugangs der Annahmeerklärung beim Treugeber/Anleger bedarf es nicht).

Der Anleger ist nach Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verpflichtet, seine Kapitaleinlage zuzüglich 5% Agio auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung/Abwicklungshinweise (S. 71) einzuzahlen.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Treugeber (Anleger) verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5% jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch den Treuhandkommanditisten bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Treugeber (Anleger) bleiben unbenommen. Gerät ein Treugeber (Anleger) mit einer fälligen Zahlung seines Zeichnungsbetrages/Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhandkommanditist darüber hinaus von dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zurücktreten. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der dem Treuhänder (Treuhandkommanditisten) nachweislich entstandenen Kosten dem Treugeber (Anleger) innerhalb von 4 Wochen zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Treugeber (Anleger) nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Ergebnis der Fonds KG teil. Anstelle des Rücktritts vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann der Treuhandkommanditist den Zeichnungsbetrag (Kapitaleinlage) auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

Rechtliche Grundlagen

Wenn ein Anleger als Kommanditist beteiligt ist, gelten für ihn die vorstehenden Regelungen zu Zahlungspflicht und -verzug analog.

Rechtsstellung der Treugeber (Anleger)

Der Treuhandkommanditist, die WK Immobilien-Treuhand GmbH, ist zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhandkommanditist für fremde Rechnung an der Fonds KG beteiligt und hält insofern seinen Kapitalanteil für die Treugeber (Anleger). Dieses Treuhandverhältnis ist in dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag geregelt, den jeder Treugeber (Anleger) mit dem Treuhandkommanditisten abschließt. Von den Regelungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages, die für Treugeber (Anleger) gelten, darf ohne Zustimmung der Fonds KG nicht zu Lasten der Fonds KG abgewichen werden.

Im Innenverhältnis gelten die Treugeber (Anleger) als Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahme- (Ausschüttungs-) Rechte.

Im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG ist ausdrücklich das Einverständnis aller Gesellschafter geregelt, dass die Treugeber (Anleger) an den Gesellschaftersammlungen bzw. schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und kraft der ihnen vom Treuhänder erteilten Vollmacht das auf ihren Kapitalanteil entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG zustehenden Kontroll- und sonstigen Rechte ausüben können.

Der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG räumt jedem Treugeber (Anleger) ausdrücklich das Recht ein, sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Er hat in diesem Falle eine Handelsregistervollmacht auf den persönlich haftenden Gesellschafter oder den Prokuristen gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG in beglaubigter Form zu erteilen.

Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Fonds KG obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der geschäftsführende Kommanditist Herr Uwe Hauch berechtigt aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Fonds KG zu führen. Ihm wird Einzel-Prokura erteilt. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Fonds KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die geschäftsführenden Gesellschafter handeln und vertreten jeweils einzeln. Sie sind vom Wettbewerbsverbot

der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte beauftragt, dürfen dadurch der Fonds KG keine über die im Verkaufsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im Übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von € 1.000 ab dem Jahr 2013. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH oder einer sonstigen Gesellschaft oder Person, die als alternativer Investmentfondsmanager (AIFM) aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) anzusehen ist, Mehrkosten entstehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird.

Die Auswahl des Anlage- bzw. Investitionsobjekts obliegt dem mit der Konzeption beauftragten Anbieter des Fonds, der ILG Fonds GmbH.

Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen, die Übernahme von Gewährleistungen aller Art und der Abschluss von Anstellungsverträgen. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß dem Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung, soweit sie zur Durchführung der Investition erforderlich oder zweckmäßig sind und sofern der Gesamtaufwand gemäß Finanz- und Investitionsplan um nicht mehr als 10% nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten gemäß dem Verkaufsprospekt nicht oder nur unwesentlich berührt werden. Dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die bei Abschluss des Vertrages noch nicht erfolgte Festlegung auf ein Anlage- bzw. Investitionsobjekt, soweit diese die im Rahmen des Verkaufsprospekts niedergelegten Investitionskriterien erfüllen, sowie für die Aufnahme

von kurzfristigem Fremdkapital zur Ankaufsfinanzierung bis zu 100% des gemäß § 9 geplanten Investitionsaufwands. Der Zustimmung bedarf es auch nicht bei Ausübung von Gesellschafterrechten auf Ebene der Objekt KG in Zusammenhang mit dem Abschluss neuer Miet-/Pachtverträge und der Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

Der Zustimmung bedarf es auch nicht bei Ausübung von Gesellschafterrechten auf Ebene der Objekt KG in Zusammenhang mit dem Abschluss neuer Miet-/Pachtverträge und der Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation. Die Zustimmung ist im Übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Fonds KG erteilt, die im Verkaufsprospekt beschrieben sind.

Jeder Kommanditist hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB (vgl. die Ausführungen zur Rechtstellung der Treugeber).

Beirat

Zur Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und von den Gesellschaftern gewählt wird.

Der Beirat erhält insgesamt eine Aufwandsentschädigung bis einschließlich 2018 von jährlich € 6.000. Ab dem Jahr 2019 erhöht sich die Vergütung alle 5 Jahre um 10%.

Finanz- und Investitionsplan

Der Finanz- und Investitionsplan der Fonds KG wird auf Seite 28 wiedergegeben.

Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse werden in den nach dem Gesellschaftsvertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen gefasst sowie auf schriftliches Verlangen von Gesellschaftern oder Treugebern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören.

Soweit nicht ein geschäftsführender Gesellschafter oder Gesellschafter und Treugeber, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen, werden Gesellschafterbeschlüsse in einem schriftlichen Verfahren (per Post, Fax oder E-Mail) gefasst. (Hinweis des Anbieters: Gegebenenfalls wird zusätzlich die Möglichkeit zur Online-Abstimmung angeboten.)

Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfassung gewähren je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Umwandlung der Gesellschaft i.S.d. Umwandlungsgesetzes und über die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen. Beschlüsse der Gesellschaft können nur innerhalb einer Frist von 1 Monat nach Übersendung des Protokolls angefochten werden. Im Einzelfall kann die Anfechtungsfrist durch Gesellschafterbeschluss auf 2 Wochen verkürzt werden.

Jahresabschluss

Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, hat der geschäftsführende Gesellschafter den Jahresabschluss und die Einnahmen-Überschussrechnung zu erstellen. Diese sind von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen und mit einem Testat zu versehen. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs über ihre Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

Kapitalkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

Kapitalkonto I

Hierauf sind die Kapitaleinlagen zu verbuchen. Es ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.

Kapitalkonto II

Hierauf wird das Agio auf die Kapitaleinlagen verbucht. Es bildet eine Kapitalrücklage.

Kapitalkonto III

Hierauf werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Kapitalkonto IV

Hierauf werden sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) verbucht.

Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

Rechtliche Grundlagen

Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttung und Vermögen

Die Gesellschafter sind entsprechend dem Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile an den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnissen, an den Ausschüttungen und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung im Jahr 2013 und 2014 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital auf die Gesellschafter verteilt, bis sie ergebnismäßig gleichgestellt sind. Lässt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen der Beteiligungszeitpunkte der Gesellschafter nicht erreichen, ist die Fonds KG lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung unter den Gesellschaftern erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten sind von den einzelnen Gesellschaftern der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

Einnahmen der Fonds KG werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer gezeichneten Kapitalanteile ausgeschüttet. Im Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen. Sie werden monatlich in Teilbeträgen

zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen. Für den Monat der Kapitaleinzahlung erfolgt die Ausschüttung im Folgemonat.

Anteilsübertragung

Jeder Gesellschafter oder Treugeber kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt. Er ist zur Übertragung durch Abtretung an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Hierfür wird vom Übertragenden eine Verwaltungsgebühr von 1% der Beteiligungssumme, mind. € 150, max. € 300 zzgl. Umsatzsteuer erhoben (auf die Ausführungen zur Rechtsstellung der Treugeber wird verwiesen).

Die Abtretung und die Verfügung des Kommanditanteils werden im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Fonds KG schriftlich unter Vorlage einer notariell beglaubigten Vollmacht zur Handelsregistereintragung angezeigt wird. Im Fall der Abtretung eines Treugebers ist diese dem Treuhandkommanditisten gegenüber anzuzeigen. Die Fonds KG oder der Treuhandkommanditist können die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage.

Tod eines Gesellschafters

Bei Tod eines Gesellschafters oder Treugebers geht seine Beteiligung auf die Personen über, die Erben sind oder denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäfts unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Gesellschaftsanteils oder Teilanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht und die den Übergang des Gesellschaftsanteils nach dem Tod schriftlich gegenüber der Fonds KG verlangen.

Gesellschaftsdauer/Kündigung/Ausscheiden

Die Fonds KG wurde am 04.04.2013 gegründet und ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2033 kündigen. Der Treuhandkommanditist kann nur mit schriftlicher Zustimmung oder auf schriftliche Weisung der Treugeber kündigen. Mit Ablauf des entsprechenden Geschäftsjahres scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Fonds KG aus. Ein Gesellschafter scheidet außerdem aus der Fonds KG

aus im Fall der Kündigung durch die Fonds KG wegen Nichtzahlung der Kapitaleinlage; ebenso mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Außerdem erfolgt das Ausscheiden mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter beseitigt den Pfändungsbeschluss innerhalb von 2 Monaten.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Fonds KG aus, so wird die Fonds KG nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt. Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann durch Gesellschafterbeschluss ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt. Daneben ist der persönlich haftende Gesellschafter ermächtigt, einen neuen Treuhandkommanditisten zu bestellen. Die Bestellung bedarf der Genehmigung durch Gesellschafterbeschluss. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle bisherigen Treugeber (Anleger) ihr Treuhandverhältnis mit diesem fortzusetzen.

Ein ohne Rechtsnachfolge ausscheidender Gesellschafter erhält für seinen Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Fonds KG nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens oder, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes der Beteiligung. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes sind von dem Gesellschafter zu tragen, der gekündigt hat oder in dessen Person ein Ausscheidungsgrund vorliegt. Die Abfindung ist in sechs gleichen Jahresraten zu tilgen und vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5% p.a. zu verzinsen. Die Fonds KG ist berechtigt, die Abfindung ganz oder in größeren Raten auszuzahlen und, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Fonds KG veranlasst ist, Tilgungs- und Zinsraten über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen. Zur Wahrung der Interessen der Fonds KG kann die Auszahlung bis zur Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG ausgesetzt werden, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung erhält wie er sie ohne Ausscheiden erhalten würde, abzüglich des Ausschüttungsanteils, der auf den Teil seiner Beteiligung entfällt, für den ihm eine Abfindung be-

reits zugeflossen ist. Die Fonds KG ist berechtigt, den Wert des Anteils des Kommanditisten am Vermögen der Fonds KG nachträglich entsprechend herabzusetzen, wenn während des Auszahlungszeitraums der Abfindung eine Veräußerung der Beteiligungen der Fonds KG erfolgt und der Veräußerungserlös geringer ist als der Verkehrswert, der der Feststellung des Anteils am Vermögen zugrunde gelegt wurde. Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann vom Treugeber (Anleger) ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Die Kündigung wird nur wirksam, wenn der Treugeber (Anleger) eine Vollmacht zur Eintragung ins Handelsregister als Kommanditist der Fonds KG vorlegt.

Auflösung/Liquidation der Gesellschaft

Die Fonds KG wird aufgelöst, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen beschließen. Im Falle der Auflösung der Fonds KG erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt.

Erfassung persönlicher Daten

Die Fonds KG wird notwendige persönliche Daten der Gesellschafter oder Treugeber erfassen, elektronisch speichern und automatisch verarbeiten. Jeder Gesellschafter oder Treugeber ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen. Eine Nutzung der Daten zu Werbung, Meinungs- und Marktforschungszwecken erfolgt nicht.

Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

Die Hauptmerkmale der Anteile entsprechen den nachfolgenden Rechten und Pflichten.

Mit der Beteiligung an der Fonds KG oder als Treugeber über den Treuhandkommanditisten sind folgende Rechte und Pflichten verbunden (in Klammern jeweils § des Gesellschaftsvertrags):

- Rechtsstellung der Treugeber (§ 5) – entfällt bei Kommanditisten
- Beteiligung an Ergebnis, Ausschüttungen und Vermögen (§§ 12, 16, 17, 18)

Rechtliche Grundlagen

- Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen (§§ 5, 10)
- Einberufungsrecht von Gesellschafterversammlungen (§ 10)
- Recht auf Eintragung als Kommanditist (§ 5)
- Recht auf Anteilsübertragung (§ 13)
- Recht auf Abtretung (§ 13)
- Recht auf Kündigung (§ 15)
- Informations- und Kontrollrechte (§ 11 Abs. 4, § 7 Abs. 9)
- Recht auf Abfindung bei Ausscheiden (§ 17)

Treugeber und Kommanditisten sind verpflichtet, den Zeichnungsbetrag (zzgl. Agio) auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen und die in der Beitrittserklärung nebst Identifikationsformular geforderten Angaben zu machen und ggf. zu aktualisieren. Die Haftung ist auf die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme des Treuhandkommanditisten in Höhe von 1% des Beteiligungsbeitrages beschränkt, d.h. auf den Treugeber (Anleger) entfällt die Haftsumme von 1% des jeweiligen Zeichnungsbetrages mittelbar über den Freistellungsanspruch des Treuhandkommanditisten.

Die Rechte und Pflichten der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stimmen mit Ausnahme der Rechte und Pflichten der Geschäftsführer aus der Geschäftsführungsbefugnis resultierend, dem Recht auf Rechtsstellung als Treugeber und der Haftungsvergütung für den Komplementär sowie dem Recht auf den Ersatz nachgewiesener und angemessener Aufwendungen mit den Rechten und Pflichten der Anleger, die sie selbst oder über den Treuhandkommanditisten wahrnehmen, überein. Die wesentlichen zusätzlichen Pflichten der Geschäftsführer umfassen die Führung der Geschäfte der Fonds KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns sowie die Vertretung der Fonds KG nach außen. Es bestehen keine weiteren Abweichungen der Rechte und Pflichten der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

II. Mittelverwendungskontrolle

1. Vertrag

Zwischen der Fonds KG (Auftraggeber) und der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Auftragnehmer) mit Sitz und Geschäftsadresse in 86316 Friedberg, Parkstraße 2, wurde ein Mittelverwendungskontrollvertrag über die Führung eines Anderkontos abgeschlossen, auf das die Einzahlungen der Beitretenden/Anleger erfolgen. Nachfolgend werden unter Ziffer 2 und 3 die wesentlichen Rechte und Pflichten wiedergegeben. Der vollständige Vertragstext ist im Abschnitt „Mittelverwendungskontrollvertrag“ (S. 92–93) abgedruckt.

2. Pflichten des Mittelverwendungskontrolleurs

Der **Mittelverwendungskontrolleur** ist verpflichtet, Einzahlungen der Anleger auf dem hierfür vorgesehenen Anderkonto entgegenzunehmen, das Vorliegen der festgelegten, im Nachfolgenden aufgezählten Nachweise zu prüfen und bei Vorliegen die eingegangenen Zahlungen auf das Konto der Fonds KG zu überweisen.

Freigaben vom Anderkonto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:

- A. Unterlagen betreffend Anlage- und Investitionsobjekt
 - a) Vorlage einer notariellen Urkunde, wonach die Fonds KG bis zu 94,9% der Gesellschaftsanteile an einer Objekt KG übernimmt, in deren Eigentum sich eine Immobilie entsprechend der Anlagekriterien (siehe: Anlagestrategie, Seiten 26–27) befindet.
 - b) Gesellschaftsvertrag der Objekt KG (in der neuen Gesellschafterstruktur), enthalten in der vorbezeichneten Urkunde
 - c) Vorlage von Darlehensverträgen:
 - aa) Bank-Darlehensvertrag über die langfristige Finanzierung der Objekt KG entsprechend der Anlagekriterien
 - bb) Darlehensverträge über eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung auf Ebene der Objekt KG und/oder Fonds KG, womit zusammen mit dem Bank-Darlehensvertrag gem. aa) der Erwerb des Anlageobjektes und die Herstellung des Investitionsobjektes inkl. Nebenkosten finanziert wird
 - cc) Darlehensvertrag über Zwischenfinanzierung von Kosten zwischen der ILG Fonds GmbH und der Fonds KG und der Objekt KG zur Zwischenfinanzierung anfallender Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Bankbearbeitungsgebühren
 - d) Vorlage einer Kopie der bestandskräftigen Baugenehmigung für das Investitionsobjekt der Objekt KG
- B. Allgemeine Unterlagen
 - a) Gesellschaftsvertrag der Fonds KG
 - b) Garantievertrag, mit dem sich die ILG verpflichtet, die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 31.12.2014 sicherzustellen und darüber hinaus sicherzustellen, dass der Fonds KG

ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, um die entsprechenden Auszahlungsvoraussetzungen der kurzfristigen und langfristigen Bankfinanzierung zu erfüllen. Ersatzweise kann das Darlehen der Garantin in der notwendigen Höhe valutiert werden.

c) Vorlage eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages, mit dem die Möglichkeit einer indirekten Beteiligung an der Fonds KG als Treugeber ermöglicht wird.

Die Mittelverwendung bedarf des Vorliegens der folgenden Voraussetzungen:

a) Die o.g. Freigabevoraussetzungen müssen vorliegen und bestätigt werden

b) Zahlungen müssen den vertraglichen Regelungen und den Vorgaben des noch festzulegenden Finanz- und Investitionsplans voraussichtlich bis zum 31.12.2013 gem. Verkaufsprospekt der Fonds KG samt etwaiger Nachträge entsprechen. Bei Zahlungen in Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjektes ist zudem die Einhaltung der Anlagestrategie der Fonds KG zu prüfen.

c) Es liegt eine explizite Zustimmung des Mittelverwendungskontrolleurs zur Zahlung vor

Sollten die oben aufgeführten Nachweise nicht bis spätestens 31.12.2014 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen.

3. Vergütung

Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 21.000 zuzüglich Umsatzsteuer.

III. Weitere Vertragsgrundlagen

Die Fonds KG hat eine Vereinbarung über die Treuhandtätigkeit mit der WK ImmobilienTreuhand GmbH geschlossen. Der Treuhandkommanditist verpflichtet sich darin, die in den vorstehenden Abschnitten bereits erläuterten Treuhand- und Verwaltungsverträge mit den Anlegern abzuschließen und die vereinbarte Treuhandleistung zu erbringen. Der Treuhandkommanditist kann Verwaltungsleistungen auf Dritte übertragen. Zwischen der WK ImmobilienTreuhand GmbH und der ILG Fonds GmbH besteht ein Dienstleistungsvertrag, in dem der ILG Fonds GmbH die allgemeine Verwaltungstätigkeit (z.B. Führung des Schriftverkehrs, Einladungen zu Gesellschafterversammlungen, Geltendmachung von Sonderwerbungskosten, die Auszahlung von Ausschüttungen) übertragen wurde.

Die Leistungen der WK ImmobilienTreuhand GmbH und der ILG Fonds GmbH werden durch die Fonds KG vergütet. Der Treuhandkommanditist erhält eine jährliche pauschale Vergütung in Höhe von € 2.000 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, die sich ab 2014 jährlich um 2% erhöht.

IV. Schlichtungsverfahren

Der Anbieter des Beteiligungsangebots hat sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen und unterwirft sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungsprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Anleger haben die Möglichkeit, im Falle von Streitigkeiten mit dem Anbieter ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.
Postfach 640222, 10048 Berlin

Vertragsbeziehungen

1. ILG Fonds GmbH (ILG), Anbieter/ Prospektverantwortlicher

Die ILG Fonds GmbH, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 12.10.1972 unter der Nr. HRB 44991 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Bis 13.10.2008 firmierte sie als ILG Planungsgesellschaft für Industrie- und Leasingfinanzierungen mbH.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Stammkapital: € 1.000.000 (voll einbezahlt)
Geschäftsführer: Uwe Hauch, München
Wesentliche Gesellschafter:
Dr. Günter Lauerbach, Feldafing
Uwe Hauch, München

Die Fonds KG hat mit der ILG folgende Verträge abgeschlossen:

- a) einen Vertrag über die Erbringung von Konzeptionsleistungen
- b) einen Vertrag über die Vermittlung von Finanzierungen
- c) Darlehensvertrag über die Zwischenfinanzierung von Kosten
- d) einen Platzierungsgarantievertrag
- e) einen fondsbezogenen Geschäftsbesorgungsvertrag
- f) einen Vertrag über die Herstellung eines Emissionsprospektes

Der Inhalt der vorstehend erwähnten Verträge ist in diesem Abschnitt nachfolgend unter Ziffer 7 a)–f) dargestellt.

Darüber hinaus wird auch die zukünftige Objekt KG einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der ILG abschließen.

Der Inhalt dieses geplanten Vertrages ist unter Ziffer 7 h) dargestellt.

2. ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH (ILF)

Die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, Landsberger Str. 439, 81241 München, wurde am 05.11.1980 unter der Nr. HRB 63938 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Stammkapital: € 25.564,59 (voll einbezahlt)
Geschäftsführer: Uwe Hauch, München
Wesentliche Gesellschafter:
Dr. Günter Lauerbach, Feldafing
Uwe Hauch, München.

Die ILF hält 12,09% am Stammkapital der ILG. Die Fonds KG hat mit der ILF einen Vertrag über die Vermittlung von Kommanditkapital abgeschlossen. Der Inhalt ist unter Ziffer 7 g) wiedergegeben.

3. Mittelverwendungskontrolleur/ Wirtschaftsprüfer

- a) Die Fonds KG hat mit der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, Sitz: Parkstr. 2, 86316 Friedberg
Rechtsform: GmbH
Stammkapital: € 26.000
Geschäftsführer: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Georg Diepolder, Friedberg.
Wesentlicher Gesellschafter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Georg Diepolder, Friedberg, einen Mittelverwendungskontrollvertrag geschlossen.
Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Mittelverwendungskontrolleurs: Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle in der Investitionsphase mit der Fonds KG vom 06.05.2013 (vgl. Abschnitt „Mittelverwendungskontrollvertrag“, S. 92–93).
Aufgaben des Mittelverwendungskontrolleurs: Freigabe von Zahlungen bei Vorliegen wesentlicher, festgelegter Nachweise, insbesondere Einhalten der Anlagekriterien sowie Mittelverwendungskontrolle nach Maßgabe des noch festzulegenden detaillierten Finanz- und Investitionsplans gem. Verkaufsprospekt der Fonds KG nebst Prospekt nachträgen. Sollten die Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 31.12.2014 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen an die Anleger zurückzuzahlen.
Wesentliche Rechte und Pflichten des Mittelverwendungskontrolleurs: Prüfen des Vorliegens wesentlicher Nachweise bei Zahlungsfreigabe und Mittelverwendungskontrolle gegen vertraglich vereinbarte Vergütung.
Vergütung: Der Gesamtbetrag der Vergütung ist € 21.000 zzgl. USt.

- b) Mit der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, wurde ein weiterer Vertrag über die Prüfung des Jahresabschlusses geschlossen. Die Vergütung beträgt bei der Fonds KG € 4.000 jeweils für die Jahre 2013 und 2014.
Diese Vergütung erhöht sich ab 2015 jährlich um 2%.
Alle vorgenannten Beträge verstehen sich zzgl. USt.

4. Treuhandgesellschaft

Die WK Immobilien-Treuhand GmbH mit Sitz in Landsberger Straße 439, 81241 München, ist unter der Nr. HRB 56100 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.
Rechtsform: GmbH
Stammkapital: € 25.564,59
Geschäftsführer: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Wolfgang König, Garmisch-Partenkirchen.
Wesentlicher Gesellschafter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Wolfgang König, Garmisch-Partenkirchen.
Aufgaben des Treuhänders: Abschluss von Treuhand- und Verwaltungsverträgen mit den Personen, die eine Beteiligung gemäß dem Gesellschaftsvertrag der

Fonds KG in Form einer Treuhandbeteiligung zeichnen. Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhänders: Erfüllung der von ihm nach den einzelnen Treuhand- und Verwaltungsverträgen übernommenen Leistungen. Der Treuhänder kann Verwaltungsleistungen auf Dritte übertragen.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhänders: Vertrag mit der Fonds KG über Treuhandtätigkeit vom 25.04.2013 in Verbindung mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

Vergütung: Der Auftragnehmer erhält eine pauschale Vergütung von € 2.000 p.a., zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Vergütung erhöht sich ab dem 01.01.2014 jährlich um 2%. Der Gesamtbetrag der vereinbarten Vergütung beläuft sich über einen Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren auf rd. € 44.361. Verwaltungsleistungen, die im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages plangemäß von der ILG Fonds GmbH für den Treuhänder erfüllt werden, werden unmittelbar von der Fonds KG an die ILG Fonds GmbH vergütet.

5. IDW-S4-Gutachten

Über den Verkaufsprospekt sowie über einen später zu fertigenden Nachtrag wird ein Gutachten erstellt. Die Vergütung beträgt pauschal €120.000 zzgl. USt. Die Haftung für Fahrlässigkeit ist, außer bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, auf € 4,0 Mio. beschränkt.

6. Vertriebspartner

Die Fonds KG hat die ILF beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern zu vermitteln. Die ILF ist berechtigt, Untervertriebspartner zu beauftragen. Die Summe der noch zu vermittelnden Kapitaleinlagen ist auf € 43.000.000 (Beteiligungskapital) zzgl. eines Agios von 5% begrenzt.

Die Vermittlungspartner erhalten für ihre Tätigkeit eine individuelle Vergütung, im Einzelfall jedoch maximal 12,0% des vermittelten Eigenkapitals. Der Gesamtbetrag der Vergütungen für die Vermittlung von Gesellschaftskapital ergibt sich aus dem Finanz- und Investitionsplan und beträgt bei vermittelten Kapitaleinlagen in Höhe von € 43.000.000 folglich € 5.160.000.

Die Vergütungen sind jeweils nach Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder und Einzahlung des Zeichnungsbetrages fällig.

7. Leistungsverträge

a) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Erbringung von Konzeptionsleistungen

Der Vertrag vom 18.04.2013 verpflichtet die ILG zu folgendem:

- Die ILG entwirft gesellschaftsrechtliche Strukturen, um eine Realisierung als geschlossener Immobilienfonds zu ermöglichen.

- Die ILG übernimmt die Auswahl des Anlage- und des Investitionsobjekts anhand der in diesem Verkaufsprospekt dargestellten Anlagekriterien.
- Die ILG soll unter Berücksichtigung der Anlagekriterien der Fonds KG das zur Fondsrealisierung bestmögliche Verhältnis zwischen der langfristigen Finanzierung bei der Objekt KG und der Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals bei der Fonds KG ermitteln und zwar einerseits unter Berücksichtigung der geltenden Verhältnisse am Kapitalmarkt und andererseits unter Berücksichtigung einer vorgesehenen Mindestausschüttung von 5,80% p.a. bezogen auf das Gesellschaftskapital der Fonds KG.
- Die Fonds KG verpflichtet sich, der ILG sämtliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die sich aus abgeschlossenen und abzuschließenden Verträgen, wie Kauf- oder Beitrittsverträgen, Mietverträgen, Gesellschaftsverträgen, Gewerkeverträgen u.ä. ergeben.

Die Vergütung beträgt 0,3% des Gesellschaftskapitals ohne Agio (brutto, d.h. inkl. Umsatzsteuer) und somit € 129.006 bei einem Gesellschaftskapital von € 43.002.000. Voraussetzung für die Vergütung ist der Erwerb eines Anlageobjektes durch die Fonds KG. Die Vergütung für die beschriebenen Dienstleistungen ist in Abhängigkeit von den Darlehensvereinbarungen mit der Bank und der Liquiditätsslage der Fonds KG zum 30.09.2013, spätestens jedoch mit Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG, fällig.

b) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Vermittlung von Finanzierungen

Nach diesem Vertrag vom 25.04.2013 vermittelt die ILG der Objekt KG langfristige Finanzierungen und kurzfristige Finanzierungen in einer Gesamthöhe der erwarteten Kosten für die Anschaffung und den Erwerb des Investitionsobjekts (inkl. Nebenkosten) in Höhe von € 69.600.000. Mittels dieser Gesamtfinanzierungsangebote hat die Fonds KG die Möglichkeit, die Verträge bezüglich des Eintritts in die Objekt KG abzuschließen. Die Vergütung für diese Leistung beträgt 2,5% des Gesellschaftskapitals der Fonds KG (ohne Agio; ohne Umsatzsteuer) und somit € 1.075.050 bei einem Gesellschaftskapital von € 43.002.000. Sie entsteht mit Auszahlung der Darlehensbeträge der langfristigen Finanzierungen und ist fällig bei Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals, spätestens zum 31.12.2014.

c) Darlehensvertrag über Zwischenfinanzierung von Kosten

Mit diesem Vertrag vom 25.04.2013 erklärt sich die ILG bereit, bei der Fonds KG anfallende Erwerbsnebenkosten (z.B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie etwaige weitere Kosten zwischenzufinanzieren. Der Zinssatz für die Zwischenfinanzierung/Verauslagung

Vertragsbeziehungen

beträgt 6% p.a. Das Darlehen wird ungesichert gewährt. Die Rückführung des Darlehens erfolgt je nach vertraglicher Regelung mit der finanzierenden Bank vor- oder nachrangig zu den von der Bank ausgereichten Kreditmitteln bei der Objekt KG durch Einsatz von mindestens 90% der der Fonds KG zufließenden Kommanditeinlagen. Die Rückführung erfolgt nur, sofern es die Liquiditätslage der Gesellschaft zulässt.

d) Platzierungsgarantievertrag der Fonds KG mit der ILG

Nach diesem Vertrag vom 25.04.2013 garantiert die ILG der Fonds KG die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG zum 31.12.2014. Des Weiteren garantiert die ILG, dass ausreichend platziertes Kapital zur Verfügung steht, um die entsprechenden Auszahlungsvoraussetzungen der Bankdarlehen zu erfüllen.

Die ILG garantiert weiter, dass unabhängig von der Platzierungsgarantie der Fonds KG ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, um zur Rückzahlung anstehende kurzfristige Darlehen bei Fälligkeit zurückzahlen zu können.

Die Vergütung dieser Leistung beträgt 4,25% des Gesellschaftskapitals der Fonds KG und somit € 1.827.585 (ohne Umsatzsteuer) bei einem Gesellschaftskapital von € 43.002.000. Die Vergütung ist fällig nach Vollplatzierung. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn das Gesellschaftskapital der Fonds KG vollständig gezeichnet wurde.

e) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG

Die Fonds KG hat mit der ILG am 25.04.2013 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Nach diesem Vertrag ist die ILG zu folgenden Leistungen verpflichtet:

- Die allgemeine Verwaltung aller kaufmännischen Belange des Auftraggebers.
- Die Buchhaltung einschließlich der Erstellung der Jahresabschlüsse.
- Die Veranlassung laufender Steuerberatung.
- Die Koordinierung und datentechnische Unterstützung der Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen durch einen externen Steuerberater.
- Das Berichtswesen, insbesondere die Erstellung der jährlichen Geschäftsberichte.
- Die Korrespondenz mit den Gesellschaftern und/oder deren Beauftragten.
- Die Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen des Auftraggebers in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie die Einsichtsgewährung in diese Unterlagen.
- Verwaltungsaufgaben für den Treuhandkommanditisten.

- Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit der zu gründenden Gesellschaft B6 GmbH & Co. 40F KG.

Der Vertrag beginnt am 25.04.2013 und hat eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2028. Ab dem 01.01.2029 kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Die Vergütung (inkl. Umsatzsteuer) beträgt im Jahr 2013 0,2% des Gesellschaftskapitals der Fonds KG und somit € 86.004 bei einem Gesellschaftskapital von € 43.002.000 und ab dem Jahr 2014 jährlich 0,3% aus den vereinnahmten Jahresnettomieten der Objekt KG zzgl. gesetzlicher USt. Die laufende Vergütung ist in vier gleichen Raten zu Beginn eines Quartals fällig. Die Vergütung des Jahres 2013 ist zum 30.09.2013 fällig, sofern das Gesellschaftskapital der Fonds KG feststeht und es die Darlehensvereinbarung mit der finanzierenden Bank zulässt und die Liquiditätslage der Gesellschaft ausreichend ist, spätestens aber mit Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG.

Im Falle der vollständigen oder teilweisen Veräußerung der Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG (Share Deal) während der Laufzeit des Vertrags erhält die ILG für die Betreuung und Abwicklung des Verkaufs eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese Vergütungsregelung gilt nicht bei Verkauf des Investitionsobjekts der Objekt KG in Form eines Asset Deals und der damit verbundenen Rückführung der Beteiligung, da ein derartiger Verkauf auf Ebene der Objekt KG vergütet wird.

Im Fall der Auflösung der Fonds KG vor Ablauf der Vertragslaufzeit ist die Vergütung für die Restlaufzeit in Höhe des Barwerts (ermittelt mit der Rendite für festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren) abzüglich von der ILG nachweislich ersparter Aufwendungen in einem Betrag zur Zahlung fällig.

f) Vertrag der Fonds KG mit der ILG über die Herstellung eines Verkaufsprospekts

Nach diesem Vertrag vom 25.04.2013 ist die ILG gegenüber der Fonds KG verpflichtet,

- einen vollständigen Verkaufsprospekt einschließlich eines Kurzexposés zu fertigen. Der Emissionsprospekt umfasst zunächst einen Blind-Pool Prospekt und danach notwendige Nachträge, sobald diese im Zuge der Auswahl des Anlage- bzw. Investitionsobjekts, aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben oder anderweitig geboten sind. Hierfür sind unter anderem auch alle objekt- und umfeldspezifischen Daten, wie auch steuerliche Eckdaten zu erfassen bzw. zu berücksichtigen,

- alle Aufwendungen für die Herstellung des Prospektes zu übernehmen. Es obliegt der ILG, die Druckauflage des Prospektes zu bestimmen. Allerdings muss gewährleistet sein, dass dem Vertrieb ausreichend Prospektmaterial zur Platzierung des Gesellschaftskapitals zur Verfügung steht.

Die Brutto-Vergütung (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 0,4% des Gesellschaftskapitals der Fonds KG und somit € 172.008 bei einem Gesellschaftskapital von € 43.002.000. Die Vergütung ist zum 30.09.2013 fällig, sofern die Fonds KG das geplante Investitionsvolumen des Fonds mit einer geeigneten Beteiligung befüllt hat, dass der Fonds als geschlossen bewertet werden kann und erforderliche Prospekt-nachträge erstellt wurden. Zudem ist erforderlich, dass es die Darlehensvereinbarung mit der finanzierenden Bank zulässt und die Liquiditätslage der Fonds KG ausreichend ist. Spätestens ist die Vergütung aber mit Vollplatzierung des Kommanditkapitals der Fonds KG fällig.

g) Vertrag der Fonds KG mit der ILF über die Vermittlung von Kommanditkapital

Mit diesem Vertrag wurde die ILF von der Fonds KG beauftragt, Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern, die der Fonds KG als Kommanditisten/Treugeber beitreten, zu vermitteln. Die ILF ist berechtigt, Untervertriebspartner zu beauftragen.

Die Gesamthöhe der Provision beträgt 12% (darin enthalten 5% Agio) des einzuwerbenden Eigenkapitals von € 43.000.000 und somit € 5.160.000 bei einem Gesellschaftskapital von € 43.002.000.

Soweit die Vergütungen für die einzelnen Leistungen aus den vorbeschriebenen Verträgen nicht explizit genannt sind, ergeben sich diese aus den Finanz- und Investitionsplänen und/oder aus der Ergebnisprognose.

h) Geplanter Geschäftsbesorgungsvertrag der Objekt KG mit der ILG

Es ist geplant, dass die Objekt KG nach Erwerb der Beteiligung durch die Fonds KG mit der ILG einen Geschäftsbesorgungsvertrag abschließen wird. Mit diesem Vertrag wird sich die ILG zur objektbezogenen Betreuung/Verwaltung des Investitionsobjekts der Objekt KG verpflichten. Dies soll umfassen:

- Wahrung der Interessen der Objekt KG während der Bauzeit (sofern anwendbar)
- Verwaltung der Mietflächen und Mietverträge unter besonderer Wahrung des Vermieterinteresses der Objekt KG
- Beschaffung hinreichenden Versicherungsschutzes
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen
- Vergabe von Dienstleistungsverträgen/Steuerung externer Dienstleister

- Abschluss eines Center-Management-Vertrages mit einem geeigneten Unternehmen/Partner und möglichst langfristiger Laufzeit; alternativ Erfüllung durch die ILG gegen gesonderte angemessene Vergütung
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmanagement
- Objektbuchhaltung einschließlich Forderungsmanagement
- Aufbewahrung sämtlicher Unterlagen der Objekt KG in den Räumen der ILG innerhalb der gesetzlichen Fristen sowie Einsichtgewährung in diese Unterlagen

Der Auftragnehmer hat das Recht, in Absprache mit dem Auftraggeber ggf. andere Unternehmen mit Teilleistungen zu beauftragen.

Der Vertrag wird nach Abschluss des Anteilskaufvertrages über den zu erwerbenden Anteil an der Objekt KG und der Bestellung von Herrn Hauch zum geschäftsführenden Kommanditisten der Objekt KG abgeschlossen und voraussichtlich eine feste unkündbare Laufzeit bis zum 31.12.2028. haben. Ab dem 01.01.2029 wird der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündbar sein.

Die Vergütung soll ab dem Übergang von wirtschaftlichem Besitz, Nutzen und Lasten auf die Fonds KG (Stichtag der Übernahme der Anteile an der Objekt KG durch die Fonds KG) 2,7% der jährlich vereinnahmten Nettomieteinnahmen, welche die Objekt KG aus der Vermietung des Investitionsobjekts erzielt, betragen. Sollte der Mietzahlungsbeginn von Mietern nach dem Stichtag sein, so werden ggf. hierdurch ausgelöste Ersatzzahlungen des Verkäufers zur entsprechenden Bemessungsgrundlage. Auch bereits vor Vertragschluss erbrachte Leistungen der ILG sind von dieser Vergütung erfasst.

Die jährliche Vergütung wird im Voraus in vier gleichen Raten jeweils zu Beginn eines Quartals fällig. Die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer ist zusätzlich zu entrichten.

Im Falle einer Veräußerung des Investitionsobjekts während der Laufzeit dieses Vertrags erhält die ILG für die Betreuung und die Abwicklung des Verkaufs eine Abwicklungsgebühr in Höhe von 1% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Anspruch auf Vergütung ist im Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertrages in Höhe des Barwerts (ermittelt mit der Rendite für festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren) abzüglich vom Auftragnehmer nachweisbar ersparter Aufwendungen in einem Betrag zur Zahlung fällig.

Angaben zum Emittenten

1. Allgemeine Angaben

Firma: Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG

Rechtsform: Kommanditgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

Datum der Gründung: 04.04.2013

Registergericht und -nummer: München HRA 100633

Gegenstand des Unternehmers:

1. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Objektgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten.
2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft im Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche des Emittenten stimmen mit dem Gegenstand des Unternehmens überein.

Komplementär:

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Landsberger Straße 439, 81241 München
(weitere Angaben siehe Ziffer 2.1)

Der Komplementär ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Grundsätzlich haftet der Komplementär einer Kommanditgesellschaft unbeschränkt. Vorliegend ist der Komplementär eine Kapitalgesellschaft und haftet damit nur beschränkt auf sein Gesellschaftsvermögen. Das gezeichnete Kapital beträgt € 25.565. 100-prozentiger Gesellschafter ist die ILG Fonds GmbH. Geschäftsführer ist Herr Uwe Hauch.

Geschäftsführender Kommanditist:

Uwe Hauch, geschäftsansässig Landsberger Straße 439, 81241 München

Herr Uwe Hauch ist zudem als geschäftsführender Kommanditist und als alleiniger Geschäftsführer des Komplementärs mit der Geschäftsführung des Emittenten betraut.

Im Falle des Todes des geschäftsführenden Kommanditisten Uwe Hauch oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafters tritt. Bis zu

diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem Gründungskommanditisten, der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH.

Aufsichtsgremien/Beirat:

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht kein Vorstand, Beirat oder Aufsichtsgremium. Ein Beirat kann gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages nach Abschluss der Platzierung gebildet werden.

Die drei Mitglieder des Beirates haben Anspruch auf eine Aufwandsentschädigung. Diese beträgt bis einschließlich 2018 jährlich € 6.000 insgesamt (zzgl. USt. soweit erforderlich), also € 2.000 für jedes Beiratsmitglied. Mit dieser Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten. Ab 2019 erhöht sich die Aufwandsentschädigung alle 5 Jahre um 10%.

Gesellschaftskapital:

Gezeichnetes Kommanditkapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung: € 12.000 (davon ausstehend, aber nicht eingefordert € 10.000). Es handelt sich hierbei um den Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern und Gesellschaftern des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gezeichneten Kapitaleinlagen.

Gesellschaftskapital nach Vollplatzierung: € 43.002.000

Rechtsordnung:

Der Emittent unterliegt dem deutschen Recht.

2. Gründungsgesellschafter/ Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

2.1 Komplementär

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

ohne Einlage

Sitz: München

Registergericht und -nummer: München HRB 68031

Ersteintragung: 08.03.1982

Gegenstand des Unternehmens:

Der Erwerb von Grundstücken, die Errichtung von Baulichkeiten und die Verwaltung von eigenen Grundstücken und eigenen Baulichkeiten. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die ihren Zwecken dienlich sein können, insbesondere sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen.

Stammkapital: € 25.564,59 (voll einbezahlt)

Geschäftsführer: Uwe Hauch

Gesellschafter:

ILG Fonds GmbH (100% der Anteile)

Ergänzende Angaben:

Die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist Gründungsgesellschafter sowie Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Fonds KG und hat als deren persönlich haftender Gesellschafter weder eine Pflichteinlage (Kommanditanteil) übernommen noch eingezahlt und ist am Ergebnis und Vermögen der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG nicht beteiligt. Ihr steht für die Haftungsübernahme eine Vergütung i.H.v. € 1.000, ggf., soweit anfallend, zzgl. Umsatzsteuer, erstmals für das Jahr 2013 (vgl. § 7 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag) zu. Diese Vergütung ist für die Laufzeit des Fonds fest vereinbart. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) Mehrkosten entstehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird. Für die Geschäftsführung erhält der persönlich haftende Gesellschafter keine Vergütung (vgl. § 7 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag).

2.2 Gründungskommanditist

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München,

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

mit einer einbezahlten Einlage in Höhe von € 1.000

Sitz: München

Registergericht und -nummer: München HRB 68987

Ersteintragung: 06.07.1982

Gegenstand des Unternehmens:

Der Erwerb von Grundstücken, die Errichtung von Baulichkeiten und die Verwaltung von eigenen Grundstücken und eigenen Baulichkeiten. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, alle Handlungen vorzunehmen, die ihren Zwecken dienlich sein können, insbesondere sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen.

Stammkapital: € 25.564,59 (voll einbezahlt)

Geschäftsführer: Uwe Hauch

Gesellschafter:

ILG Fonds GmbH (100% der Anteile)

Ergänzende Angaben:

Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist

als Gründungskommanditistin und Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mit einer von ihr auf den von ihr übernommenen Kommanditanteil geleisteten Pflichteinlage in Höhe eines Gesamtbetrags von € 1.000 als Kommanditist am Ergebnis – also auch am Gewinn – und den Ausschüttungen der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG beteiligt. Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist als Kommanditist an weiteren Fondsgesellschaften der ILG-Gruppe beteiligt.

2.3 Geschäftsführender Kommanditist

Herr Uwe Hauch

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

mit einer einbezahlten Einlage in Höhe von € 1.000

Ergänzende Angaben:

Herr Uwe Hauch ist zum 03.05.2013 der Gesellschaft als weiterer Kommanditist mit Geschäftsführungsbefugnis beigetreten. Herr Hauch hat auf den von ihm übernommenen Kommanditanteil eine Pflichteinlage in Höhe von € 1.000 geleistet und nimmt damit als (geschäftsführender) Gesellschafter/Kommanditist am Ergebnis – also auch am Gewinn – und den Ausschüttungen der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG teil. Für die Geschäftsführung erhält Herr Uwe Hauch keine Vergütung. Nachgewiesene und angemessene Aufwendungen werden jedoch ersetzt (vgl. § 7 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag).

Herr Uwe Hauch ist zur Führung der Geschäfte der Fonds KG berechtigt, aber nicht verpflichtet. Ihm wurde Einzelprokura erteilt.

Herr Uwe Hauch ist darüber hinaus auch geschäftsführender Gesellschafter/Kommanditist anderer Beteiligungsgesellschaften der ILG Gruppe.

Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer des Anbieters ILG Fonds GmbH und an dieser mit 24,53% beteiligt. Herr Hauch ist weiterhin Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH und an dieser mit 49% beteiligt. Die ILF hält 12,09% des Stammkapitals der ILG. Des weiteren ist Herr Hauch Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sowie der TAL Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, die voraussichtlich als zukünftige Komplementärin der Objekt KG agieren wird.

2.4 Treuhandkommanditist

WK Immobilientreuhand GmbH

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München,

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

Angaben zum Emittenten

ohne eigene Einlage (ihre bisher im Handelsregister eingetragene Einlage in Höhe von € 100, was einer Kommanditeinlage von € 10.000 entspricht, wird nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch den ersten ihr erteilten Treuhandauftrag ersetzt)

Sitz: München

Registergericht und -nummer: München HRB 56100

Ersteintragung: 07.12.2001

Gegenstand des Unternehmens:

Gegenstand des Unternehmens ist treuhänderisches Halten von Kommanditbeteiligungen.

Stammkapital: € 25.564,59 (voll einbezahlt)

Geschäftsführer:

Wirtschaftsprüfer Wolfgang König, geschäftsansässig: Hindenburgstraße 43, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Gesellschafter:

Wirtschaftsprüfer Wolfgang König (100% der Anteile)

Ergänzende Angaben:

Die WK Immobilienreuhand GmbH ist zum 03.05.2013 der Gesellschaft mit Wirkung im Außenverhältnis als Kommanditist der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG beigetreten. Im Innenverhältnis wird ihre Stellung als Treuhandkommanditist erst mit der ersten treuhänderischen Übernahme ihrer Beteiligung für Rechnung eines sie beauftragenden Treugebers wirksam. Die WK Immobilienreuhand GmbH wird ihren Kommanditanteil an der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG ausschließlich für Rechnung der sie beauftragenden Treugeber halten, also wirtschaftlich am Ergebnis und Vermögen dieser Gesellschaft nicht beteiligt sein. Ihr steht für ihre Tätigkeit als Treuhandkommanditist eine Vergütung i.H.v. € 2.000 p.a. zzgl. USt. zu. Die Vergütung erhöht sich ab 2014 jährlich um 2%.

Sie wird ihren Kapitalanteil bei Beitritt von Treugebern erhöhen, begrenzt auf eine Kapitaleinlage von insgesamt € 43.000.000 (vgl. Gesellschaftsvertrag der Fonds KG, § 4 Abs. 3).

Die WK Immobilienreuhand GmbH ist als Treuhandkommanditist an weiteren Fondsgesellschaften der ILG Gruppe beteiligt.

3. Ergänzende Angaben zum Emittenten und den Vertragspartnern

Wenn nachfolgend von Anlageobjekten gesprochen wird, sind Anlage- und Investitionsobjekt gemeint.

3.1 Angaben über die Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Der Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern und Gesellschaftern zum Zeitpunkt der

Prospektaufstellung gezeichneten und vollständig einbezahlten Kommanditeinlagen beläuft sich auf € 2.000.

Den vorgenannten Gründungsgesellschaftern und Gesellschaftern des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen außer den vorstehend genannten Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechten und sonstigen Gesamtbezügen insgesamt keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

Die Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, beteiligt. Hiervon ausgenommen ist Herr Uwe Hauch, der an der ILG Fonds GmbH und der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage betraut ist, wie vorstehend ausgeführt, beteiligt ist.

Die Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Fonds KG Fremdkapital zur Verfügung stellen. Hiervon ausgenommen ist Herr Uwe Hauch, der Gesellschafter und Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH ist, die ihrerseits der Fonds KG Fremdkapital zur Verfügung stellt.

Neben den vorerwähnten Beteiligungen ist Herr Uwe Hauch weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder der Fonds KG Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Mittelbare oder unmittelbare Beteiligungen der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen, bestehen nicht.

Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Uwe Hauch ist für die ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, als Geschäftsführer tätig. Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Uwe Hauch ist auch für die ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, als Geschäftsführer tätig.

Darüber hinaus sind die Gründungsgesellschafter und die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, für Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen, sowie für Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen, tätig.

Die Gründungsgesellschafter und die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt und stellen dem Emittenten kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln Fremdkapital an den Emittenten.

Die Gründungsgesellschafter und die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erbringen keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

3.2 Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung, des Beirats des Emittenten, den Treuhänder und den Mittelverwendungskontrolleur

Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, ist Herr Uwe Hauch (Geschäftsanschrift: Landsberger Str. 439, 81241 München) als geschäftsführender Kommanditist.

Herr Hauch ist gleichzeitig Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, die als persönlich haftender Gesellschafter der Fonds KG zur Geschäftsführung befugt ist.

Alleiniger Gesellschafter der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist die ILG Fonds GmbH. Herr Uwe Hauch hält die oben in Kapitel „Angaben zu den Gründungsgesellschaftern“ genannten Beteiligungen und nimmt die dort beschriebenen Funktionen – neben anderen, die jedoch in keinem Zusammenhang mit dem Emittenten stehen – wahr. Herr Uwe Hauch ist sowohl mittelbar als auch unmittelbar an den o.g. Unternehmen beteiligt. Herr Uwe Hauch erhält als Geschäftsführer der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH keine Bezüge.

Dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten stehen mit Ausnahme des Ersatzes nachgewiesener und angemessener Aufwendungen und der Gewinnbeteiligung aufgrund seiner Kapitalbeteiligung an dem Emittenten in Höhe von € 1.000 insgesamt keine Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu. Die Vergütungen ab Prospektaufstellung sind in diesem Kapitel abschließend beschrieben.

Mittelverwendungskontrolleur ist die Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in 86316 Friedberg, Parkstraße 2. Die Mittelverwendung erfolgt über die Führung eines Anderkontos, auf das Einzahlungen der Beitretenden/Anleger erfolgen. Der Gesamtbetrag der Vergütung für die Anderkontoführung beträgt pauschal € 21.000 zzgl. Umsatzsteuer.

Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die die angebotene Vermögensanlage vertreibt. Darüber hinaus sind das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelverwendungskontrolleur nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILG Fonds GmbH, die ihrerseits der Fonds KG Fremdkapital zur Verfügung stellt. Darüber hinaus sind das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelverwendungskontrolleur nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelverwendungskontrolleur sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Uwe Hauch, ist unmittelbar an der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Uwe Hauch, ist unmittelbar an der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, beteiligt.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie der Treuhandkommanditist und der Mittelverwendungskontrolleur nicht an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen, sowie an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen, unmittelbar oder mittelbar beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen, beteiligt.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Uwe Hauch, ist Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Das Mitglied

Angaben zum Emittenten

der Geschäftsführung des Emittenten, Uwe Hauch, ist Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt. Eine persönliche Beauftragung an das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, den Treuhandkommanditisten oder den Mittelverwendungskontrolleur zum Vertrieb der emittierten Vermögensanlage Bereitstellung oder Vermittlung von Fremdkapital besteht nicht. Ferner erbringen das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Treuhandkommanditist oder der Mittelverwendungskontrolleur keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

3.3 Angaben über Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospektes die Verantwortung übernehmen (Prospektverantwortliche/Anbieter)

Die ILG Fonds GmbH, Landsberger Straße 439, 81241 München, ist verantwortlich für die Konzeption des Fonds sowie die Herausgabe des Prospektes. Herr Uwe Hauch ist Geschäftsführer und mit 24,53% an der ILG Fonds GmbH (Prospektverantwortlicher/Anbieter) als Gesellschafter beteiligt.

Dem Prospektverantwortlichen/Anbieter selbst wurden für seine den Emittenten betreffende Tätigkeit im letzten abgelaufenen Geschäftsjahr und bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt keine Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt. Die Vergütungen ab Prospektaufstellung sind in diesem Kapitel abschließend beschrieben.

Der Prospektverantwortliche/Anbieter ist selbst nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage vertraut sind, oder an diesen mittelbar oder unmittelbar beteiligt; allerdings ist sein Geschäftsführer und Gesellschafter, Herr Uwe Hauch, auch Geschäftsführer und Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH.

3.4 Zusätzliche Erklärungen zu den Vertragspartnern

Die **ILG Fonds GmbH** (Prospektverantwortlicher/Anbieter) erbringt die in den mit ihr abgeschlossenen Verträgen über die Erbringung von Konzeptionsleistungen, die Vermittlung von Finanzierungen, die Platzierungsgarantie, Bereitstellung von Darlehen zur Zwischenfinanzierung, die Erstellung des Emissionsprospektes sowie die Erbringung von Verwaltungsaufgaben gegenüber der Fonds KG und der Objekt KG, deren wesentlicher Inhalt auf S. 60–63 beschrieben ist, vereinbarten wesentlichen Leistungen.

Die **TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH** (Gründungsgesellschafter und persönlich haftender

Gesellschafter) erbringt die von ihr als persönlich haftender Gesellschafter nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG (abgedruckt auf S. 78–85) geschuldeten Leistungen.

Herr **Uwe Hauch** erbringt die von ihm als geschäftsführendem Kommanditisten gemäß Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (abgedruckt auf S. 78–85) auszuführenden Leistungen.

Die **WK Immobilientreuhand GmbH** (Treuhandkommanditist) erbringt die gemäß dem zwischen ihr und den beitretenden Anlegern abzuschließenden Treuhand- und Verwaltungsvertrag (abgedruckt auf S. 86–91) in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag (abgedruckt auf S. 78–85) geschuldeten Leistungen.

Die **Civis Treuhand GmbH** (Mittelverwendungskontrolleur) erbringt die gemäß zwischen ihr und der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG abgeschlossenen Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle (abgedruckt auf S. 92–93) geschuldeten Leistungen. Zudem ist sie mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der Fonds KG beauftragt.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten nimmt ausschließlich Organfunktionen wahr. Es erbringt keine Leistungen und Lieferungen.

Der Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter des Emittenten, der Treuhandkommanditist und der Mittelverwendungskontrolleur und das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten erbringen keine anderen als die vorgenannten Lieferungen und Leistungen.

3.5 Ergänzende Angaben zu den Vertragspartnern und Vergütungen

Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung berechenbaren Vergütungen für die Fondsverwaltung in 2013, die Stellung der Platzierungsgarantie, die Konzeption, die Prospektherstellung, die Finanzierungsvermittlung, die Eigenkapitalvermittlung, die Haftungsübernahme, die Geschäftsführung, die Treuhandtätigkeit, die Mittelverwendungskontrolle, die Jahresabschlussprüfung und die Beiratsvergütung belaufen sich bei einem geplanten Gesellschaftskapital in Höhe von € 43.0002.000, der geplanten langfristigen Fremdmittelaufnahme in Höhe von € 33.625.000 sowie unter Berücksichtigung der prognosegemäß unterstellten, von der Entwicklung des Verbraucherpreisindex abhängigen Anpassung über einen Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren auf eine Gesamthöhe von € 8.625.117 inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Der in der Gesamtvergütung enthaltene Gesamtbetrag der für die Treuhandtätigkeit und die Mittelver-

wendungskontrolle vereinbarten Vergütung des Treuhandkommanditisten und des Mittelverwendungskontrolleure beläuft sich über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren bei einem geplanten Gesellschaftskapital in Höhe von € 43.002.000 auf rund € 44.361 (Treuhandtätigkeit) und auf € 24.990 (Mittelverwendungskontrolle), jeweils inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Bei einem geplanten Gesellschaftskapital in Höhe von € 43.002.000 beläuft sich die in der Gesamtvergütung enthaltene über den unterstellten Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren für die Haftungsübernahme vereinbarte Vergütung des persönlich haftenden Gesellschafters bei der Fonds KG auf einen Gesamtbetrag von rund € 16.000 zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt (keine Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten).

Der in der Gesamtvergütung enthaltene Gesamtbetrag der für die Eigenkapitalbeschaffung vereinbarten Vergütung beläuft sich auf 12,0% des einzuwerbenden Eigenkapitals von € 43.000.000 und somit auf einen geplanten Gesamtbetrag von € 5.160.000.

Die vorstehend genannte Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung ist u. a. abhängig von dem der Fonds KG bei Schließung zur Verfügung stehenden Beteiligungskapital und den auf die von den Anlegern jeweils übernommenen Beteiligungssummen geleisteten Einzahlungen. Fällt das der Fonds KG bei Schließung tatsächlich zur Verfügung stehende Beteiligungskapital höher oder geringer aus, erhöht bzw. vermindert sich die vorstehend genannte Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung entsprechend.

Die für die Platzierungsgarantie vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren 4,25% des Gesellschaftskapitals der Fonds KG, mithin bei dem unterstellten einzuwerbenden Gesellschaftskapital € 1.827.585. Die für die Finanzierungsvermittlung vereinbarte Vergütung beträgt 2,5% des Gesellschaftskapitals der Fonds KG, über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren somit € 1.075.050.

Die für die Konzeption vereinbarte Vergütung beträgt über den Prognosezeitraum von rd. 15 Jahren 0,3% (inkl. Umsatzsteuer) des Gesellschaftskapitals der Fonds KG, mithin bei dem unterstellten einzuwerbenden Gesellschaftskapital € 129.006, inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Die für die Prospektherstellung vereinbarte Vergütung beträgt 0,4% (inkl. Umsatzsteuer) des Gesellschaftskapitals der Fonds KG, mithin bei dem unterstellten maximal einzuwerbenden Gesellschaftskapital € 172.008, inkl. kalkulierter nicht abzugsfähiger Vorsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt.

Für die Fondsverwaltung ist zudem eine Vergütung (inkl. USt) von 0,2% des Gesellschaftskapitals im Jahr 2013 (€ 86.000 bei einem Gesellschaftskapital von € 43.002.000) und von 0,3% der vereinnahmten Jahresnettomieten der Objekt KG ab dem Jahr 2014 fällig.

3.6 Hinweise auf besondere Umstände / Verflechtungen

Treuhandkommanditist und Mittelverwendungskontrolleur sind völlig unabhängig von den übrigen Beteiligten.

Die Gründungsgesellschafter, Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und die im Abschnitt Vertragsbeziehungen genannten Vertragspartner der Fonds KG sind – wie dort im einzelnen dargelegt – kapitalmäßig und personell verbundene Unternehmen.

Jeder Beteiligte beschränkt sich auf die für ihn vorgesehenen Funktionen und übernimmt keine weiteren Aufgaben innerhalb des Fondsangebots.

Weitere Verflechtungen sind nicht gegeben.

Der persönlich haftende Gesellschafter, die geschäftsführenden Kommanditisten und der Treuhandkommanditist unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Aus diesem Grund können Interessenskollisionen nicht ausgeschlossen werden.

Die angegebenen Vertragspartner bzw. mit ihnen verbundene Unternehmen sind teilweise auch seit mehreren Jahren an bestehenden Gesellschaften der ILG Gruppe beteiligt und/oder nehmen u.a. für diese vergleichbare Aufgaben wahr.

Weitere Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhänder begründen können, bestehen nicht.

3.7 Angaben zu Sonstigen Personen

Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben, existieren nicht.

3.8 Angaben zu natürlichen Personen, als Mitglieder der Geschäftsführung des Anbieters und Prospektverantwortlichen, des Mittelverwendungskontrolleure und des Treuhänders

Herr Uwe Hauch, als Mitglied der Geschäftsführung des Anbieters und des Prospektverantwortlichen Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

Angaben zum Emittenten

Herr Georg Diepolder, als Mitglied der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs

Geschäftsanschrift:

Parkstr. 2, 86316 Friedberg

Telefon: 0821/27 89 00-1

Telefax: 0821/27 89 00-11

Herr Wolfgang König als Mitglied der Geschäftsführung des Treuhandkommanditisten

Geschäftsanschrift:

Landsberger Straße 439, 81241 München

Telefon: 089/88 96 98-0

Telefax: 089/88 96 98-11

Die vorgenannten natürlichen Personen nehmen ausschließlich Organfunktion wahr. Sie übernehmen keine Funktionen für den Emittenten, die über die der Gesellschaften, die sie vertreten, hinausgehen.

Herr Uwe Hauch ist mit einer Kapitaleinlage von € 1.000 an der Fonds KG beteiligt. Er ist gemäß dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag am Gewinn und an Entnahmen entsprechend quotaal beteiligt. Darüber hinaus stehen den vorgenannten Personen insgesamt keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage zu.

Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die die angebotene Vermögensanlage vertreibt. Herr Uwe Hauch ist geschäftsführender Gesellschafter der ILG Fonds GmbH, die ihrerseits der Fonds KG planmäßig Fremdkapital zur Verfügung stellt. Darüber hinaus sind die vorgenannten Personen nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, oder die dem Emittenten Fremdkapital geben. Die vorgenannten Personen sind ferner nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Herr Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist, beteiligt. Herr Uwe Hauch ist unmittelbar an der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt, beteiligt. Darüber hinaus sind die vorgenannten Personen nicht an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, sowie an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen, unmittelbar oder mittelbar beteiligt.

Die vorgenannten Personen sind weder unmittelbar noch mittelbar an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen, beteiligt.

Herr Uwe Hauch ist Geschäftsführer der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Herr Uwe Hauch ist Geschäftsführer der ILG Fonds GmbH, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellt. Eine persönliche Beauftragung an die vorgenannten Personen zum Vertrieb der emittierten Vermögensanlage bzw. zur Bereitstellung oder Vermittlung von Fremdkapital besteht nicht. Ferner erbringen die vorgenannten Personen keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

Es bestehen keine Eintragungen, die in Bezug auf Verurteilungen der vorgenannten Personen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabeordnung in einem Führungszeugnis enthalten sind. Die eingeholten Führungszeugnisse sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als 6 Monate. Die vorgenannten Personen sind Deutsche.

Innerhalb der letzten fünf Jahre wurde über keines der Vermögen der vorgenannten Personen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Innerhalb der letzten fünf Jahre war keine der vorgenannten Personen in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es erfolgte keine Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gegenüber einer der vorgenannten Personen.

3.9 Steuerzahlungen

Steuerlich werden die von der Fonds KG erwirtschafteten Einkünfte den an ihr beteiligten Treugebern und Gesellschaftern zugerechnet. Die sich daraus für den einzelnen Treugeber ergebenden Steuerlasten sind von diesem selbst und unabhängig von etwaigen Zahlungen der Fonds KG zu erfüllen. Soweit von Banken auf Zinserträge Kapitalertragsteuer oder Abgeltungsteuer mit Solidaritätszuschlag einbehalten wurde, werden diese dem Anleger im Rahmen der Mitteilung des steuerlichen Ergebnisses aus der Anlage bescheinigt. Der Emittent oder eine andere Person übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Abwicklungshinweise

1. Stellen, die Zeichnungen entgegennehmen

Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung mit Widerrufsbelehrung ist zu unterzeichnen (bei Ehepaaren muss das Formular von beiden Partnern unterschrieben werden). Damit wird als Treugeber gegenüber der WK Immobilitentreuhand GmbH der Wille erklärt, mittelbar über die Treuhandkommanditistin in die Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG einzutreten.

Die Beitrittserklärung ist zu senden an die:

ILG Fonds GmbH
Landsberger Straße 439
81241 München

Die Beitrittserklärung wird durch die WK Immobilien-treuhand GmbH, Landsberger Straße 439, 81241 München, entgegengenommen. Aufgrund Bevollmächtigung durch die WK Immobilitentreuhand GmbH nimmt der geschäftsführende Kommanditist der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, Herr Uwe Hauch, das Beitrittsangebot an, indem er die Beitrittserklärung gegenzeichnet. Ein Exemplar hiervon erhält der Beitretende mit einem Annahmeschreiben mit weiteren Abwicklungshinweisen zurück.

2. Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung, spätestens am 31.12.2014.

3. Einzahlungskonto

Nach dem rechtswirksamen Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist der gezeichnete Beteiligungsbetrag zzgl. des Agios sofort zur Zahlung fällig.

Die Zahlung ist auf das Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Parkstr. 2, 86316 Friedberg bei der

HypoVereinsbank AG, München
Konto Nr. 150 045 55
BLZ 700 202 70

unter dem Verwendungszweck „Kapitaleinzahlung ILG Fonds Nr. 40“ zu überweisen. Ein Überweisungsträger ist der Beitrittserklärung beigelegt.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung des Beteiligungsbetrages ist der Beitretende/Treugeber verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch den Treuhandkommanditisten und/oder die Fonds KG bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Beitretenden/Treugeber bleiben unbenommen.

Gerät ein Beitretender/Treugeber mit der Zahlung seines Beteiligungsbetrages nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhandkommanditist das Vertragsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der ihm oder der Fonds KG nachweislich entstandenen Kosten dem Beitretenden/Treugeber innerhalb von 4 Wochen nach Kündigung zurückerstattet.

Weitere Ansprüche stehen dem Beitretenden/Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt er nach Kündigung nicht mehr am Ergebnis der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG teil.

Anstelle der Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages kann der Treuhandkommanditist den Beteiligungsbetrag auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken. Weitere Möglichkeiten, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen, bestehen nicht.

An den laufenden Ausschüttungen partizipiert der Beitretende/Treugeber ab dem Tag, der auf die Einzahlung seines Beteiligungsbetrages folgt. Die Ausschüttungen erfolgen monatlich (zum 20. des jeweiligen Monats) auf die Kontoverbindung, die dem Treuhandkommanditisten vom Beitretenden/Treugeber mitgeteilt wird. Diese Mitteilung wird mittels eines Formulars, das dem Annahmeschreiben beigelegt ist, abgefragt. Für den Monat der Kapitaleinzahlung erfolgt die Ausschüttung im Folgemonat.

4. Zahlstelle

Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG, Landsberger Straße 439, 81241 München.

Zahlungen an den Anleger werden über die Bankverbindung der Zahlstelle bei der

Münchner Bank eG, Richard-Strauss-Straße 82,
81679 München
Konto Nr. 176 46 91
BLZ 701 900 00

oder ein anderes Konto der Fonds KG ausgeführt.

5. Prospektausgabestelle

Die ILG Fonds GmbH und die Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (auch Zahlstelle), beide Landsberger Straße 439, 81241 München, halten den Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie den letzten veröffentlichten Jahresabschluss und den Lagebericht der Fonds KG zur kostenlosen Ausgabe bereit.

6. Weitere Kosten

Bezüglich möglicher weiterer Kosten des Anlegers wird auf S. 11 verwiesen.

Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV – Negativtestat

§ 4 Satz 1 Nr. 1a

Ehemalige Gesellschafter des Emittenten existieren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

§ 4 Satz 1 Nr. 2

Der Emittent oder eine andere Person übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

§ 4 Satz 1 Nr. 3

Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist insofern eingeschränkt, als dadurch keine Kapitalanteile entstehen dürfen, die kleiner als € 5.000 sind. Eine Verfügung ist nur möglich, wenn die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifikation nachkommt. Es gibt keinen geregelten Markt. Darüber hinaus gibt es keine Einschränkungen in der Handelbarkeit.

§ 4 Satz 1 Nr. 7

Die Zeichnungsfrist beginnt 1 Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung, spätestens jedoch zum 31.12.2014. Vollplatzierung liegt vor, wenn das Beteiligungskapital wirksam gezeichnet ist. Es bestehen neben der Vollplatzierung keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen können im Falle eines Zahlungsverzuges auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung gekürzt werden. Weitere Möglichkeiten, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen, bestehen nicht.

§ 4 Satz 1 Nr. 8

Das Angebot wird nur in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist nicht geplant. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass auch Personen mit Wohnsitz in anderen Staaten Beteiligungen erwerben.

§ 5 Nr. 6

Der Emittent ist kein Konzernunternehmen.

§ 6 Satz 1 Nr. 2

Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Vermögensanlagengesetzes wurden nicht ausgegeben.

§ 6 Satz 2 und 3

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4

Es bestehen keine Eintragungen, die in Bezug auf Verurteilungen der Gründungsgesellschafter und der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des

Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabeordnung in einem Führungszeugnis enthalten sind. Das eingeholte Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als 6 Monate. Sofern es sich bei den Gründungsgesellschaftern und den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung um juristische Personen handelt, wird darauf hingewiesen, dass für juristische Personen kein Führungszeugnis erstellt wird.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5

Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Herr Uwe Hauch, ist Deutscher. Für die Gründungsgesellschafter und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die juristische Personen sind, liegt keine ausländische Verurteilung wegen einer Straftat, die mit den § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4. VermVerkProspV genannten Straftaten vergleichbar ist, vor.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6a

Innerhalb der letzten fünf Jahre wurde über keines der Vermögen der Gründungsgesellschafter und der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6b

Innerhalb der letzten fünf Jahre war kein Gründungsgesellschafter und kein Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7

Es erfolgte keine Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gegenüber Gründungsgesellschaftern oder Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

§ 8 Absatz 1 Nr. 2

Der Emittent ist von folgenden Verträgen, die im Prospekt unter den Abschnitten „Rechtliche Grundlagen“ (S. 51–59) und „Vertragsbeziehungen“ (S. 60–63) genauer dargestellt sind, abhängig:

- a) Platzierungsgarantievertrag und Darlehensvertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung dieser Verträge, die sicherstellen, dass die Fonds KG in der Lage ist, alle Aufwendungen des Finanz- und Investitionsplans zu tätigen.

- b) Finanzierungsvermittlungsvertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Finanzierungsvermittlungsvertrages, der sicherstellt, dass eine ausreichende Ankaufsfinanzierung zur Ablösung der Verbindlichkeiten bei der Objekt KG und Sicherstellung der Finanzierung des Erwerbs der Beteiligung an der Objekt KG nebst Erwerbsnebenkosten und Zwischenfinanzierungszinsen besteht.

- c) Geschäftsbesorgungsvertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des fondsbezogenen Vertrages der Fonds KG, der die ordnungsgemäße Betreuung des Treuhandkommanditisten und dessen Treugeber sowie wesentliche Verwaltungsaufgaben bei der Fonds KG vorsieht.

- d) Darlehensvertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH zur Zwischenfinanzierung weiterer Kosten

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Darlehensvertrages, der sicherstellt, dass die Fonds KG anfallende Erwerbsnebenkosten (z. B. Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Bankbearbeitungsgebühren zum jeweiligen Fälligkeits- oder Zahlungstermin leisten kann.

- e) Vertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH über die Erbringung von Konzeptionsleistungen

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Vertrages über die Erbringung von Konzeptionsleistungen, der beinhaltet, dass die ILG die Auswahl des Anlage- und des Investitionsobjekts anhand der in diesem Verkaufsprospekt dargestellten Anlagekriterien übernimmt und das zur Fondsrealisierung bestmögliche Verhältnis zwischen der langfristigen Finanzierung bei der Objekt KG und der Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals bei der Fonds KG ermittelt.

- f) Vertrag der Fonds KG mit der ILG Fonds GmbH über die Herstellung eines Verkaufsprospekts

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Vertrages über die Herstellung eines Verkaufsprospekts, der sicherstellt, dass nach Erwerb des Anlageobjektes ein entsprechender Nachtrag zum Verkaufsprospekt erstellt wird.

- g) Vertriebsvertrag der Fonds KG mit der ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH (ILF)

Es besteht eine Abhängigkeit von der Erfüllung des Vertrags, der vorsieht, dass die ILF der Fonds KG Beitrittserklärungen von Kapitalanlegern vermittelt, um die Fonds KG in die Lage zu versetzen, die Investitionen gemäß den Investitionskriterien plangemäß ausführen zu können und so den Platzierungsgarantievertrag mit der ILG nicht in Anspruch nehmen zu müssen.

Der Emittent ist nicht abhängig von weiteren Verträgen, Patenten, Lizenzen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind.

§ 8 Absatz 1 Nr. 3

Es sind keine Gerichts-, Schieds- oder Verwaltungsverfahren anhängig, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten und die Vermögensanlage haben können.

§ 8 Absatz 1 Nr. 4

Es bestehen keine laufenden Investitionen.

§ 8 Absatz 2

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

§ 9 Absatz 2 Nr. 2

Herr Uwe Hauch und die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sind mit einer Kapitaleinlage von jeweils € 1.000 an der Fonds KG beteiligt. Dem Anbieter, den Gründungsgesellschaftern des Emittenten, den Gesellschaftern des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, der Prospektverantwortlichen, dem Treuhänder und dem Mittelverwendungskontrollleur standen oder stehen darüber hinaus das Eigentum an den zukünftigen Anlageobjekten oder wesentliche Teile derselben nicht zu und es steht diesen Personen auch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den zukünftigen Anlageobjekten nicht zu.

§ 9 Absatz 2 Nr. 3 bis 7

Da das Anlage- bzw. Investitionsobjekt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststeht, können keine Angaben darüber getätigt werden, ob nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen der Anlageobjekte bestehen, ob rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte bestehen, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, sowie ob über eine Baugenehmigung hinaus behördliche Genehmigungen erforderlich sind und inwieweit diese vorliegen. Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, liegen noch keine Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte vor; es erübrigen sich daher Angaben zu den Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für die Anlage-

Weitere Mindestangaben nach der VermVerkProspV – Negativtestat

objekte erstellt hat, das Datum des Bewertungsgutachtens und dessen Ergebnis. Es wurden vom Emittenten bislang keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon abgeschlossen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 8

Der Anbieter ist neben der Herstellung des Verkaufsprospektes vertraglich zu folgenden Leistungen verpflichtet, die im Prospekt unter dem Abschnitt „Vertragsbeziehungen“ (S. 60–63) genauer dargestellt sind:

- a) Garantie der Vollplatzierung des Beteiligungskapitals der Fonds KG
- b) Finanzierungsvermittlung
- c) Erbringung von Konzeptionsleistungen
- d) Bereitstellung von Darlehen zur Zwischenfinanzierung weiterer Kosten
- e) Geschäftsbesorgung für die Fonds KG inklusive Verwaltungsaufgaben für die Fonds KG und den Treuhänder
- f) Geschäftsbesorgung für die Objekt KG inklusive Verwaltungsaufgaben für die Objekt KG (geplant, Vertrag noch nicht abgeschlossen)

Darüber hinaus werden durch den Anbieter, die Gründungsgesellschafter des Emittenten, die Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, die Prospektverantwortliche, den Mittelverwendungskontrolleur und den Treuhandkommanditisten keine Leistungen und Lieferungen erbracht.

§ 12 Absatz 1 Nr. 3 und 4

Es bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Eintragungen in einem Führungszeugnis in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach §§ 263 bis 283 d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenverordnung für Herrn Uwe Hauch. Das Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als 6 Monate. Herr Uwe Hauch ist Deutscher. Eine ausländische Verurteilung wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar wäre, besteht für das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten nicht.

§ 12 Absatz 1 Nr. 5a

Innerhalb der letzten fünf Jahre wurde über Vermögen des Mitglieds der Geschäftsführung des Emittenten kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

§ 12 Absatz 1 Nr. 5b

Innerhalb der letzten fünf Jahre war das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

§ 12 Absatz 1 Nr. 6

Es erfolgte keine Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht für das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten.

§ 12 Absatz 5

Der Mittelverwendungskontrolleur (Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) und der Treuhandkommanditist (WK ImmobilienTreuhand GmbH) sind als Treuhänder anzusehen. Bezüglich der Aufgaben und Rechtsgrundlagen der Tätigkeit sowie der wesentlichen Rechte und Pflichten wird auf den Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ (S. 51–59), verwiesen.

Die Beitretenden werden mit der WK ImmobilienTreuhand GmbH einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag abschließen. Dieser Vertrag ist im Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“ (S. 86–91) abgedruckt. Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelverwendungskontrolleurs begründen können. Der Treuhandkommanditist unterliegt keinem Wettbewerbsverbot, wodurch Interessenkonflikte auftreten können.

§ 14

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

Prospektgliederung

Der Prospekt weicht in seiner Gliederung von den Vorgaben einer Reihenfolge durch die VermVerkProspV ab, da der Anbieter der Auffassung ist, dass mit der vorgenommenen Gliederung die wesentlichen Beteiligungsmerkmale klarer dargestellt werden können.

Verbraucherinformation für den Fernabsatz

A. Allgemeine Informationen zu den Anbietern und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

1. Initiator des Beteiligungsangebotes, Anbieter, Prospektverantwortliche

ILG Fonds GmbH
Landsberger Straße 439, 81241 München
Telefon: 089/88 96 98-0
Telefax: 089/88 96 98-737
Handelsregister:
AG München HRB München 44991
Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch
Tätigkeit: Planung und Konzeption von geschlossenen Fonds, insbesondere Immobilienfonds, im In- und Ausland

2. Fondsgesellschaft, Emittent

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG
Landsberger Straße 439, 81241 München
Handelsregister:
AG München HRA 100633
Persönlich haftende Gesellschafterin:
TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Handelsregister: AG München HRB 68031
Tätigkeit: Die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften, die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten, sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten.

3. Eigenkapital Vertriebspartner

ILF Vermögensanlagen Vertriebs GmbH
Landsberger Straße 439, 81241 München
Telefon: 089/88 96 98-0
Telefax: 089/88 96 98-737
Handelsregister: AG München HRB 63938
Gesetzlicher Vertreter: Uwe Hauch
Tätigkeit: Vermittlung von Vermögensanlagen

4. Treuhandkommanditist

WK Immobilientreuhand GmbH
Landsberger Straße 439, 81241 München
Handelsregister: AG München HRB 56100
Gesetzlicher Vertreter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Wolfgang König
Tätigkeit: Treuhänderisches Halten von Kommanditbeteiligungen

5. Mittelverwendungskontrolle

Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Parkstr. 2, 86316 Friedberg
Handelsregister: AG Augsburg HRB 13791
Gesetzlicher Vertreter: Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Georg Diepolder

Tätigkeit: Die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gemäß § 2 in Verbindung mit § 43 Abs. 4 WPO zulässigen Tätigkeiten

Aufsichtsbehörden: Wirtschaftsprüferkammer, Berlin

6. Aufsichtsbehörden

keine für A.1–A.4

B. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Dieser Verkaufsprospekt enthält detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Im Einzelfall wird nachfolgend darauf verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Erwerb einer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten an der Fonds KG, die sich als Kommanditistin an der Objekt KG beteiligen wird.

Der Anleger ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags am wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnis und am Vermögen der Fonds KG beteiligt und kann im Rahmen der Rechtsstellung als Treugeber dementsprechende Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung ausüben.

2. Preise

Die Beteiligung des Anlegers lautet mindestens über € 10.000 oder einen höheren durch € 1.000 teilbaren Betrag.

3. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Anleger haben über den Erwerbspreis hinaus 5 % Agio zu zahlen. Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten werden jedoch Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht anfallen, wenn der Status eines Direktkommanditisten vom Anleger gewählt wird. Diese belaufen sich z.B. bei einer Beteiligung von € 10.000 auf ca. € 15, von € 50.000 auf ca. € 35 und bei € 100.000 auf ca. € 55, max. jedoch € 130, jeweils zzgl. USt.

Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen sowie ggf. bei der Übertragung der Beteiligung entstehende Kosten (1% der Kommanditbeteiligung, mind. € 150, max. € 300 zzgl. USt.) sind ebenfalls vom Anleger zu tragen.

Dies gilt auch für mögliche weitere Kosten wie Beratungskosten, Kosten der Verkehrswertermittlung bei Ausscheiden sowie Zinsen, Gebühren und eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung für eine möglicher-

Verbraucherinformation für den Fernabsatz

weise aufgenommene persönliche Finanzierung des Erwerbs der Vermögensanlage. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten für den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung der Vermögensanlage.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ (S. 33–50) verwiesen.

Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer und ggf. weitere Steuern fallen direkt beim Anleger an.

4. Zusätzliche Telekommunikationskosten

Keine. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti etc. hat der Anleger selbst zu tragen.

5. Zahlung und Erfüllung der Verträge

Nach dem Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und Zugang der Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten und rechtswirksamen Beitritt über den Treuhandkommanditisten zur Fonds KG ist die gezeichnete Kapitaleinlage zuzüglich des Agios auf das im Abschnitt „Abwicklungshinweise“ (S. 71) genannte Anderkonto sofort zur Zahlung fällig.

Bei nicht fristgerechter Zahlung des Beteiligungsbetrages ist der Treuhandkommanditist nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen bzw. den Ersatz eines weitergehenden Schadens zu verlangen und/oder von dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zurückzutreten.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag (s. Abschnitt „Treuhand- und Verwaltungsvertrag“, S. 86–91) sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (s. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, S. 78–85).

6. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten: Keine.

Vorlage einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, wenn der Anleger als Direktkommanditist beitrifft.

C. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages

1. Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die WK ImmobilienTreuhand GmbH als Treuhandkommanditist der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (Fonds KG) ein Angebot zum Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages ab, durch den der Anleger als Treugeber die WK ImmobilienTreuhand GmbH als Treuhänder beauftragt, für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und damit die treuhänderische Beteiligung des Anlegers an der Fonds KG wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten. Eines Zugangs der Annahme beim Anleger bedarf es nicht. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und die Begründung der treuhänderischen Beteiligung schriftlich bestätigt.

2. Widerrufsrechte

Gesetzliche Widerrufsrechte bestehen. Für Einzelheiten wird auf die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung bzw. dem Annahmeschreiben verwiesen.

3. Mindestlaufzeit der Verträge

Die Fonds KG wurde am 04.04.2013 auf unbestimmte Dauer gegründet. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2033 zulässig.

4. Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei der Fondsbeteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Risiken im Abschnitt „Die Risiken“ (S. 12–21) beschrieben sind.

5. Vertragliche Kündigungsregelungen

Jeder Anleger ist berechtigt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2033 aus der Fonds KG auszuscheiden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Auf die Regelung der Rechtstellung als Treugeber (Anleger) im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG wird verwiesen.

Die Treugeber sind den direkten Kommanditisten rechtlich so weit wie möglich gleichgestellt.

Bei Ausscheiden aus der Fonds KG bestimmt sich das Abfindungsguthaben des Anlegers nach § 17 des Gesellschaftsvertrags der Fonds KG (vgl. Abschnitt „Gesellschaftsvertrag“, S. 78–85).

6. Rechtsordnung, Gerichtsstand, Schlichtungsstelle

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag München vereinbart.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen einschließlich damit zusammenhängender Streitigkeiten aus der Anwendung des § 676h BGB kann der Anleger unbeschadet seines Rechts, das Gericht anzurufen, auch die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main

Die Fonds KG ist (über den Anbieter) auch der Ombudsstelle des Verbandes geschlossener Fonds angeschlossen. Auch diese Schlichtungsstelle kann bei Streitigkeiten angerufen werden. Die Anschrift lautet:
Ombudsstelle
Geschlossene Fonds e.V.
Georgenstraße 25
10117 Berlin

7. Vertragssprache

Deutsch

8. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Bis zur Mitteilung von Änderungen. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

D. Hinweis zum Bestehen einer Einlagensicherung

Keine

Gesellschaftsvertrag vom 04.04.2013 in der geänderten Fassung vom 03.05.2013

§ 1 Firma, Sitz und Dauer

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG

2. Sitz der Gesellschaft ist München.

3. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als Kommanditistin an Gesellschaften (Objektgesellschaften), die Grundbesitz erwerben, vermieten und verwalten sowie hierauf Gebäude und Erweiterungsbauten errichten.

2. Die Gesellschaft kann sich auf verwandten Gebieten betätigen und alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft im Zusammenhang stehen. Sie kann sich auch an weiteren Gesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand beteiligen.

§ 3 Gesellschafter

1. Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter ist die TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, ohne Kapitaleinlage.

2. Gründungskommanditist

2.1 Gründungskommanditist ist die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit einer Kapitaleinlage von € 1.000.

2.2. Der Gründungskommanditist leistet kein Agio auf seine Kapitaleinlage.

3. Weitere Kommanditisten

3.1. Herr Uwe Hauch, München, ist der Gesellschaft als geschäftsführender Kommanditist gemäß § 7 Ziffer 1 mit Wirkung zum 03.05.2013 mit einer Kapitaleinlage von € 1.000 beigetreten.

3.2 Die WK Immobilientreuhand GmbH – nachfolgend „Treuhandkommanditist“ genannt – ist der Gesellschaft als weiterer Kommanditist mit Wirkung zum 03.05.2013 mit einer zunächst übernommenen Kapitaleinlage von € 10.000 beigetreten, die nicht auf eigene Rechnung gehalten, sondern durch die erteilten Treuhandaufträge ersetzt wird.

4. Alle Kommanditisten haben jeweils eine Handelsregistervollmacht auf den persönlich haftenden Gesellschafter oder einen bestellten Prokuristen in notariell beglaubigter Form abzugeben, in denen

diese bevollmächtigt werden, dem Handelsregister gegenüber auch namens aller Gesellschafter Erklärungen abzugeben, die im Hinblick auf den Beitritt, auf die Abtretung von Gesellschaftsanteilen und für das Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind.

5. Der Gesellschaft können nur Personen beitreten, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, weder Staatsbürger der USA sind, noch einen Wohnsitz in der USA oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, die weder eine Körperschaft noch eine sonstige Einrichtung, organisiert unter dem Recht der USA, sind oder eine sonstige Vermögensmasse sind, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Ausnahmen können durch den geschäftsführenden Gesellschafter auf Antrag zugelassen werden.

§ 4 Kapital, Haftung

1. Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung vom Verbot des Insichgeschäfts gemäß § 181 BGB berechtigt sowie bevollmächtigt, seine Kapitaleinlage zu erhöhen, maximal bis zu einem Betrag, der zusammen mit Kapitaleinlagen gemäß Absatz 2 dem Betrag der Summe der Kapitaleinlagen gemäß § 4 Absatz 3 Satz 2 entspricht.

2. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind jeweils einzeln berechtigt und von allen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, im Rahmen von § 4 Abs. 3 im Namen aller Gesellschafter im Einzelfall weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufzunehmen.

3. Die Kapitalerhöhung gemäß Abs. 1 und die Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß Abs. 2 lauten über mindestens € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag. Die Kapitaleinlage des Treuhandkommanditisten und Kapitaleinlagen von Kommanditisten gemäß § 4 Absatz 2 sind auf insgesamt € 43.000.000 begrenzt (Beteiligungskapital). Auf diese Kapitaleinlagen ist ein Agio von 5% zu entrichten. Unter Einschluss der Gesellschafter nach § 3 Absatz 2 bis 4 beträgt das Gesamtkapital der Gesellschaft € 43.002.000 (maximales Gesellschaftskapital).

Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, eine Überzeichnung des maximalen Gesellschaftskapitals von bis zu 3% zuzulassen.

4. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme jedes Kommanditisten beträgt 1% der jeweiligen Kapitaleinlage. Die Haftung der Kommanditisten ist auf die Haftsumme beschränkt. Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Eine Nach-

schusspflicht über die geleistete Kapitaleinlage hinaus besteht nicht.

5. Die Kapitaleinlagen zuzüglich 5% Agio sind auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen. Die Zahlungen können nur unbar von einer inländischen Bank erfolgen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Kapitaleinlage ist der Kommanditist verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5% jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Gesellschaft bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch einen Gesellschafter bleiben unbenommen.

6. Einzahlungen werden zunächst auf evtl. angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf die Kapitaleinlage angerechnet.

7. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Zahlung seiner Kapitaleinlage nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der geschäftsführende Gesellschafter ungeachtet der unter Ziffer 5 genannten Regelung namens der übrigen Gesellschafter, die ihn hierzu ausdrücklich bevollmächtigen, das Beteiligungsverhältnis kündigen. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der der Gesellschaft nachweislich entstandenen Kosten dem Kommanditisten innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Kommanditisten nicht zu. Insbesondere nimmt der Kommanditist nicht am Ergebnis der Gesellschaft teil.

8. Anstelle der Kündigung der Beteiligung kann die Gesellschaft die Kapitaleinlage auf den Betrag der bereits erbrachten Einlage beschränken.

9. Die Gesellschaft wird ein Register führen, in dem die für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten der Gesellschafter erfasst werden. Diese Daten werden elektronisch gespeichert und automatisch verarbeitet. Eine Nutzung der Daten zu Werbe-, Meinungs- und Marktforschungszwecken erfolgt nicht. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Daten zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz oder anderen gesetzlichen Anforderungen an Dritte weiterzugeben, die sich verpflichten, die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, alle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen und Änderungen der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

§ 5 Rechtsstellung der Treugeber

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass der Treuhandkommanditist zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhandkommanditist für fremde Rechnung an der Gesellschaft beteiligt ist und seinen Kapitalanteil für die Treugeber halten wird. Dieses Treuhandverhältnis ist in dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag geregelt, den der Treuhandkommanditist mit jedem Treugeber abschließt.

2. Die Gesellschafter haben den Treuhand- und Verwaltungsvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen. Von den Regelungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages darf ohne Zustimmung der Gesellschaft nicht zu Lasten der Gesellschaft abgewichen werden.

3. Im Innenverhältnis gelten die Treugeber als Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliederschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahme- (Ausschüttungs-)rechte.

Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Gesellschafterversammlungen bzw. schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und kraft der ihnen vom Treuhänder erteilten Vollmacht das auf ihren Kapitalanteil entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten nach dem Gesetz und diesem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontroll- und sonstigen Rechte ausüben können.

4. Jeder Treugeber kann sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen. Er hat hierfür eine Handelsregistervollmacht gem. § 3 Abs. 4 zu erteilen.

§ 6 Gesellschafterkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

a) Kapitalkonto I

Hierauf sind die Kapitaleinlagen zu verbuchen. Es ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, für die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.

b) Kapitalkonto II

Hierauf wird das Agio auf die Kapitaleinlagen verbucht. Es bildet eine Kapitalrücklage.

c) Kapitalkonto III

Hier werden die Ausschüttungen und sonstigen Entnahmen verbucht. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden.

Gesellschaftsvertrag vom 04.04.2013 in der geänderten Fassung vom 03.05.2013

d) Kapitalkonto IV
Sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesem Kapitalkonto verbucht.

Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

§ 7 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Daneben ist der geschäftsführende Kommanditist gemäß § 3 Abs. 3.1 berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen. Jeder geschäftsführende Gesellschafter ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Jeder geschäftsführende Gesellschafter handelt und vertritt jeweils einzeln. Sie sind vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Absatz 2 und 112 HGB sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Rechtsgeschäfte handelt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind. Sie sind berechtigt, Dritte mit der Geschäftsbesorgung zu beauftragen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Werden Dritte mit der Geschäftsbesorgung beauftragt, dürfen dadurch für die Gesellschaft keine über die im Verkaufsprospekt beschriebenen Verwaltungskosten hinausgehenden Kosten entstehen.

2. Im Falle des Todes des geschäftsführenden Gesellschafters nach § 3 Abs. 3.1, Herr Uwe Hauch, oder seiner dauerhaften Verhinderung an der Ausübung der Geschäftsführung wird die Gesellschafterversammlung binnen angemessener Frist entscheiden, ob eine andere natürliche Person benannt wird, die anstelle des weggefallenen geschäftsführenden Gesellschafters tritt. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Geschäftsführung und Vertretung dem Gründungskommanditisten nach § 3 Abs. 2.1.

3. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten keine Vergütung für die Geschäftsführung. Im Übrigen werden ihnen nachgewiesene und angemessene Aufwendungen ersetzt.

4. Der persönlich haftende Gesellschafter erhält ab 2013 eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Haftung in Höhe von € 1.000. Falls der TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH oder einer sonstigen Gesellschaft oder Person, die als alternativer Investmentfondsmanager fungiert, aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juli 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) Mehrkosten ent-

stehen sollten, hat sie Anspruch darauf, dass die vorstehend genannte Vergütung um den nicht kalkulierten Mehraufwand erhöht wird.

5. Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes nach § 164 HGB hinausgehen, kann der geschäftsführende Gesellschafter nur mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vornehmen. Solche Handlungen sind insbesondere:

a) der Erwerb, die Veräußerung und die Verpfändung oder sonstige Belastung von Gesellschaftsbeteiligungen,

b) die Übernahme von Gewährleistungen aller Art (einschließlich Garantien, Bürgschaften, Haftungserklärungen),

c) der Abschluss von Anstellungsverträgen.

6. Handlungen, die im Zusammenhang mit einer Maßnahme gemäß § 9 durchgeführt werden, bedürfen nicht der Zustimmung gemäß § 7 Abs. 5, soweit sie zur Durchführung der in § 9 beschriebenen Investition erforderlich oder zweckmäßig sind oder werden und sofern der Investitionsaufwand nach § 9 um nicht mehr als 10% nach oben oder unten verändert wird und die wirtschaftlichen und steuerlichen Eckdaten des Emissionsprospektes der Gesellschaft nicht oder nur unwesentlich berührt werden; dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die bei Abschluss des Vertrages noch nicht erfolgte Festlegung auf ein Anlage- bzw. Investitionsobjekt, soweit diese die im Rahmen des Verkaufsprospekts niedergelegten Anlagekriterien erfüllen, sowie für die Aufnahme von kurzfristigem Fremdkapital zur Ankaufsfinanzierung bis zu 100% des gemäß § 9 geplanten Investitionsaufwands. Der Zustimmung bedarf es auch nicht bei Ausübung von Gesellschafterrechten auf Ebene der Objekt KG in Zusammenhang mit dem Abschluss neuer Miet-/Pachtverträge und der Neukonditionierung von Darlehen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder zu einem geeigneten Zeitpunkt unter Ausnutzung einer günstigen Zinssituation.

7. Die Zustimmung ist im Übrigen ausdrücklich für sämtliche Verträge der Gesellschaft erteilt, die im Emissionsprospekt beschrieben sind.

8. Bei Ausübung der Mitgliedschaftsrechte in den Objektgesellschaften vertritt der geschäftsführende Gesellschafter gemäß § 3 Abs. 3.1 die Gesellschaft. Hierbei bedarf er der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung für alle Maßnahmen und Rechtsgeschäfte der jeweiligen Objektgesellschaft, die nach deren Gesellschaftsvertrag der Zustimmung der Gesellschafter bedürfen.

9. Jeder Kommanditist hat zusätzlich zu den Kontrollrechten des § 166 Abs. 1 HGB die Kontrollrechte des § 118 HGB.

§ 8 Beirat

1. Zur Beratung und Unterstützung der geschäftsführenden Gesellschafter kann ein Beirat bestellt werden, der aus 3 Mitgliedern besteht und der durch die Gesellschafter gewählt wird. Mitglieder des Beirats können nur Gesellschafter oder durch Gesellschafter vorgeschlagene Dritte sein.

2. Die Amtszeit des Beirates beträgt 3 Jahre. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in welchem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet.

Die Amtszeit des Beirates endet nach Abschluss der Gesellschafterversammlung für das 3. Geschäftsjahr nach Bestellung des Beirats. Die Wiederwahl eines Beiratsmitgliedes ist zulässig.

3. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben. Er ist berechtigt, von der Geschäftsführung Berichte über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, den geschäftsführenden Gesellschaftern Weisungen zu erteilen.

Soweit in der Geschäftsordnung nicht oder nicht anders geregelt, sind die Bestimmungen dieses Vertrages auf den Beirat entsprechend anzuwenden. Der Beirat kann aus seiner Mitte einen Vorsitzenden bestimmen, der die Rechte des Beirates nach außen vertritt.

4. Die Gesellschaft kann den Beirat oder einzelne Mitglieder jederzeit abberufen. Dabei ist gleichzeitig eine entsprechende Anzahl von Beiratsmitgliedern für den Rest der Amtsperiode nachzuwählen.

Scheidet ein Beiratsmitglied vor Nachwahl eines anderen Beiratsmitgliedes aus, ist der Beirat auch ohne das ausscheidende Mitglied ordnungsgemäß besetzt.

Die Amtszeit des nachgewählten Beiratsmitgliedes endet mit der regulären Amtszeit des Beirates.

5. Die Beiratsmitglieder haben Anspruch auf Aufwandsentschädigung. Diese beträgt bis einschließlich 2018 jährlich € 6.000 insgesamt, also € 2.000 für jedes Beiratsmitglied. Mit der Aufwandsentschädigung sind etwaige Reisekosten der Beiratsmitglieder abgegolten. Ab 2019 erhöht sich die Aufwandsentschädigung alle 5 Jahre um 10%.

§ 9 Finanz- und Investitionsplan (Prognose)

	Fonds KG und Objekt KG aggregiert T€	in % des Gesamtaufwandes von T€ 80.000	in % des EK inkl. Agio von T€ 45.150
A. Mittelverwendung			
1. Aufwand für den Erwerb des Anlageobjektes und die Herstellung der Immobilie inkl. Nebenkosten (Investitionsaufwand)	69.600	87,0%	154,2%
2. Fondsabhängige Kosten			
2.1 Vergütungen	8.493	10,6%	18,8%
2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage und Sonstiges	1.257	1,6%	2,8%
3. Liquiditätsreserve	650	0,8%	1,4%
Gesamtaufwand	80.000	100,0%	177,2%
B. Mittelherkunft			
1. Eigenkapital			
1.1 Emissionskapital (EK)	43.000	53,8%	95,2%
1.2 Abwicklungsgebühr (Agio)	2.150	2,7%	4,8%
1.3 Eigenkapital Altgesellschafter	1.225	1,5%	2,7%
2. Fremdkapital			
2.1 Langfristiges Fremdkapital	33.625	42,0%	74,5%
Gesamtkapital	80.000	100,0%	177,2%

§ 10 Gesellschafterbeschlüsse und -versammlungen

1. Gesellschafterbeschlüsse sind in den nach diesem Vertrag und durch Gesetz bestimmten Fällen zu fassen, sowie auf schriftliches (per Post, per Fax, per E-Mail) Verlangen von Gesellschaftern oder Treugebern, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören.

2. Gesellschafterbeschlüsse werden außerhalb von Gesellschafterversammlungen schriftlich gefasst, soweit nicht ein geschäftsführender Gesellschafter oder Gesellschafter und Treugeber, denen zusammen Kapitalanteile von mehr als 10% des Gesellschaftskapitals gehören, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung beantragen.

3. Die Gesellschafterversammlung wird durch einen geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von mindestens 1 Monat einberufen.

Gesellschaftsvertrag vom 04.04.2013 in der geänderten Fassung vom 03.05.2013

In von einem Geschäftsführer als dringend beurteilten Fällen können Gesellschafterversammlungen mit einer Frist von mindestens 2 Wochen einberufen werden. Auf die verkürzte Frist ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen. Die Frist für die Einberufung beginnt mit der Aufgabe zur Post, der Versendung per Fax oder per E-Mail. In der Einberufung ist die Tagesordnung anzugeben.

4. Schriftliche Beschlussfassungen und Einberufungen von Gesellschafterversammlungen gelten als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn die Vorschläge bzw. das Einberufungsschreiben den Gesellschaftern an ihre zuletzt der Gesellschaft mitgeteilte Adresse (Postanschrift, Fax-Nummer, E-Mail-Adresse) abgesandt wurden. Die Beweislast, dass eine Adressenänderung oder ein Gesellschafterwechsel der Gesellschaft ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, trägt der Gesellschafter.

5. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Zu Beschlüssen über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Umwandlung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes und über die Auflösung der Gesellschaft ist jedoch eine Mehrheit von dreiviertel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Bei der schriftlichen Beschlussfassung sind sämtliche innerhalb von 1 Monat bzw. im Fall einer nach Abs. 3 verkürzten Frist innerhalb von 2 Wochen nach Aufgabe der entsprechenden Vorschläge zur Post oder der Versendung per Fax oder E-Mail der Gesellschaft zugegangene Stimmen zu berücksichtigen; später zugegangene Stimmen sind von der Abstimmung ausgeschlossen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

6. Bei der Beschlussfassung gewährt je € 1 eines Kapitalanteils eine Stimme.

7. Über sämtliche Gesellschafterbeschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen, das von einem geschäftsführenden Gesellschafter zu unterzeichnen und an alle Gesellschafter zu versenden ist. Beschlüsse der Gesellschafter können nur 1 Monat nach Übersendung des Protokolls angefochten werden; im Einzelfall kann durch Gesellschafterbeschluss in den nach Abs. 3 mit verkürzter Einberufungsfrist einberufenen Gesellschafterversammlungen die Anfechtungsfrist auf 2 Wochen verkürzt werden.

§ 11 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das Geschäftsjahr 2013 ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres haben die geschäftsführenden Gesellschafter für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Jahresabschluss und eine Einnahmen-Überschussrechnung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Vorschriften dieses Vertrages, sowie der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung und der für die Ertragsbesteuerung der Gesellschaft maßgebenden Bestimmungen und Bewertungsregeln zu erstellen. Steuerliche Sonderabschreibungen und Bewertungsrechte können in Anspruch genommen werden, zulässige Rückstellungen und Rücklagen gebildet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter.

3. Der Jahresabschluss und die Einnahmen-Überschussrechnung sind von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und mit einem Testat zu versehen.

4. Die Kommanditisten haben das Recht, die Richtigkeit des Jahresabschlusses und der Einnahmen-Überschussrechnung sowie des Auszugs über ihre Kapitalkonten durch Sachverständige auf eigene Kosten nachprüfen zu lassen.

§ 12 Ergebnisverteilung, Ausschüttung

1. Jeder Gesellschafter partizipiert am steuerlichen und am handelsrechtlichen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis des jeweils gezeichneten Kapitalanteils zum Gesamtkapital der Gesellschaft.

2. Ziel sowohl der handelsrechtlichen als auch der steuerlichen Ergebnisverteilung in den Jahren 2013 und 2014 und gegebenenfalls in den Folgejahren ist es, für alle Gesellschafter unabhängig vom Beitrittszeitpunkt kumulativ eine ergebnismäßige Gleichstellung im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital herzustellen.

Die handelsrechtlichen und steuerlichen Ergebnisse werden deshalb so lange abweichend vom Verhältnis der Kapitalanteile zu dem jeweils zum Ende des Geschäftsjahres gezeichneten Gesamtkapital auf die Gesellschafter verteilt, bis sie ergebnismäßig gleichgestellt sind. Lässt sich dieses beabsichtigte Ergebnis aus Gründen der Beteiligungszeitpunkte der Gesellschafter nicht erreichen, ist die Gesellschaft lediglich verpflichtet, eine größtmögliche Annäherung sicherzustellen. Weitergehende Ansprüche des Gesellschafters bestehen nicht. Sobald die angestrebte Gleichstellung unter den Gesellschaftern erreicht ist, werden die Ergebnisse gleichmäßig im Verhältnis der Kapitaleinlagen auf die Gesellschafter verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugewiesen, wenn sie die Höhe ihrer Kapitaleinlagen übersteigen.

3. Das steuerliche Ergebnis wird durch die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte gemäß §§ 179, 180 Abgabenordnung für alle Gesellschafter ermittelt. Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten der Gesellschafter sind von diesen der Gesellschaft zwecks Aufnahme in die Jahressteuererklärung bis zum 15. März des Folgejahres nachzuweisen. Ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

4. Einnahmen der Gesellschaft werden, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen und zum Aufbau und Erhalt einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden, an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer zum Ende eines jeden Geschäftsjahres gezeichneten Kapitalanteile zum gezeichneten Gesamtkapital ausgeschüttet. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren Kapitalkonten durch vorangegangene Verluste oder Entnahmen unter den Stand der Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I) abgesunken sind.

5. Für das Beitrittsjahr erhalten die Gesellschafter nur eine anteilige Jahresausschüttung, und zwar unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, zu dem die Kapitaleinlage erbracht wurde. Zur Ermittlung der Ausschüttung wird jeweils der erste Kalendertag des auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgenden Tages zugrunde gelegt.

Ausschüttungen haben bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen. Sie werden monatlich im Voraus in Teilbeträgen zu jeweils 1/12 der voraussichtlichen Jahresausschüttung mittels Überweisung auf ein inländisches Konto bis zum 20. des jeweiligen Monats vorgenommen. Für den Monat der Kapitaleinzahlung erfolgt die Ausschüttung im Folgemonat.

§ 13 Verfügung über Kapitalanteile

1. Jeder Gesellschafter kann über seinen Kapitalanteil ohne Zustimmung der Mitgesellschafter frei verfügen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben des Geldwäschegesetzes erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt. Er ist insbesondere zur Abtretung seines Kapitalanteils an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Kapitalanteile entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Vom Übertragenden wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1% der Kommanditbeteiligung, mind. € 150, max. € 300 zzgl. Umsatzsteuer erhoben. Der Übertragungsempfänger (Erwerber, Schenkungsempfänger) haftet gesamtschuldnerisch für die Verwaltungsgebühr.

2. Die Erwerber der Kapitalanteile erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten.

3. Die Abtretung und die Verfügung wird im Verhältnis zu der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Abtretenden und Abtretungsempfänger der Gesellschaft schriftlich unter Vorlage einer dem § 3 Abs. 4 entsprechenden notariell beglaubigten Vollmacht angezeigt wird. Die Gesellschaft kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

4. Der Abtretende haftet auch nach seinem Ausscheiden neben dem Erwerber für seine ausstehende Einlage gemäß § 4.

§ 14 Tod eines Gesellschafters

1. Bei Tod eines Gesellschafters geht sein gesamter Kapitalanteil auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung des Gesellschaftsanteils oder Teilkapitalanteils des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die den Übergang des Kapitalanteils schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

2. Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

3. Ist ein Kapitalanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

4. Die Ausübung der Gesellschaftsrechte durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

§ 15 Kündigung eines Gesellschafters

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2033 kündigen.

2. Der Treuhandkommanditist kann nur mit schriftlicher Zustimmung oder auf schriftliche Weisung des Treugebers kündigen.

3. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.

4. Mit Ablauf des Geschäftsjahres, auf dessen Ende die Kündigung erfolgt ist, scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

5. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund sowie das Recht nach § 133 HGB bleibt unberührt.

Gesellschaftsvertrag vom 04.04.2013 in der geänderten Fassung vom 03.05.2013

6. Der persönlich haftende Gesellschafter ist nicht berechtigt, zu kündigen oder die Geschäftsführung niederzulegen.

§ 16 Ausscheiden ohne Kündigung

Ein Kommanditist scheidet außerdem aus der Gesellschaft aus:

a) mit der Rechtskraft eines Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

b) mit der Zustellung des Beschlusses, durch den dasjenige, was einem Kommanditisten bei der Auseinandersetzung zusteht, für einen Gläubiger gepfändet wird, es sei denn, dass der Gesellschafter den Pfändungsbeschluss binnen 2 Monaten beseitigt. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses, frühestens jedoch mit der Rechtskraft des Schuldtitels, auf dem die Pfändung beruht.

§ 17 Rechtsfolgen des Ausscheidens

1. Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern und gegebenenfalls mit den Personen, auf die der Kapitalanteil übergegangen ist, fortgesetzt.

Neu in die Gesellschaft eintretende Personen erhalten die Rechtsstellung von Kommanditisten. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht auf diesen das Gesellschaftsvermögen einschließlich Schulden mit dem Recht zur Fortführung der Firma unter Ausschluss der Liquidation im Wege der Anwachsung über.

2. Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann durch Gesellschafterbeschluss ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt. Daneben ist der Komplementär ermächtigt, einen neuen Treuhandkommanditisten zu bestellen. Die Bestellung bedarf der Genehmigung durch Gesellschafterbeschluss.

Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle bisherigen Treugeber ihr Treuhandverhältnis mit diesem fortzusetzen.

3. Der ausscheidende Kommanditist oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des diesem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens und, wenn das Ausscheiden nicht

auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.

Die Feststellung des Vermögens erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes. Der Verkehrswert der Beteiligung ist von einem deutschen Wirtschaftsprüfer zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben einschließlich etwaiger stiller Reserven berechnet sich nach dem Wert der Gesellschafterbeteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens bzw. zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes der Beteiligung sind von dem Gesellschafter zu tragen, der entweder kündigt oder einen Auseinandersetzungsgrund nach § 16 a) oder b) erfüllt.

4. Die Abfindung ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an mit 2,5% p.a. zu verzinsen und in 6 gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist 6 Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Tilgungs- und Zinsraten dann über einen längeren Zeitraum als 6 Jahre zu erbringen, wenn dies durch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft veranlasst ist und vor allem dann, wenn die Liquidität der Gesellschaft gefährdet ist.

Daneben ist die Gesellschaft auch berechtigt, zur Wahrung der Interessen der Gesellschaft die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Veräußerung der Beteiligung auszusetzen, sofern der ausgeschiedene Gesellschafter anstelle einer Verzinsung eine Ausschüttung in der prozentualen Höhe erhält, wie sie die anderen Gesellschafter der Gesellschaftergruppe in den entsprechenden Jahren erhalten. Für die Berechnung der Ausschüttung wird der ursprüngliche Kapitalanteil des ausgeschiedenen Gesellschafters um den Anteil gekürzt, der dem Teil des Auseinandersetzungsguthabens entspricht, der ihm schon zugeflossen ist.

Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, den nach § 17 Abs. 3 festgestellten Wert des Anteils am Vermögen dann entsprechend zu verringern, wenn während der Auszahlungsphase nach § 17 Abs. 4 eine Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft erfolgt und der Veräußerungserlös (Verkehrswert) niedriger ist.

Sicherheiten für das Abfindungsguthaben werden nicht geleistet. Der ausscheidende Gesellschafter kann Befreiung von den Gesellschaftsschulden und Sicherheitsleistungen wegen nicht fälliger oder fälliger Schulden nicht verlangen.

§ 18 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterabschluss anderen Personen übertragen wird.

2. Ein sich bei der Liquidation ergebender Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalanteile auf die Gesellschafter verteilt.

§ 19 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

Jeder Kommanditist ist berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 20 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch diejenige gesetzlich zugelassene Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.

2. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

3. Die Gestaltung dieses Vertrages beruht auf der derzeitigen Auslegung gültiger gesellschafts- und steuerrechtlicher Vorschriften. Für die Änderung dieser Vorschriften oder Verwaltungsübung haften weder die Gesellschafter noch die Gesellschaft. Die von den Gesellschaftern etwa angestrebten Steuervorteile bilden nicht die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

4. Für diesen Vertrag gilt ausschließlich deutsches Recht.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies zulässig vereinbart werden kann.

Sofern ein Kommanditist Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

München, den 03.05.2013

TAM Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
(Komplementärin),
vertreten durch den Geschäftsführer Uwe Hauch

SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
(Kommanditist),
vertreten durch den Geschäftsführer Uwe Hauch

Uwe Hauch
(Kommanditist)

WK Immobilientreuhand GmbH
(Kommanditist)

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhand- und Verwaltungsvertrag über die Begründung und Verwaltung einer **Beteiligung an der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG (ILG Fonds Nr. 40)** – nachstehend auch „KG“ genannt.

§ 1 Treuhandauftrag

(1) Der Treugeber beauftragt die WK Immobilien-Treuhand GmbH, Büroanschrift: Landsberger Straße 439, 81241 München, als Treuhandkommanditist für ihn eine Kommanditbeteiligung an der KG in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers zu begründen und treuhänderisch zu verwalten.

(2) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt mit Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhandkommanditisten zustande. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es nicht. Die Annahme wird dem Treugeber durch den Treuhandkommanditisten informatorisch mitgeteilt.

(3) Der Zeichnungsbetrag beträgt € 10.000 oder einen durch € 1.000 teilbaren höheren Betrag. Auf diesen Zeichnungsbetrag ist ein Agio von 5 % zu entrichten.

(4) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der KG entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag liegt dem Treugeber vor und ist Vertragsbestandteil.

§ 2 Auftragsdurchführung

(1) Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages die Kommanditbeteiligung für den Treugeber zu begründen.

Der Treuhandkommanditist hält seine Kommanditbeteiligung für die Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen der KG mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % der Pflichteinlage in das Handelsregister eingetragen. Diese Haftsumme entfällt anteilig in Höhe von 1 % des Zeichnungsbetrages auf den Treugeber.

Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, so dass wirtschaftlich der Treugeber Kommanditist ist.

(2) Der Treuhandkommanditist nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Treugebers unter Beachtung seiner Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr. Er ist vom Verbot des Insichgeschäfts gemäß § 181 BGB befreit.

(3) Im Rahmen der Verwaltung der Beteiligung wird der Treuhandkommanditist die im Interesse des Treugebers erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Zur Verwaltung gehören insbesondere die Information des Treugebers über die Angelegenheiten der KG entsprechend deren Rundschreiben und Geschäftsberichten, die Führung des Schriftverkehrs, die Einladung zu Gesellschafterversammlungen oder die Durchführung von schriftlichen Abstimmungen, die organisatorische Unterstützung und Durchführung von Übertragungen von Beteiligungen, die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte und die Auszahlung von Ausschüttungen, soweit diese nicht von der KG direkt an die Treugeber erfolgen.

(4) Der Treuhandkommanditist kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben aus diesem Vertrag Dritter bedienen.

(5) Der Treuhandkommanditist ist zur Erbringung von Tätigkeiten nach dem Rechtsberatungsgesetz weder berechtigt noch verpflichtet. Der Treuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt zu überprüfen und den Treugeber darüber zu beraten, ob die Beteiligung wirtschaftlich für ihn sinnvoll ist.

§ 3 Rechte des Treugebers

(1) Der Treuhandkommanditist tritt anteilig entsprechend des Zeichnungsbetrages des Treugebers alle übertragbaren Rechte aus der Kommanditbeteiligung an den dies annehmenden Treugeber ab, insbesondere seine Ansprüche auf den festgestellten Gewinn, auf Ausschüttungen sowie auf dasjenige, was ihm im Falle seines Ausscheidens oder der Beendigung der KG zusteht. Die Abtretung ist auflösend bedingt durch den Rücktritt des Treuhandkommanditisten gemäß § 4 Abs. 4. Der Treuhandkommanditist bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen.

(2) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen der KG teilzunehmen. Der Treuhandkommanditist wird ihm die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen, eventuelle Anträge von Gesellschaftern gemäß § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der KG, sowie das Protokoll über die in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse übersenden. Entsprechendes gilt für schriftliche Abstimmungen.

(3) Der Treuhandkommanditist bevollmächtigt den Treugeber, sein Stimmrecht entsprechend der Höhe des Zeichnungsbetrages auszuüben.

(4) Der Treuhandkommanditist erteilt dem Treugeber Vollmacht, die ihm zustehenden Kontroll-, Widerspruchs- und Antragsrechte auszuüben.

(5) Die Vollmachten gemäß (3) und (4) sind für die Dauer des Treuhandverhältnisses unwiderruflich. Sie erlöschen mit der Beendigung des Treuhandverhältnisses.

(6) Für den Fall, dass Treugeber an Beschlussfassungen der Fondsgesellschaft nicht selbst oder durch bevollmächtigte Dritte teilnehmen, ist der Treuhandkommanditist verpflichtet, die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung beziehungsweise bei schriftlicher Beschlussfassung der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung der Weisungen des Treugebers auszuüben. Soweit der Treugeber keine Weisungen erteilt, wird sich der Treuhandkommanditist der Stimme enthalten.

§ 4 Pflichten des Treugebers

(1) Der Zeichnungsbetrag (zuzüglich Agio) ist vom Treugeber auf das Konto gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung einzuzahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist der Treugeber verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 5% jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für die Zeit des Verzuges zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch den Treuhandkommanditisten bzw. der Nachweis eines niedrigeren Schadens durch den Treugeber bleiben unbenommen.

(2) Einzahlungen werden zunächst auf eventuell angefallene Verzugszinsen, dann auf das Agio und zuletzt auf den Zeichnungsbetrag angerechnet.

(3) Eine Nachschusspflicht des Treugebers über den vereinbarten Zeichnungsbetrag (zuzüglich Agio) hinaus besteht nicht.

(4) Gerät der Treugeber mit einer fälligen Zahlung seines Zeichnungsbetrags (zuzüglich Agio) nach schriftlicher Mahnung mehr als 4 Wochen in Verzug, so kann der Treuhandkommanditist ungeachtet der unter Ziffer 1 genannten Regelung von diesem Vertrag zurücktreten. In diesem Fall werden bereits geleistete Zahlungen nach Abzug der dem Treuhandkommanditisten nachweislich entstandenen Kosten dem Treugeber innerhalb von 4 Wochen nach Ausübung der Kündigung zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt er nicht am Gewinn und an Ausschüttungen teil.

(5) Anstelle des Rücktritts kann der Treuhandkommanditist den Zeichnungsbetrag zzgl. Agio unter Beachtung des Mindestbetrags gemäß § 1 Abs. 3 auf den Betrag der bereits geleisteten Zahlung beschränken.

(6) Im Fall des (4) trägt der Treugeber die im Zusammenhang mit dem Rücktritt entstehenden Kosten. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, seinen Schadensersatzanspruch mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.

(7) Soweit dem Treugeber gemäß § 3 Rechte aus der Kommanditbeteiligung von dem Treuhandkommanditisten übertragen sind, ist der Treugeber verpflichtet, die sich hieraus ergebenden Pflichten eines Kommanditisten gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu tragen. Der Treugeber ist insbesondere verpflichtet, den Treuhandkommanditisten entsprechend seines Zeichnungsbetrags von der Inanspruchnahme durch die Gesellschaft oder Dritte freizustellen. Dies gilt insbesondere für Ansprüche nach §§ 171 ff. HGB, soweit der Treugeber seinen Zeichnungsbetrag nicht oder nicht mehr in Höhe der Hafteinlage erbracht hat. Dies gilt nicht für Ansprüche gegen den Treuhandkommanditisten im Zusammenhang mit nicht übertragbaren Rechten aus der Kommanditbeteiligung.

(8) Gegen Ansprüche des Treuhandkommanditisten ist eine Aufrechnung nur mit unbestrittenen, entscheidungsreifen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

§ 5 Rechnungslegung, Berichtspflicht

(1) Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, für jeden Treugeber die in § 6 des Gesellschaftsvertrages der KG vorgesehenen Konten zu führen. Für den Fall, dass eine Jahresabschlussprüfung stattfindet, ist die Treuhandbuchhaltung zusammen mit dem Jahresabschluss der KG von dem Abschlussprüfer zu prüfen.

(2) Von der Verpflichtung nach (1) ist der Treuhandkommanditist befreit, wenn die KG die Treuhandbuchhaltung in ihre Finanzbuchhaltung integriert.

(3) Der Treuhandkommanditist hat alle wesentlichen Unterlagen und Informationen, die ihm als Gesellschafter zugehen, an den Treugeber weiterzuleiten. Der Treuhandkommanditist hat den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der KG zu informieren.

§ 6 Treuhandvermögen

(1) Der Treuhandkommanditist hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.

(2) Der Treugeber ist entsprechend seines Zeichnungsbetrags am Gesellschaftsanteil des Treuhandkommanditisten und damit am Vermögen und Ergebnis der KG beteiligt. § 12 des Gesellschaftsvertrages der KG gilt entsprechend. Diese Regelung findet keine Anwendung auf Treugeber, die gemäß § 9 als Kommanditisten unmittelbar an der KG beteiligt sind.

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

(3) Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils im Zeitpunkt der Ausschüttungen im Treugeberregister gemäß § 15 eingetragenen Treugeber zu, soweit dem Treuhandkommanditist nicht schriftlich anders lautende Erklärungen vorliegen.

§ 7 Geltendmachung von Sonderwerbungskosten

(1) Dem Treugeber ist bekannt, dass er etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der KG geltend machen kann.

(2) Etwaige Sonderbetriebsausgaben oder Sonderwerbungskosten hat der Treugeber dem Treuhandkommanditisten für das vorangegangene Kalenderjahr bis zum 15.03. mitzuteilen und durch Belege nachzuweisen. Eine spätere Mitteilung oder ein späterer Nachweis kann vorbehaltlich einer im Einzelfall noch bestehenden verfahrensrechtlichen Möglichkeit nur gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

§ 8 Vergütung des Treuhandkommanditisten

(1) Die Vergütung des Treuhandkommanditisten regelt sich nach der zwischen der KG und dem Treuhandkommanditisten getroffenen Vereinbarung. Die Vergütung der Leistungen gegenüber den Treugebern nach diesem Vertrag wird demzufolge von der KG geschuldet.

(2) Bedient sich der Treuhandkommanditist zur Erfüllung der von ihm übernommenen Aufgaben Dritter, trägt er die dadurch entstehenden Kosten.

§ 9 Eintragung als Kommanditist

(1) Der Treugeber kann jederzeit – ohne wirtschaftlichen Nachteil – durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Treuhandkommanditisten seine Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister verlangen.

(2) Ist der Kommanditanteil noch nicht begründet, wird der Treuhandkommanditist diesen zunächst im Innenverhältnis im eigenen Namen begründen. Der Übergang des Kommanditanteils auf den Treugeber erfolgt dann nach Maßgabe des (4). Eine vorherige Eintragung des Treuhandkommanditisten im Handelsregister ist nicht erforderlich.

(3) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit aufschiebend bedingt durch das Verlangen nach (1) und die Erteilung einer Handelsregistervollmacht nach (4) den treuhänderisch gehaltenen oder noch zu begründenden Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Zeichnungsbetrages ab, frühestens jedoch mit Begründung des Gesellschaftsanteils im Innenverhältnis.

Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister.

(4) Der Treugeber hat dem geschäftsführenden Gesellschafter der KG eine Handelsregistervollmacht zu erteilen. § 3 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der KG findet Anwendung. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafteinlage in Höhe von 1% seines Zeichnungsbetrages ohne Agio ins Handelsregister eingetragen. Die mit der Vollmachterteilung und der Eintragung ins Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber.

(5) Für die Kommanditbeteiligung gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der KG.

(6) Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen, der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse oder Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger des Treuhandkommanditisten in den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil tritt der Treuhandkommanditist hiermit aufschiebend bedingt für diese Fälle den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Zeichnungsbetrages ab. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Der Treugeber hat sich ins Handelsregister eintragen zu lassen. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 10 Haftung des Treuhandkommanditisten

(1) Der Treuhandkommanditist hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen. Er haftet nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; es sei denn, es liegt eine Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit vor. Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Treuhandkommanditist auch bei einer fahrlässigen Verursachung, jedoch nur für typischerweise vorhersehbare Schäden, nicht aber für entgangenen Gewinn und Mangelfolgeschäden.

(2) Eine weitergehende Haftung, insbesondere für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner und die Ertragsfähigkeit der erworbenen Beteiligungen wird nicht übernommen. Der Treuhandkommanditist haftet auch nicht dafür, dass der Komplementär, der geschäftsführende Kommanditist oder der Beirat sowie die Vertragspartner der KG die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

(3) Der Anspruch auf Schadensersatz – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjährt innerhalb von drei

Jahren ab seiner Entstehung. Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Kenntniserlangung gegenüber dem Treuhandkommanditisten schriftlich geltend zu machen. Das Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

§ 11 Verfügung über Treuhandbeteiligungen

(1) Jeder Treugeber kann über seine Treuhandbeteiligung ohne Zustimmung des Treuhandkommanditisten frei verfügen, soweit die Übertragungsvereinbarung die notwendigen Anforderungen und Angaben nach dem Geldwäschegesetz erfüllt und der Erwerber seiner Verpflichtung zur Identifizierung nachkommt. Er ist insbesondere zur Abtretung der Treuhandbeteiligung an Dritte berechtigt. Dabei ist auszuschließen, dass Treuhandbeteiligungen entstehen, die kleiner als € 5.000 sind. Die Verfügung und Abtretung wird im Verhältnis zum Treuhandkommanditisten und der KG nur wirksam, wenn sie dem Treuhandkommanditisten vom Abtretenden und Abtretungsempfänger schriftlich angezeigt wird. Der Treuhandkommanditist kann die notarielle Beglaubigung der Abtretungsanzeige verlangen.

(2) Der bisherige Treugeber hat für die Umschreibung im Register eine Gebühr in Höhe von 1% des Zeichnungsbetrages, mindestens € 150, maximal € 300, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer zu entrichten.

(3) Bei jedem Übergang des Treuhandverhältnisses werden alle Konten gemäß § 5 Abs. 1 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.

(4) Absatz (1) und (2) gelten entsprechend für die Abtretung und Verpfändung von einzelnen Rechten aus dem Treuhandvertrag und von abgetretenen Rechten aus dem Gesellschaftsvertrag der KG, insbesondere für die Abtretung und Verpfändung von Ansprüchen auf Entnahmen und Auseinandersetzungsguthaben.

§ 12 Tod des Treugebers

(1) Bei Tod eines Treugebers gehen die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und damit sein Anteil an der von dem Treuhandkommanditisten treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf die Personen über,

a) die Erben sind oder

b) denen aufgrund Verfügung von Todes wegen oder Rechtsgeschäft unter Lebenden ein mit dem Tod fälliger Anspruch auf Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag des verstorbenen Gesellschafters zusteht, und die deren Übergang schriftlich gegenüber der Gesellschaft verlangen.

(2) Der Übergang erfolgt auf die Erben im Verhältnis ihrer Erbanteile und auf die übrigen Personen nach Maßgabe des zugrundeliegenden Anspruchs.

(3) Ist ein Treuhandanteil mit Nacherbschaft belastet, so gelten Abs. 1 und 2 bei Eintritt der Nacherbfolge sinngemäß.

(4) Die Ausübung der Rechte aus dem Treuhandvertrag durch Testamentsvollstrecker ist zulässig.

§ 13 Laufzeit und Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages

(1) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er endet

a) durch Kündigung,

b) mit Ausscheiden des Treuhandkommanditisten aus der KG vorbehaltlich (4),

c) mit Beendigung der KG.

(2) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann vom Treugeber ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hat schriftlich zu erfolgen. Die Kündigung wird nur wirksam, wenn der Treugeber eine Vollmacht zur Eintragung ins Handelsregister als Kommanditist der Fonds KG vorlegt. Vor Begründung der Kommanditbeteiligung und Eintragung ins Handelsregister ist eine Kündigung des Treugebers nur aus wichtigem Grund, den der Treuhandkommanditist zu vertreten hat, zulässig.

(3) Der Treuhandkommanditist ist zur Kündigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages nur aus wichtigem Grund berechtigt.

(4) Scheidet der Treuhandkommanditist aus der KG aus und wird gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages der KG ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, der in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt, wird der Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit dem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt. Der Treugeber erklärt bereits jetzt unwiderruflich hierzu seine Zustimmung. Das Recht zur Kündigung bleibt hiervon unberührt.

(5) Für den Fall der Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages durch Kündigung gemäß (1) a) oder Ausscheiden gemäß (1) b) des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich (4) wird der Treugeber Kommanditist der KG. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit aufschiebend bedingt für diese Fälle der Beendigung den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den dies annehmenden Treugeber in der

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Höhe des von diesem übernommenen Zeichnungsbetrages ab. Die Abtretung des Gesellschaftsanteils ist im Außenverhältnis zusätzlich aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Der Treugeber hat sich ins Handelsregister eintragen zu lassen und eine Handelsregistervollmacht nach § 9 Abs. 4 zu erteilen. Der Treugeber wird als Kommanditist mit einer Hafteinlage in Höhe von 1% seines Zeichnungsbetrages ohne Agio ins Handelsregister eingetragen. § 3 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der KG findet Anwendung. Die mit der Vollmachtserteilung und der Eintragung ins Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber.

(6) Bei Beendigung der KG steht dem betroffenen Treugeber ein Auseinandersetzungsguthaben nach Maßgabe von § 18 des Gesellschaftsvertrages der KG zu. Der Treuhandkommanditist tritt seine diesbezüglichen Ansprüche an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. Weitergehende Ansprüche gegen den Treuhandkommanditisten stehen dem Treugeber nicht zu.

§ 14 Anpassung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages bei Änderungen des Gesellschaftsvertrages der KG

(1) Ändern sich Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der KG durch Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung oder schriftliche Abstimmung, ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag entsprechend anzupassen.

(2) Der Treuhandkommanditist wird in diesem Fall den Treugebern eine Neufassung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages unter drucktechnischer Hervorhebung der Änderungen und den zugrunde liegenden Änderungsbeschluss an die dem Treuhandkommanditisten zuletzt benannte Anschrift des Treugebers übermitteln.

(3) Soweit sich die Anpassungen im Rahmen der Änderungen des Gesellschaftsvertrages halten und lediglich diese Änderungen sinngemäß auf den Treuhand- und Verwaltungsvertrag übertragen werden, ist jeder Treugeber verpflichtet, seine Zustimmung zu den Änderungen zu erteilen, solange er im Innenverhältnis einem unmittelbar an der KG beteiligten Kommanditisten gleichgestellt ist. Durch die Änderungen darf der Treugeber nicht schlechter gestellt werden als ein an der KG unmittelbar beteiligter Kommanditist.

(4) Widerspricht der Treugeber innerhalb von vier Wochen nach Mitteilung der Änderungen nicht, gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt mit dem Tag der Absendung zu laufen. Auf die Widerspruchsfrist und auf die Bedeutung des Schweigens ist bei Übermittlung der Neufassung hinzuweisen.

(5) Die Änderungen werden erst wirksam, wenn alle Treugeber den Änderungen zugestimmt, bzw. innerhalb der Frist des (4) nicht widersprochen haben. Nach (6) ausscheidende Treugeber werden nicht berücksichtigt. Das Ergebnis des Anpassungsverfahrens ist den Treugebern nach Abschluss mitzuteilen.

(6) Widerspricht der Treugeber den Änderungen entgegen (3), so ist der Treuhandkommanditist berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist den Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Folge zu kündigen, dass der bisherige Treugeber Kommanditist der KG wird. § 13 Abs. 5 gilt entsprechend. Auf dieses Kündigungsrecht ist bei Übermittlung der Neufassung hinzuweisen.

§ 15 Treugeberregister

(1) Der Treuhandkommanditist führt für alle Treugeber ein Register mit den für die Beteiligung wesentlichen persönlichen Daten. § 4 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages der KG findet entsprechende Anwendung. Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die in der Beitrittserklärung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden (zusammen „Daten“), durch die KG, den Treuhandkommanditisten sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (der Vertriebspartner, der Geschäftsbesorger der KG, zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der KG und die finanzierenden Kreditinstitute) in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Sie werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (bspw. eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der KG) ein. Der Treugeber erklärt sich damit einverstanden, dass der vermittelnde Vertriebspartner ihm mitgeteilte Änderungen bzgl. der Daten des Treugebers an den Treuhandkommanditisten und an die KG und die Geschäftsbesorger der KG übermittelt.

(2) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Treugeber durch Zahlung auf die letzte vom Treugeber übermittelte Ausschüttungsbankverbindung mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen.

§ 16 Personenmehrheit

(1) Mehrere Personen, die gemeinschaftlich Treugeber einer Kommanditbeteiligung sind, übernehmen alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Sie können die Rechte aus der Beteiligung nur einheitlich ausüben. Sie haben hierfür einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

(2) Sofern keine abweichende Vertretungsregelung getroffen ist, bevollmächtigen sich die Personen der Personenmehrheit für die Dauer des Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einer von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung für und gegen alle entgegenzunehmen. Dies gilt nicht für Erklärungen, die auf die Aufhebung, Veräußerung oder Änderung der Beteiligung gerichtet sind. Leistungen, die dem Treuhandkommanditisten zur Erfüllung der gemäß § 3 Abs. 1 abgetretenen Ansprüche obliegen, kann er an eine Person der Personenmehrheit mit schuldbeitreitender Wirkung gegen alle erbringen. Die Personen der Personenmehrheit bevollmächtigen sich gegenseitig Stimm-, Kontroll-, Widerspruchs- und Antragsrechte nach diesem Vertrag mit Wirkung für und gegen alle auszuüben

§ 17 Schlussbestimmungen

(1) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Vertrages.

(2) Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form. Kein Gesellschafter kann sich auf eine von diesem Vertrag abweichende tatsächliche Übung berufen, solange die Abweichung nicht schriftlich festgelegt ist.

(3) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Treuhandkommanditist.

(4) Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist München. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

München, den
Treuhandkommanditist

München, den
Treugeber

für den in der Beitrittserklärung genannten Anleger

Mittelverwendungskontrollvertrag

Mittelverwendungskontrollvertrag

zwischen der

Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Parkstraße 2

86316 Friedberg

– nachfolgend **Auftragnehmer** genannt –

und der

Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG

Landsberger Straße 439

81241 München

– nachfolgend **Fonds KG** genannt –

Es wird folgendes vereinbart:

1. Die Zeichnungserklärung für die Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG sieht vor, dass alle Einzahlungen auf ein Anderkonto der Civis Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedberg, Nr. 15 00 45 55 bei der HypoVereinsbank AG, München, BLZ 700 202 70 erfolgen.

2. Freigaben von diesem Konto dürfen vom Auftragnehmer nur gegen folgende Nachweise erfolgen:

A. Unterlagen betreffend Anlage- und Investitionsobjekt

a) Vorlage einer notariellen Urkunde, wonach die Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG bis zu 94,9% der Gesellschaftsanteile an einer Objekt KG übernimmt, in deren Eigentum sich eine Immobilie entsprechend der Anlagekriterien (Anlage 1 zu diesem Vertrag – s. Seiten 26–27) befindet.

b) Gesellschaftsvertrag der Objekt KG (in der neuen Gesellschafterstruktur), enthalten in der vorbezeichneten Urkunde

c) Vorlage von Darlehensverträgen:

aa) Bank-Darlehensvertrag über die langfristige Finanzierung der Objekt KG entsprechend der Anlagekriterien

bb) Darlehensverträge über eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung auf Ebene der Objekt KG und/oder Fonds KG, womit zusammen mit dem Bank-Darlehensvertrag gem. aa) der Erwerb des Anlageobjektes und die Herstellung des Investitionsobjektes inkl. Nebenkosten finanziert wird

cc) Darlehensvertrag über Zwischenfinanzierung von Kosten zwischen der ILG Fonds GmbH und der Fonds KG und der Objekt KG zur Zwischenfinanzierung anfallender Erwerbsnebenkosten (z. B. Maklerkosten, Notar- und Grundbuchkosten), Gutachterkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Bankbearbeitungsgebühren

d) Vorlage einer Kopie der bestandskräftigen Baugenehmigung für die Immobilie der Objekt KG

B. Allgemeine Unterlagen

a) Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG

b) Garantievertrag, mit dem sich die ILG Fonds GmbH, München, verpflichtet, die Vollplatzierung des Gesellschaftskapitals der Fonds KG bis zum 31.12.2014 sicherzustellen und darüber hinaus sicherzustellen, dass der Fonds KG ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, um die entsprechenden Auszahlungsvoraussetzungen der kurzfristigen und langfristigen Bankfinanzierung zu erfüllen. Ersatzweise kann das Darlehen der Garantin in der notwendigen Höhe valutiert werden.

c) Vorlage eines Treuhand- und Verwaltungsvertrages, mit dem die Möglichkeit einer indirekten Beteiligung an der Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG als Treugeber ermöglicht wird.

3. Mittelverwendung

Die Mittelverwendung bedarf des Vorliegens der folgenden Voraussetzungen:

a) Die Freigabevoraussetzungen gemäß Ziffer 2 müssen vorliegen und bestätigt werden.

b) Zahlungen müssen den vertraglichen Regelungen und den Vorgaben des noch festzulegenden Finanz- und Investitionsplans voraussichtlich bis zum 31.12.2013 gem. Emissionsprospekt der Fonds KG samt etwaiger Nachträge entsprechen. Bei Zahlungen in Zusammenhang mit dem Erwerb des Anlageobjektes ist zudem die Einhaltung der in Anlage 1 beigefügten Anlagestrategie der Fonds KG zu prüfen.

c) Es liegt eine **explizite Zustimmung des Mittelverwendungskontrolleurs** zur Zahlung vor.

4. Sollten die oben aufgeführten Nachweise kumulativ nicht bis spätestens 31.12.2014 geführt sein, sind alle eingezahlten Beträge einschließlich Agio und aufgelaufener Zinsen (auf Basis des tatsächlich erzielten

Zinsertrages) an die Zeichner zurückzuzahlen, es sei denn, die betroffenen Gesellschafter haben einer Änderung der oben genannten vertraglichen Grundlagen zugestimmt

5. Die Vergütung für die Anderkontoführung beträgt **pauschal € 21.000** zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Es wird klargestellt, dass damit auch die Mittelfreigabe von einem weiteren einzurichtenden Anderkonto umfasst ist, sofern Teile des Kommanditkapitals der Fonds KG über die B6 GmbH & Co. 40F KG platziert und einbezahlt werden.

6. Zwischen den Vertragsparteien besteht Übereinkunft, dass die Haftung aller bisher der Fonds KG beigetretenen Kommanditisten sowie der künftig der Fonds KG beitretenden Kommanditisten auf 1% ihrer jeweiligen Beteiligung begrenzt ist und zwar unabhängig davon, ob die Gesellschafter bereits im Handelsregister eingetragen sind.

7. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch andere wirksame Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich gewollten Zweck am nächsten kommen.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages benötigen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

8. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

München, den 06.05.2013
ppa. Uwe Hauch
für Beteiligungsfonds 40 GmbH & Co. KG

Friedberg, den 06.05.2013
Georg Diepolder, Wirtschaftsprüfer
für Civis Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Glossar

Abgeltungsteuer

Ab 1.1.2009 gibt es in Deutschland eine Abgeltungsteuer für Kapitalvermögen (§ 20 EStG). Der Abgeltungsteuer unterliegen Zinsen, Dividenden, Erträge aus Investmentfonds und aus Zertifikaten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Abschreibung

Nach handels- und /oder steuerrechtlichen Vorschriften ermittelter Wertverlust eines Vermögensgegenstandes, der als Aufwendung zu einer Minderung des Jahresergebnisses führt (steuerlich: Absetzungen für Abnutzung – „AfA“ –, die den Gewinn bzw. den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten und mithin das zu versteuernde Einkommen mindern).

Agio

Aufgeld; Abwicklungsgebühr.

Geldbetrag, der von einem Kapitalanleger zusätzlich zu der vereinbarten Kapitaleinlage an die Gesellschaft zu zahlen ist.

AIFM

Die EU-Mitgliedstaaten haben beschlossen, die Verwalter aller Fonds- und Anlageprodukte einer europaweit weitgehend einheitlichen Regulierung zu unterwerfen. Darüber entstand die Richtlinie für Alternative Investment Fund Manager (AIFM), die in Deutschland auch geschlossene Fonds erfasst. In Deutschland wird die auf europäischer Ebene beschlossene AIFM-Richtlinie im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) umgesetzt. Dieses gilt ab Juli 2013 für alle Marktteilnehmer, die diese entsprechenden Produkte anbieten bzw. managen

Altlasten

Verunreinigungen auf dem Grundstück (wie z.B. Öle, Schwermetalle, Chemikalien etc.).

Anderkonto

Bankkonto eines Wirtschaftsprüfers, auf dem die Zeichnungsbeträge der Anleger eingezahlt werden. Hierüber darf der Wirtschaftsprüfer gemäß einer dazugehörigen Vereinbarung erst dann verfügen, wenn hieran geknüpfte Bedingungen eingetreten sind bzw. nachzuweisende Unterlagen vorliegen.

Ankaufsfinanzierung

Mittelbedarf zur Abdeckung von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, wie z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklergebühr.

Anteilsfinanzierung

Vollständige oder teilweise Finanzierung einer Gesellschaftereinlage durch Fremdkapital, z.B. durch Aufnahme eines Darlehens durch den Gesellschafter.

Asset Deal

Bei einem Asset Deal wird ein spezifisches Wirtschaftsgut erworben. Der Übergang erfolgt durch Einigung und Übergabe zu einem bestimmten Stichtag. Veräußerungen von Immobilien sind in Deutschland notariell zu beurkunden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird im amtlichen Grundbuch vollzogen.

Ausschüttung

Geldbetrag, den eine Gesellschaft ihren Gesellschaftern auszahlt. Die Ausschüttungen einer Kommanditgesellschaft stellen handelsrechtlich und steuerlich sogenannte Entnahmen dar und können höher oder niedriger als der zu versteuernde Gewinnanteil sein.

Baulast

Einige Bundesländer sehen im Bauordnungsrecht sog. Baulasten vor. Diese stellen öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dar. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulastenverzeichnisse werden in Bayern und Brandenburg nicht geführt.

Beirat

Fakultatives (gesetzlich nicht vorgeschriebenes) Organ einer Gesellschaft, häufig mit Beratungsaufgaben.

Betriebsstättenfinanzamt

Für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Grundlagen für die Besteuerung der Gesellschafter einer Gesellschaft zuständiges Finanzamt. Das Betriebsstättenfinanzamt meldet das auf Gesellschaftsebene festgestellte anteilige Ergebnis an die jeweiligen Wohnsitzfinanzämter der Anleger, die dieses Ergebnis zu berücksichtigen haben.

Bonitätsindex

Der Bonitätsindex ist Bestandteil der jeweils eingeholten Wirtschaftsauskunft.

In den Bonitätsindex werden sowohl harte (quantitative) als auch weiche (qualitative) Risikofaktoren einbezogen und unter Berücksichtigung statistisch ermittelter Gewichte zu einem Gesamtwert verdichtet. Der Bonitätsindex reicht von 100 – einer ausgezeichneten Bonität – bis zu 600 bei Vorliegen harter Negativmerkmale und einer entsprechenden Ablehnung der Geschäftsbeziehung. Daher kann er etwa wie eine „Schulnote“ zwischen 1 (100) und 6 (600) interpretiert werden. Bei einem Unternehmen mit mittlerer Bonität (Bonitätsindex 250–299) besteht bspw. eine 1,99-%ige Wahrscheinlichkeit, dass dieses innerhalb der nächsten 12 Monate in eine der beiden schlechtesten Bonitätsklassen wandert.

Dienstbarkeit

Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass ein anderer das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum des belasteten Grundstücks ergibt (geregelt in §§ 1018 bis 1029 und 1090 bis 1093 BGB).

Effektivzins

Gesamtkosten eines Kredits als Vomhundertsatz des Kredits. Einzelheiten zur Berechnung des Effektivzins sind in § 6 der Preisangabenverordnung geregelt.

Einkünfteerzielungsabsicht

Absicht, langfristig einen Gewinn bzw. einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Eine der sieben Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt.

Einnahmen- / Überschuss-Rechnung

Steuerlich vorgesehene Gegenüberstellung der Einnahmen und Werbungskosten (siehe auch unter Werbungskosten) in einer Abrechnungsperiode (§ 4 Abs. 3 EStG)

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft berücksichtigt jenes Kaufkraftpotenzial, das im stationären Einzelhandel verausgabt wird. Ausgaben für Versandhandel und ‚e-commerce‘ bleiben unberücksichtigt.

Euribor

Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft. Täglich melden bis zu 39 Kreditinstitute, darunter 11 deutsche Banken, Angebotssätze (Briefsätze) für Ein- bis Zwölfmonatsgelder um 10:45 Uhr Brüsseler Zeit an einen Informationsanbieter, der Durchschnittssätze ermittelt und auf Reuters veröffentlicht.

Finanz- und Investitionsplan

Übersicht über die Herkunft und Verwendung der für eine Investition benötigten Mittel.

Geschäftsführung und Vertretung einer Gesellschaft

Recht und Pflicht zur Führung der Geschäfte einer Gesellschaft. Die Vertretung einer Kommanditgesellschaft steht nach dem Gesetz dem oder den persönlich haftenden Gesellschafter(n) zu.

Geschäftsführungsbefugter Kommanditist

Kommanditist, der zur Führung der Geschäfte einer Kommanditgesellschaft berechtigt ist (die Einkünfte einer Kommanditgesellschaft, bei der keine natürliche Person persönlich haftender Gesellschafter ist, gelten – soweit sie nicht schon aufgrund ihrer Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielt – steuerlich als gewerbliche Einkünfte, wenn nicht mindestens ein Kommanditist zur Geschäftsführung befugt ist).

Geschlossener Immobilienfonds

Kapitalsammelstelle für Einzahlungen von Kapitalanlegern für eine Investition in regelmäßig feststehender Höhe. Ein geschlossener Immobilienfonds wird regelmäßig in der Rechtsform einer Personengesellschaft (z. B. Kommanditgesellschaft) geführt. Ist das erforderliche Gesellschaftskapital gezeichnet und eingezahlt, wird der Fonds geschlossen; der Kreis der Kapitalanleger ist damit begrenzt.

Gründungskommanditist

Kommanditist, der bei der Gründung einer Kommanditgesellschaft mitgewirkt hat.

Hafteinlage

(auch: Haftsumme) Der Betrag, mit dem ein Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist und auf den die Haftung dieses Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Kommanditgesellschaft begrenzt ist.

Jahresabschluss

Die Aufstellung des Vermögens und der Schulden auf einen Stichtag (Bilanz) und Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge eines Geschäftsjahres (Gewinn- und Verlustrechnung) bilden zusammen mit dem Anhang den Jahresabschluss.

Kapitalanlagegesetzbuch

Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) soll wesentliche Teile der AIFM-Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds bis zum 22.07.2013 in nationales Recht umsetzen. Das KAGB soll als geschlossenes Regelwerk sämtliche Regulierungsmaßnahmen im Investmentbereich umfassen.

Kapitalanteil

Anteil eines Gesellschafters am Kapital einer Gesellschaft; siehe auch Kommanditbeteiligung.

Kapitalkonto

Konto innerhalb der Buchführung eines Unternehmens, auf dem bestimmte Anteile am Eigenkapital gebucht werden z. B. Kommanditkapital, Entnahmen, Ergebnisse.

Glossar

Kaufkraftkennziffer

Von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ermittelte Kennziffer, mit der die Kaufkraft bestimmter Regionen in Bezug auf die Kaufkraft der Bundesrepublik angegeben wird. Ein Wert von 110 bedeutet, dass die Kaufkraft der Region um 10% über der durchschnittlichen Kaufkraft der Bundesrepublik liegt.

Kommanditbeteiligung

Anteil eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft. Die Höhe der Kommanditbeteiligung ergibt sich regelmäßig aus der übernommenen Pflichteinlage; dieser Betrag ist für den Anteil des Kommanditisten am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und am Vermögen der Kommanditgesellschaft sowie für die Verwaltungsrechte des Kommanditisten (wie z. B. das Stimmrecht) von Bedeutung.

Kommanditgesellschaft (KG)

Die Kommanditgesellschaft ist ein Zusammenschluss von zwei oder mehr Gesellschaftern zu einem gemeinsamen Gesellschaftszweck. Die KG ist eine Personenhandelsgesellschaft, bei der mindestens ein Gesellschafter (Komplementär) persönlich und unbeschränkt haftet. Die Haftung des oder der anderen Gesellschafter ist auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt (Kommanditisten).

Kommanditist

Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft auf den im Handelsregister eingetragenen Betrag beschränkt ist.

Kommanditkapital

Gesellschaftskapital einer Kommanditgesellschaft, welches – mit Ausnahme der Einlagen der Gründungsgesellschafter – dem zu erbringenden Kapital der Neukommanditisten entspricht.

Komplementär

Persönlich haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Hierbei kann es sich um eine natürliche oder eine juristische Person (z. B. GmbH) handeln.

Liebhabelei

Fehlen von Einkünfteerzielungsabsicht (siehe auch dort).

Liquidation

Beendigung der laufenden Geschäfte, Einziehung der Forderungen, Umsetzung des übrigen Vermögens in Geld und Befriedigung der Gläubiger einer aufgelösten Gesellschaft (geregelt in §§ 145 bis 158 HGB).

Mieterdienstbarkeit

Eine Mieterdienstbarkeit sichert das Mietverhältnis zugunsten des Mieters im Grundbuch ab. Hierdurch erreicht der Mieter bspw., dass das Mietverhältnis im

Fall der Insolvenz des Vermieters durch einen Insolvenzverwalter nicht gekündigt werden kann. Mieterdienstbarkeiten werden vor allem von Mietern gefordert, die ein hohes Interesse an der Beibehaltung des Standorts haben.

Nebenkosten

Betriebskosten (wie z. B. Grundsteuer und Versicherungsprämien), die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Eine Aufstellung der Nebenkosten, deren Zahlung durch den Mieter in Mietverträgen häufig vereinbart wird, ergibt sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung.

Objektgesellschaft

Gesellschaft, deren Gegenstand der Erwerb und/oder das Halten eines bestimmten Vermögensgegenstandes („Objekt“) ist.

Persönlich haftender Gesellschafter

Siehe Komplementär.

Pflichteinlage

Einlage (z. B. Geldbetrag), die ein Gesellschafter (z. B. ein Kommanditist) auf Grund des Gesellschaftsvertrages an die Gesellschaft (z. B. an eine Kommanditgesellschaft), an der er beteiligt ist, zu leisten hat.

Platzierungsgarantie

Vertrag, wonach sich ein Garantiegeber verpflichtet, nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht anderweitig übernommene Beteiligungen, ggf. bis zu einer bestimmten Höhe (selbst oder durch Dritte), zu übernehmen und einzuzahlen.

Rigole

Eine Rigole ist ein zumeist unterirdischer Pufferspeicher, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und zu versickern.

Share Deal

Bei einem Share Deal erwirbt der Käufer vom Verkäufer Anteile an einer zum Verkauf stehenden Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Anteile erhält der Käufer die aus den Anteilen resultierenden Rechte und Pflichten. Bei einem Erwerb der Mehrheit der Anteile erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

Sondervermietungsvermögen

Zum Betriebsvermögen gehören im Steuerrecht Wirtschaftsgüter, die sich im Eigentum eines Unternehmens befinden und die nach ihrer Art und nach ihrer Funktion in einem betrieblichen Zusammenhang stehen. Die Festlegung des Betriebsvermögens dient der Ermittlung des zu versteuernden Gewinns.

Sonderbetriebsvermögen kann nur bei mitunternehmerischen Personengesellschaften vorkommen. Zum Sonderbetriebsvermögen gehört ein Wirtschaftsgut, das ein Mitunternehmer der Gesellschaft für deren Betrieb überlässt (SBV I), § 15 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 2. HS EStG. Es gehört zivilrechtlich allein dem Gesellschafter und fällt nicht in das Gesamthandsvermögen der Personengesellschaft. Ertragssteuerlich wird das Sonderbetriebsvermögen als Betriebsvermögen und nicht als Privatvermögen behandelt. Im Falle von „Vermietungsvermögen“ z.B. bei geschlossenen Immobilienfonds, in deren Eigentum lediglich Immobilien stehen, spricht man dann auch von „Sondervermietungsvermögen“.

Treuhänder/Treuhandgesellschaft

Als Treuhänder wird eine juristische oder natürliche Person bezeichnet, die stellvertretend für einen Auftraggeber (Treugeber) dessen Interessen wahrnimmt. Rechte und Pflichten von Treuhänder und -geber werden im Treuhandvertrag geregelt.

Umsatzsteueroption

Recht eines Unternehmers, einen Umsatz, der nach dem Umsatzsteuergesetz steuerfrei ist, als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. Die Umsatzsteueroption ist bei der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden nur (Ausnahme: Gebäude, die vor gesetzlich bestimmten Stichtagen fertiggestellt worden sind) zulässig, wenn der Mieter (oder sonstige Nutzer des Grundstücks bzw. Gebäudes) ein Unternehmen ist und der Umsatz für dessen Unternehmen ausgeführt wird und dieser das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Untervermietung

Vermietung eines Gegenstands durch den Mieter an einen Dritten (sogenannter Untermieter). Die Untervermietung lässt die dem Vermieter und dem Mieter aus dem (Haupt-) Mietvertrag obliegenden Pflichten, z.B. zur Zahlung der (Haupt-)Mieten, unberührt. Bei Vermietung von anderen Sachen als Wohnraum ist eine Untervermietung grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig; eine solche Zustimmung kann der Vermieter, ggf. unter bestimmten Auflagen und Bedingungen, auch bereits im Mietvertrag erteilen.

Verlängerungsoption

Recht einer Vertragspartei (z.B. eines Mieters), die Laufzeit eines Dauerschuldverhältnisses (z.B. eines Mietvertrages) durch einseitige Erklärung ein- oder mehrmals um bestimmte Zeiträume zu verlängern.

Vermögensverwaltende Gesellschaft

Eine Gesellschaft, die lediglich steuerliche Überschusseinkünfte (insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermö-

gen), also nicht andere Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb), erzielt.

Vorfälligkeitsentschädigung

Als Vorfälligkeitsentschädigung (VFE) wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet.

Vorsteuerabzug

Abzug der einem Unternehmer von einem anderen Unternehmer in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer von der von dem abzugsberechtigten Unternehmer an das Finanzamt abzuführenden Mehrwertsteuer (geregelt in §15 UStG).

Werbungskosten

Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen (einschließlich Absetzungen für Abnutzung). Werbungskosten sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

Wertsicherungsklausel

Vertragliche Bestimmung, wonach sich ein bestimmter Betrag (z.B. eine Miete) in Abhängigkeit von der Entwicklung einer bestimmten Größe (z.B. eines Lebenshaltungskostenindex) verändert. Geldschulden dürfen nach dem Preisklauselgesetz grundsätzlich nicht unmittelbar und selbständig durch den Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Ausnahmen finden sich in dem Preisklauselgesetz für beispielsweise wiederkehrende Zahlungen aus Mietverträgen über Gebäude oder Räume, wenn u.a. die Entwicklung der Miete durch die Änderung eines amtlichen Lebenshaltungskostenindex bestimmt wird und der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Für Wohnraummietten gilt §557b BGB.

Wohnsitzfinanzamt

Für die Besteuerung z.B. eines Gesellschafters zuständiges Finanzamt.

Zentralität

Die Zentralität des Einzelhandels beschreibt die Relation von realisiertem Einzelhandelsumsatz zum Nachfragevolumen. Zentralitätsziffern von über 100 deuten per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss aus angrenzenden Einzugsbereichen, Kennziffern unter 100 auf einen Kaufkraftabfluss hin.

Zinsfestschreibung

Zeitraum, in dem der für ein Darlehen zu entrichtende Zins in bestimmter Höhe vertraglich festgeschrieben ist.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit zur Finanzierung bis zur Ablösung durch einen langfristigen Kredit oder durch Eigenkapital.

Bild- und Kartennachweis

Bild ILG Handel	S. 1	Istockphoto
Bild Landshut Park	S. 8	B. Effective GmbH & Co. KG, Köln
Bild Nel Mezzo	S. 9	Ten Brinke/Nokolai Kasakov
Luftbild RING-CENTER Offenbach	S. 7, 23	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild InCENTER Dachau	S. 7	Luftbildverlage Hans Bertram, Memmingerberg
Luftbild Giesler-Galerie Brühl	S. 7, 23	Mario Modelhauer, Modelhauer & Cie. Immobilien-gesellschaft mbH,
Luftbild Landshut Park	S. 7, 23	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Karte	S. 23	Verwaltungs-Verlag GmbH für staatliche und kommunale Veröffentlichungen u. Co.Betriebs OHG
Luftbild „GEP“ Garmisch-Partenkirchen	S. 23	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Objekt Höchberg	S. 23	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Luftbild Objekt Stendal	S. 23	Andreas Krukemeyer, Boffzen
Bild GEP Garmisch-Partenkirchen	S. 26	Frank Stefani, photo art, Farchant
Alle sonstigen Bilder	S. 1, 27	ILG Fonds GmbH

Name und Sitz des Kreditinstitutes

Bankleitzahl

Begünstigter: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen)

ANDERKONTO CIVIS TREUHAND GMBH

Konto-Nr. des Begünstigten

1 5 0 0 4 5 5 5

Bitte deutlich schreiben!
Beleg wird maschinell gelesen.

Bankleitzahl

7 0 0 2 0 2 7 0

Kreditinstitut des Begünstigten

HYPO - VEREINSBANK AG, MÜNCHEN

EUR

Betrag: Euro, Cent

Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Überweisenden - (nur für Begünstigten)

REG - NR:

noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen)

KAPITALEINZAHLUNG ILG FONDS NR. 40

Kontoinhaber: Name, Vorname/Firma, Ort (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)

Konto-Nr. des Kontoinhabers

20

Schreibmaschine: normale Schreibweise!
Handschrift: Blockschrift in GROSSBUCHSTABEN
Kästchen beachten!

Datum, Unterschrift



ILG Fonds GmbH

Landsberger Straße 439

81241 München

Tel. 089 88 96 98-0

Fax 089 88 96 98-11

E-Mail info@ilg-fonds.de

www.ilg-fonds.de

Überreicht durch:

