

BETEILIGUNGSPROSPEKT

zum CFB Beteiligungsangebot Nr. 105

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Dr. Gubelt & Co.
Objekt Erfurt KG

Der Herausgeber:

CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 7708 - 200
Telefax: 0211 / 7708 - 280

DER IMMOBILIEN-LEASING-FONDS

MOTIVE FÜR IHRE BETEILIGUNG

RENTABILITÄT

Gesicherte und kalkulierbare Ausschüttungen durch langfristig transparente Zahlungsströme

STEUERVORTEILE

Optimale Nutzung der immobilientypischen Steuervorteile
- z. B. durch Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach Fördergebietsgesetz

ERFAHRUNG

Bewährte rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption der CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

Langjährige Erfahrung aus ca. 100 erfolgreich realisierten geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen von über DM 7,7 Mrd. und einem plazierten Eigenkapital von über DM 2,2 Mrd.

SICHERHEIT

Langfristiger Immobilien-Leasing-Vertrag über 27 Jahre mit der SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, einer 100%igen Organtochter der CommerzLeasing und Immobilien GmbH.

IMMOBILIEN-LEASING-BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT NR. 105**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<input type="checkbox"/> <i>Das Angebot auf einen Blick</i>	4
<input type="checkbox"/> <i>Beteiligungsangebot</i>	6
1 Beteiligung	6
1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes	6
1.2 Wirtschaftliche Grundlage	6
1.3 Art der Beteiligung	8
2 Finanzierung	9
3 Steuerliche Betrachtung	10
3.1 Einkommensteuer	10
3.2 Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer	13
3.3 Andere Steuerarten	14
4 Rendite	14
4.1 Prämissen	14
4.2 Basisrendite	15
4.3 Zusatzeffekte	16
5 Risikohinweise zur Beteiligung	17
5.1 Allgemeines	17
5.2 Gesellschaftsrechtliche Risiken	17
5.3 Steuerliche Risiken	17
5.4 Sonstige Risiken	18
6 "Große Steuerreform"	18
6.1 Zielsetzung	18
6.2 Vorschläge der Reformkommission	19
6.3 Auswirkung auf die Beteiligung	19
7 Prospektprüfung	19
Anlage I Finanz- und Investitionsplan 1997	21
Anlage II Effektiver Eigenkapitaleinsatz für eine Beteiligung von DM 100.000	22
Anlage III Planliquiditätsrechnung	23
Anlage IIIa Rentabilitätsberechnung	24
Anlage IV Bemessungsgrundlagen für Substanzsteuern (Schätzwerte)	25
Anlage V Einkommensteuereffekte (graphische Darstellung)	26
Anlage VI Eigenkapitalbindung (graphische Darstellung)	27
<input type="checkbox"/> <i>Gesellschaftsvertrag</i>	28
<input type="checkbox"/> <i>Beitrittserklärung (zus. als Beilage)</i>	36
<input type="checkbox"/> <i>Vollmacht zur Handelsregistereintragung (zus. als Beilage)</i>	37
<input type="checkbox"/> <i>Die Partner im Überblick</i>	38
<input type="checkbox"/> <i>Abwicklungshinweise zur Beteiligung</i>	40

DAS ANGEBOT AUF EINEN BLICK

Wirtschaftliche Grundlage - Leasing -

Die wirtschaftliche Grundlage der Beteiligung bildet ein über 27 Jahre abgeschlossener Immobilien-Leasing-Vertrag mit der SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf (kurz: SECUNDO), einer 100%igen Organtochter der CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf (kurz: CLI). Die CLI wiederum ist eine 100%ige Organtochter der Commerzbank AG.

Die Beteiligung

Sie beteiligen sich

- bis zum 22.09.1997 (Eingangsfrist der Zeichnungsunterlagen bei der CFB)
- als Kommanditist mit Eintragung ins Handelsregister
- mit mindestens DM 50.000,- (ohne Berücksichtigung einer auf maximal 10 % der Kommanditeinlage begrenzten Nachschußpflicht)
- zum Nennwert ohne Zahlung eines Agios und
- mit einer Einzahlung zu 100 % am 01.12.1997

an der

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Dr. Gubelt & Co.
Objekt Erfurt KG**

(kurz: Erfurt KG)

Unser Gesamtkonzept ist auf eine langfristige Beteiligung über rund 19 Jahre angelegt. Die Erfurt KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, an der sich natürliche und juristische Personen beteiligen können. Die Haftung ist auf die im Handelsregister eingetragene Haftungsbegrenzung beschränkt.

Standort / Objekt

Die Erfurt KG hat einen Bauträger- und Grundstückskaufvertrag über ein Bank- und Bürogebäude mit öffentlicher Passage, Ladenbereiche sowie einer dreigeschossigen Tiefgarage abgeschlossen. Das 2.922 qm große Grundstück befindet sich im Innenstadtbereich von Erfurt am Jurigagarin-Ring und wird von der Commerzbank AG teilweise als Gebietsfiliale genutzt.

Vertragssicherheit

Die SECUNDO hat das Objekt auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, für insgesamt 27 Jahre weitervermietet. Der Commerzbank AG ist ein Ankaufsrecht zum 15.12.2016 an dem o.g. Grundstück eingeräumt worden.

Durch das Leasingkonzept können wesentliche immobilientypische Risiken (Standort, Vermietung, Instandhaltung etc.) reduziert werden. Andererseits ist eine Teilhabe an der Wertentwicklung der Immobilie nicht zu erwarten.

Als Gesellschafter der Erfurt KG werden Sie wirtschaftlich (Mit-)Eigentümer der Immobilie und sichern sich sämtliche steuerlichen Vorteile, die Sie sonst nur bei einem direkten Immobilienengagement erzielen können.

Finanzierung

Die Gesamtausgaben von voraussichtlich TDM 111.764 werden insbesondere durch Kommanditeinlagen (Eigenkapital) in Höhe von TDM 50.720 und Fremdkapital in Höhe von TDM 57.200 finanziert.

Steuerliche Aspekte

Als Kommanditist der Erfurt KG erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern Sie Ihre Beteiligung im Privatvermögen halten.

Mit den Verlustzuweisungen aus der Gesellschaft können Sie Ihre persönliche Steuerbelastung reduzieren:

Verlustzuweisung 1997	100 %
effektiver Eigenkapitaleinsatz	43 %
(Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ, vgl. Anlage II)	

Leasing als wirtschaftliche Grundlage ermöglicht den Nachweis der Gewinnerzielungsabsicht über die voraussichtliche Beteiligungsdauer von rund 19 Jahren.

Zusätzliche Steuervorteile können sich durch anfänglich geringe negative Bemessungsgrundlagen (BMG) bei der Erbschaftsteuer sowie durch niedrige, positive BMG bei der Schenkungsteuer ergeben. Die Substanzsteuervorteile sind in der Basisrendite nicht berücksichtigt.

Die Rendite

Die Basisrendite beruht auf den jährlichen Ausschüttungen und den Effekten aus der Einkommensteuer. Sie bezieht sich auf das jeweils gebundene Eigenkapital und ist nach der Methode des internen Zinssatzes über den Planungszeitraum von rund 19 Jahren berechnet (nachfolgend Interne Zinssatzmethode). Die Rendite gilt bis zum 31.12.2006. Danach ist sie abhängig vom dann geltenden Kapitalmarktniveau (vgl. Ziff. 4.2.1).

Grenzsteuersatz	45 %	53 %
Basisrendite nach Steuern p.a.	5,23 %	6,09 %
= Vergleichsrendite vor Steuern p. a.	9,60 %	13,13 %
(Nach interner Zinssatzmethode)		

Der seit 1995 geltende Solidaritätszuschlag (SolZ) ist hierbei aufgrund der zuletzt veröffentlichten Koalitionsbeschlüsse von derzeit 7,5 % bei allen Renditeangaben ab 1998 mit 5,5 % bis einschließlich 2000 unterstellt.

Sollte der Solidaritätszuschlag innerhalb der hier unterstellten Gültigkeitsdauer weiter reduziert werden, kommt es aufgrund des Verlustvortrages in den Jahren 1998 - 2001 zu keiner Veränderung der Rendite.

Würde der SolZ von 5,5 % über das Jahr 2000 hinaus erhoben, vermindert sich die Rendite um bis zu ca. 0,30 % p.a. nach Steuern (bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 53 %).

Die Chance

- Alternativrendite -

Bei Anwendung des Vorschlags der Steuerreformkommission, den Grenzsteuersatz ab 1999 auf 39 % zu senken, beträgt die Alternativrendite:

Grenzsteuersatz	bis 1998	53 %
	ab 1999	39 %
Alternativrendite nach Steuern p.a.		7,43 %
(Nach interner Zinssatzmethode)		

Ihr Partner

Die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption dieses Beteiligungsangebotes liegt bei der

CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

Die CFB ist eine mittelbare Organtochter der Commerzbank AG, Frankfurt am Main. Sie hat die Erfahrung aus ca. 100 erfolgreich aufgelegten und verwalteten geschlossenen Fonds.

BETEILIGUNGSANGEBOT

1 Beteiligung

1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes

Die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption liegt bei der

**CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH,
Düsseldorf**

- nachstehend CFB genannt -

Die CFB ist eine 100%ige organschaftlich verbundene Tochtergesellschaft der CommerzLeasing und Immobilien GmbH. Diese ist ihrerseits an die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, organschaftlich angebunden.

Unternehmensgegenstand der CFB ist das Auflegen, Initiieren und der Vertrieb von geschlossenen Immobilien- und Mobilienfonds, deren Betreuung und Verwaltung sowie die Beteiligung an zu diesem Zweck gegründeten Gesellschaften.

1.2 Wirtschaftliche Grundlage

1.2.1 Leasingobjekt

Die Erfurt KG wird Eigentümerin eines 2.922 qm großen, aus mehreren Teilflächen bestehenden Grundstückes am Juri-Gagarin-Ring in 99084 Erfurt. Das ungefähr trapezförmig zugeschnittene Grundstück befindet sich im Stadtzentrum Erfurts und ist mit einem repräsentativen Bank-, Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut. Im Osten, Süden und Westen wird es von verkehrsberuhigten Straßen eingerahmt und grenzt an der Nord-Ostseite an ein renoviertes Wohn- und Geschäftshaus.

Die Erfurt KG hat mit der Hochtief AG, Essen, einen Bauträger- und Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, der den Erwerb des von der Hochtief AG zu errichtenden Objektes vorsah. Es wurde ein Kaufpreis in Höhe von insgesamt DM 92.112.432 vereinbart. Nach der Abrechnung vom Januar 1997 wurden nach

Saldierung der von der Commerzbank AG erstatteten Kosten (Betriebsvorrichtungen) beispielsweise aufgrund von Sonderwünschen insgesamt zusätzlich ca. DM 711.000 an die Hochtief AG gezahlt. Das Leasingobjekt ist Teil einer Gesamtbaumaßnahme der Hochtief AG. Die erforderliche Vermessung und Teilung ist bereits im Grundbuch vollzogen. Der Notar hat die Umschreibung des Eigentums beantragt.

Zwischen der Erfurt KG und der Commerzbank AG wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, in dem die Commerzbank AG mit der Projektüberwachung betraut wurde und die Interessenvertretung des Bauherrn übernahm. Als Entgelt wurde ein Betrag von DM 200.000,- incl. USt. vereinbart.

Durch eine Ladenpassage, Arkaden und einen kleinen Platz am Eingang der Gebietsfiliale der Commerzbank AG fügt sich der Gebäudekomplex aus Glas, Stahl und Beton harmonisch in seine Umgebung ein. Das Gebäude umfaßt insgesamt acht Geschosse, davon drei Untergeschosse, ein Erdgeschoß, vier Obergeschosse sowie darüberliegende Dachaufbauten. In den vier Obergeschossen stellt sich der Neubau als Blockbebauung mit zwei Innenhöfen dar. Im Erdgeschoß verbindet eine öffentliche Passage den Juri-Gagarin-Ring mit der Thomasstraße. Der Gebäudekomplex verfügt über eine Bruttogeschoßfläche von insgesamt ca. 22.850 qm.

Das Erdgeschoß umfaßt die große Kundenhalle der Gebietsfiliale der Commerzbank AG, verschiedene Läden, eine Gaststätte, die öffentliche Passage, einen technischen Bereich sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

Im 1. Obergeschoß befindet sich, verbunden über eine Wendeltreppe, die Galerie zur Kundenhalle. Ausgestattet mit hellem Holz, Glas und silberfarbenem Metall vermittelt sie zusammen mit der Belichtung des großen Glasdaches eine helle und transparente Atmosphäre. Der Filialleitungsbereich, ein Sitzungssaal sowie

weitere Büros sind ebenfalls in diesem Geschob angesiedelt.

Neben einem allgemeinen Bürobereich finden sich im 2. Obergeschoß der Datenverarbeitungs-, der Schulungs- und der Personalbereich. Das 3. und 4. Obergeschoß ist jeweils mit Büroräumen ausgestattet. Im Dachgeschoß befinden sich die Haustechnik sowie Aufzugsmaschinenräume.

Das 2. und 3. Untergeschoß bilden eine öffentliche Tiefgarage sowie Technikräume. Eine nichtöffentliche Tiefgarage, Lagerräume, Neben- und Technikräume umfassen das 1. Untergeschoß. Im 2. Untergeschoß ist im Leistungsumfang des Bauträgervertrages enthalten, daß durch einen befahrbaren Tunnel eine unterirdische Verbindung zur Tiefgarage nördlich des Juri-Gagarin-Ringes (2. geplanter Bauabschnitt) geschaffen wird. Insgesamt stehen ca. 360 Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Bei der Neukonstruktion handelt es sich um eine Stahlbetonskelettbauweise in Ort beton-, Betonfertigteil- bzw. Mischbauweise mit aussteifenden Kernwänden und Stützen in Achsraster. Sämtliche im Freien liegende Sichtbetonflächen einschließlich Tiefgaragenzufahrten sowie die Geh- und Fahrbeläge sind aus hochwertigem WU-Beton hergestellt. Das Mauerwerk besteht aus Kalksandstein - bzw. leichtem Ziegelmauerwerk.

Die Gebäudehülle gliedert sich in zwei Fassadentypen: Die Straßenfassade besteht aus Fertigteilen aus Betonwerkstein mit eingesetzten Fensterelementen. Die Eckbereiche, Innenhoffassaden und das gesamte 4. Obergeschoß besitzen eine Metall-Glasfassade als Pfosten-Riegel Konstruktion.

Das Bank- und Bürogebäude ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Ebenso kann die Stadt Erfurt über die südlich verlaufende Autobahn A 4 mit zwei Anschlußstellen problemlos überregional erreicht werden.

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Gesamtkomplexes wurde erteilt. Die Fertigstellung des Objektes erfolgte am 13.12.1996. Die Gebietsfiliale der

Commerzbank wurde am 17.03.1997 für Kunden eröffnet.

1.2.2 Leasingvertrag

Seit dem 13.12.1996 ist das Leasingobjekt mit einer Gesamtmietzeit von 27 Jahren auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die SECUNDO vermietet.

Die SECUNDO hat das Objekt im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages der Commerzbank AG, Frankfurt am Main - nachfolgend Generalmieterin genannt - mit gleicher Laufzeit zur Nutzung überlassen.

Die Leasingraten werden in Abhängigkeit von den objektbezogenen Investitionskosten und den Fremdfinanzierungsbedingungen festgelegt. In den Leasingraten sind kalkulierte Verwaltungskosten für die CL (Verwaltung der Immobilie) und für die CFB (Abwicklung der Gesellschaftsangelegenheiten und Kommanditistenbetreuung) enthalten.

Mit dem Leasingnehmer sind auf Basis der voraussichtlichen Investitionskosten, eines angenommenen Mischzinssatzes von 6,50 % p. a. bis zum Ende des 10. Mietjahres und eines angenommenen Zinssatzes von 8,0 % p. a. für die folgenden 10 Mietjahre folgende jährliche Leasingraten vereinbart worden:

Mietjahre	Leasingrate in DM p.a.
1	3.843.529,-
2 - 5	4.505.238,-
6 - 10	5.648.222,-
11 - 15	8.500.887,-
16 - 20	10.026.033,-

Der Immobilien-Leasing-Vertrag sieht vor, daß die Leasingrate nach 10 Mietjahren für die Restlaufzeit der 1. Mietperiode (bis zum Ablauf des 20. Mietjahres) an den neu zu vereinbarenden Zinssatz angepaßt wird.

Änderungen der zugrundegelegten Investitionskosten sind nach derzeitigem Abrechnungsstand nicht ersichtlich. Investitionskostensteigerungen können nach Endabrechnung durch eine Erhöhung des Eigenkapitals (Nachschuß-

pflicht) und/oder durch Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel finanziert werden. Dabei ist im Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft die Nachschußpflicht des Kommanditisten auf 10 % der Kommanditeinlage begrenzt (fällig ggf. zum 01.12.1997, vgl. § 4 Ziff. 3 des Gesellschaftsvertrages). Im Immobilien-Leasing-Vertrag ist vorgesehen, daß zusätzliche Finanzierungsmittel durch entsprechend höhere Leasingraten und einen höheren Ankaufspreis amortisiert werden. Investitionskostensteigerungen führen somit zu keiner Beeinträchtigung der Basisrendite auf das insgesamt effektiv eingesetzte Eigenkapital.

Der Leasingnehmer ist nach dem Immobilien-Leasing-Vertrag verpflichtet, die objektbezogenen Nebenkosten (z. B. Versicherungsprämien, sämtliche objektbezogenen Steuern, Abgaben, Beiträge und sonstige aus dem Grundbesitz resultierenden Lasten und Verpflichtungen aller Art) sowie Kosten der Instandhaltung, Unterhaltung und Instandsetzung des Leasingobjektes zu tragen.

In der Kalkulation für die Erfurt KG wurde deshalb eine Instandhaltungsrücklage nicht erfaßt. Im Hinblick auf den über 27 Jahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrag mit der SECUNDO und angesichts der Bonität der Generalmieterin ist ein Mietausfallrisiko kalkulatorisch nicht berücksichtigt.

1.2.3 Ankaufsrecht

Die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, hat zum Ablauf des 20. Mietjahres (15.12.2016) ein Ankaufsrecht an dem Grundstück einschließlich der darauf befindlichen Gebäude und Anlagen, das mit einer Ankündigungsfrist von 6 Monaten ausgeübt werden kann. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Leasingraten ergibt sich nach rund 20 Mietjahren (s.o.) auf Basis der derzeit ersichtlichen Investitionskosten ein Ankaufspreis von DM 58.655.700,- (vgl. § 6 Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrages).

1.3 Art der Beteiligung

Die Erfurt KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, an der sich natürliche und juristische Personen als Kommanditisten beteiligen können.

1.3.1 Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Erfurt KG obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Manfred Gubelt, Düsseldorf. Im übrigen wird auf § 6 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

1.3.2 Beteiligungsvolumen und Haftung

Das Kommanditkapital der Erfurt KG wird durch die Aufnahme von Neugesellschaftern auf DM 50.720.000,- erhöht.

Eine Beteiligung kann in Höhe von DM 50.000,- oder einem darüber liegenden, durch 10.000 teilbaren Betrag erfolgen (zu einer Beteiligung an der Gesellschaft ab 10 % wird auf Ziff. 3.1.1 verwiesen).

Der Emissionskurs beträgt	100 %
Die Einzahlung erfolgt am 01.12.1997	zu 100 %
Effektiver Eigenkapitaleinsatz - vgl. Anlage II (Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ)	43 %

Die Gewinn- und Verlustverteilung der Gesellschaft richtet sich nach dem Stand der Kapitalkonten I zum Ende des Geschäftsjahres (vgl. § 5 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages).

Die im Kalenderjahr 1997 beitretenden Gesellschafter übernehmen anteilig, entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung, bestehende Verlustsonderkonten der derzeitigen Kommanditisten, wie sie sich zum 31.12.1996 ergeben haben (vgl. § 5 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages).

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 1997 wird so verteilt, daß sämtliche im Geschäftsjahr 1997 beitretenden Gesellschafter entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 1997 gleichgestellt sind.

Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Folgejahre so verteilt, daß sämtliche bis zum Abschluß der Plazierung beitre-

tenden Kommanditisten entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich ihres steuerlichen Ergebnisses weitestgehend gleichgestellt sind. Die prospektierte Rendite und die Verlustzuweisung der in 1997 beigetretenen Gesellschafter darf hierdurch nicht vermindert werden (vgl. § 5 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages).

Jeder Kommanditist wird mit seiner Einlage als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen. Dies gilt ebenso bei einer Erhöhung der Einlage gemäß § 4 Ziff. 3 des Gesellschaftsvertrages (Nachschußpflicht). Eine Haftung über die Einlage hinaus ist ab Eintragung stets ausgeschlossen. Im übrigen ist die Haftung ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist. Die für die Geschäftsjahre ab 1998 vorgesehenen Ausschüttungen (Vorabauszahlung erfolgt zu Beginn des Folgejahres) stellen jedoch Rückzahlungen der Einlage im Sinne des § 172 Absatz 4 HGB dar; bis zur Höhe dieser Beträge lebt die persönliche unmittelbare Haftung des Kommanditisten wieder auf.

Um Renditeminderungen bei einer eventuellen Unterschreitung der Investitionskosten zu vermeiden, kann der persönlich haftende Gesellschafter nach Abrechnung der Investitionskosten neben einer Minderung der Fremdfinanzierung eine außerplanmäßige Rückzahlung aus der geleisteten Einlage vornehmen.

1.3.3 Beendigung der Beteiligung

Das Gesamtkonzept ist auf eine langfristige Beteiligung ausgelegt, die gemäß § 3 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages erstmals zum 31.12.2023 gekündigt werden kann. Die Beteiligung endet jedoch voraussichtlich bereits zum Ablauf des 20. Mietjahres (15.12.2016). Übt die Commerzbank AG das Ankaufsrecht dann aus, erzielt der Kommanditist zum gleichen Zeitpunkt (zum 15.12.2016) einen Veräußerungserlös in Höhe von 50 % seines Kapitalanteils.

Sofern das Ankaufsrecht der Commerzbank AG nicht ausgeübt werden sollte, ist das Leasingobjekt für weitere 7 Jahre an die SECUNDO vermietet und an die Commerzbank AG untervermietet. Die Mieten werden unter Berücksichtigung der dann gegebenen Kapitalmarktverhältnisse und des vereinbarten vertrag-

lichen Restwertes spätestens drei Monate vor Ablauf der ersten Mietperiode festgelegt. Nach Ablauf der Gesamtmietzeit ist die Beteiligungsgesellschaft in der Verwertung des Leasingobjektes frei (vgl. Ziff. 4.2.3).

Der Kommanditist kann seinen Anteil grundsätzlich mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters auch vorzeitig veräußern. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Veräußerung ist jeweils nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres zulässig (vgl. § 4 Ziff. 7 des Gesellschaftsvertrages). Veräußerungsmöglichkeit und Veräußerungspreis richten sich dabei nach der jeweiligen Marktlage. Zur Erzielung der prospektierten Rendite benötigt der Kommanditist einen Veräußerungspreis, der der Höhe seines kalkulatorisch gebundenen Eigenkapitals zum Veräußerungszeitpunkt entspricht (vgl. Anlage III a, Spalte 5).

2 Finanzierung

Die voraussichtlichen Gesamtausgaben von TDM 111.764 werden insbesondere durch Eigenkapital in Höhe von TDM 50.720 und Fremdkapital in Höhe von TDM 57.200 finanziert (vgl. Anlage II).

Die Sachsen LB Landesbank Sachsen hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die langfristige Fremdfinanzierung bereitzustellen. Die Finanzierungsmodalitäten sowie der Auszahlungskurs werden z. Zt. entsprechend den Planrechnungen verhandelt. Im Rahmen der Planrechnungen wurde hierbei von Nominal-Zinssätzen von 5,0 % p. a. bis zum 15.12.2006 (Verrechnungszeitraum des 10 %igen Disagios) und 8,0 % p. a. bis zum 15.12.2016 ausgegangen.

Zur Besicherung der Fremdmittel sind zugunsten der Sachsen LB Grundschulden in Höhe von DM 73.000.000,- im Grundbuch eingetragen.

Mit der CFB wurde ein Vertrag über die Vermittlung des Eigenkapitals gegen eine Vermittlungsgebühr von 5 % des Kommanditkapitals der Neugesellschafter abgeschlossen. Für die Entwicklung und Erstellung des Fondskonzeptes erhält die CFB eine einmalige Konzeptionsgebühr in

Höhe von DM 500.000,- zzgl. USt., fällig am 01.12.1997.

Weiterhin garantiert die CFB die vollständige Plazierung des Eigenkapitals - Plazierungsgarantie - sowie die Einzahlung gegen eine Gebühr von 2 % des Kommanditkapitals der Neugesellschafter.

3 Steuerliche Betrachtung

3.1 Einkommensteuer

3.1.1 Einkunftsart

Die Erfurt KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern ihre Beteiligung im Privatvermögen liegt. Damit ist ein Veräußerungsgewinn bei Verkauf der Immobilie bzw. des Kommanditanteils nicht steuerpflichtig, sofern die Spekulationsfrist von derzeit 2 Jahren überschritten ist (§ 23 EStG). Eine Verlängerung der Spekulationsfrist auf zehn Jahre ist zur Zeit in der politischen Diskussion (vgl. Ziff. 6.2).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung weiterer Objekte kann jedoch aufgrund Rechtsprechung und Verwaltungsmeinung unter besonderen Umständen ein gewerblicher Grundstückshandel des Kommanditisten angenommen werden (z. B. Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb von 5 Jahren). Dies hätte u. a. die Steuerpflicht des Veräußerungsgewinnes zur Folge.

Im Rahmen der Prüfung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind sowohl Objektveräußerungen durch eine vermögensverwaltende Grundbesitzgesellschaft - wie die vorliegende - als auch die Veräußerung einer Beteiligung an einer solchen Gesellschaft nach gegenwärtiger Auffassung der Finanzverwaltung beim Gesellschafter dann anzurechnen, wenn

- seine Beteiligung an der Gesellschaft mindestens 10 % beträgt

und

- die Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Beteiligungsjahren er-

folgt (BMF vom 20.12.1990, BStBl. 1990 I, S. 884).

Nach dem Beschluß des Großen Senats des BFH vom 03.07.1995 (DStR 1995, S. 1339 ff.) sind Grundstücksveräußerungen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts für die Prüfung eines gewerblichen Grundstückshandels eines Gesellschafters mit einzubeziehen. Der Entscheidung des Großen Senats sind hinsichtlich der Höhe der Beteiligung keine Grenzen zu entnehmen. Darüber hinaus hat der Große Senat besonderen Wert auf das Gesamtbild der Verhältnisse (d. h. Zahl der Veräußerungen, zeitlicher Zusammenhang und Branchennähe), wie aber auch auf den Gesellschaftszweck der Beteiligungsgesellschaft gelegt.

Liegt der Anteil im Betriebsvermögen des Kommanditisten, ist ein Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

3.1.2 Überschüßerzielungsabsicht

Auf der Ebene der Erfurt KG liegen steuerlich relevante Einkünfte vor, da die Vermietung mit Überschüßerzielungsabsicht erfolgt.

Infolge des über 27 Mietjahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrages mit der SECUNDO ist durch entsprechende Planrechnungen belegt, daß mit einem Totalüberschuß hinreichend sicher gerechnet werden kann.

Laufende Überschüsse werden bereits ab dem 6. Mietjahr erzielt; per Saldo wird zum Ablauf des 20. Mietjahres nach Verrechnung der laufenden Ergebnisse ein Gesamtüberschuß erzielt. Die vom BFH aufgestellte Vermutung fehlender Gewinnerzielungsabsicht bei Verlustzuweisungsgesellschaften (Urteil vom 21.08.1990, DB 1991, S. 1150 sowie Urteil vom 12.12.1995, DStR 1996, S. 577) ist somit unseres Erachtens hier widerlegt; im übrigen geht die Finanzverwaltung davon aus, daß bei Grundstücksverwaltungsgesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Überschüßerzielungsabsicht spricht (BMF-Schreiben vom 23.07.1992, DB 1992, S. 1755).

Der Erlaß des Thüringer Finanzministeriums vom 18.03.1993 (AZ.: S. 2253 aA - 6/93 - 2.04.2), wonach durch das Bestehen einer Rückkaufgarantie nach ca. 5 - 8 Jahren seitens des Initiators die an sich bestehende Vermutung für das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht des Anlegers entkräftet wird, ist u. E. für dieses Beteiligungsangebot nicht relevant. Die Begründung liegt in dem hinreichend sicheren Nachweis der Erzielung eines Totalüberschusses für den Zeitpunkt der möglichen Beendigung der Beteiligung.

Im Hinblick auf die Frage der Einkunftserzielungsabsicht wird die Feststellung der Einkünfte gemäß § 165 Abs. 1 AO vorläufig durchgeführt. Ein wesentliches Kriterium ist nach Ansicht der OFD Düsseldorf die voraussichtliche Dauer der Beteiligung. Wird die Beteiligung länger als 6 Jahre ab dem Beitrittsjahr gehalten, kann insoweit grundsätzlich Einkunftserzielungsabsicht angenommen werden. Nach Ablauf dieses Zeitraumes hat die Finanzverwaltung die Vorläufigkeit von Amts wegen aufzuheben (§ 165 Abs. 2 AO), soweit zwischenzeitlich keine Veräußerungsabsicht bestanden hat. Veräußerungen von Anteilen innerhalb dieses Zeitraumes führen nur dann nicht zu einer Gefährdung der Einkunftserzielungsabsicht, wenn der Kommanditist aufgrund seiner persönlichen Situation (persönliche Notlage oder Ähnliches) die vorzeitige Veräußerung seines Anteils gegenüber der Finanzverwaltung glaubhaft machen kann.

Finanziert ein Kommanditist seine Beteiligung durch Kredit, so kann allerdings auf seiner Ebene die Überschüßerzielungsabsicht fehlen und deshalb die steuerliche Anerkennung der Verluste bei ihm scheitern, wenn die Kreditkosten (Sonderwerbungskosten) per Saldo den aus der Beteiligung zu erwartenden steuerrelevanten Überschuß - ohne Veräußerungsgewinn - übersteigen. Insgesamt ist zu beachten, daß die über die Laufzeit geltend gemachten Sonderwerbungskosten den Totalüberschuß (ersichtlich aus Anlage III, Summe Spalte 2) nicht aufzehren.

3.1.3 Verlustzuweisungen

Als steuerlich sofort abzugsfähige Aufwendungen (Werbungskosten) werden

Abschreibungen (insbesondere Inanspruchnahme der Sonder-AfA nach Fördergebietsgesetz), die Zinsen auf das Fremdkapital, die Vermittlungsgebühr, Verwaltungskosten ab Beitritt der Kommanditisten sowie das Disagio in den Planrechnungen berücksichtigt.

Die Verlustzuweisung auf die gesamte Einlage beträgt:

für das Jahr	1997	100 %

Die ggf. vor ihrem Beitritt entstandenen und gezahlten Aufwendungen werden bei den Anlegern anteilig als Anschaffungskosten behandelt (vgl. Textziffer 7.7 des BMF-Schreibens vom 31.08.1990 zu Bauherrenmodellen und geschlossenen Immobilienfonds, DB 1990, S. 1791 ff).

Für die bis zum Jahre 2000 noch anfallenden Verluste in Höhe von 2,75 %, die über die Höhe der Kommanditeinlage hinausgehen, ist entsprechend § 15 a EStG ein Verlustvortrag zu bilden. Dieser wird mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung verrechnet.

3.1.4 Anerkennung der Verlustzuweisungen

Im einzelnen ist die sofortige Abzugsfähigkeit der vorgenannten Aufwendungen im o. g. BMF-Schreiben geregelt. Insbesondere die sofortige Abzugsfähigkeit des Disagios ist gewährleistet, da die Bedingung der Marktüblichkeit - Disagio bis zu 10 v. H. für ein Darlehen mit Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren - erfüllt ist (vgl. Tz. 6 i. V. m. Tz. 3.3.4 des oben zitierten BMF-Schreibens).

Gemäß BMF-Schreiben vom 01.03.1995 (IV B3 - S2253a - 6/95) gehören Eigenkapitalvermittlungsprovisionen im Regelfall nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des bebauten Grundstücks, sondern zu den sofort abzugsfähigen Aufwendungen. Die Rechtsgrundsätze des Urteils des BFH vom 11.01.1994 (DB 1994, S. 1330) sind nach dem oben zitierten BMF-Schreiben über den entschiedenen Einzelfall hinaus nicht anzuwenden. Die rechtliche Einordnung der Kosten, die von der Fondsgesellschaft aufzubringen sind, richtet sich weiterhin

nach dem BMF-Schreiben vom 31.08.1990. Daher ist die Eigenkapitalvermittlungsprovision in den Planrechnungen als sofort abzugsfähiger Aufwand berücksichtigt.

Die im Finanz- und Investitionsplan ausgewiesenen Positionen Grundstück und Gebäude enthalten sowohl die jeweiligen Kaufpreisanteile als auch die anteiligen Nebenkosten. Für steuerliche Zwecke kann eine endgültige Festlegung über die Aufteilung erst in einer Betriebsprüfung erfolgen. Sofern die Betriebsprüfung eine vom Kaufvertrag abweichende Aufteilung vornimmt, würde dies zu einer Veränderung der Abschreibungsgrundlagen und damit zu einer Veränderung der Beteiligungsrendite führen.

Die Renditeberechnungen basieren auf der Annahme, daß durch die Eintragung der Kommanditisten im Handelsregister Entnahmen (Ausschüttungen) nicht als Gewinne zuzurechnen und zu versteuern sind. Mögliche Verluste über die Einlage hinaus dürfen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen, sondern lediglich zur Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen der Erfurt KG zeitlich unbeschränkt vortragen werden.

Bis zur Veröffentlichung des Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 20.02.1992 (BStBl. 1992 I, S. 123 f.) vertrat die Finanzverwaltung zum § 15 a EStG die Meinung, daß den Kommanditisten bei Bestehen oder Entstehen von negativen Kapitalkonten grundsätzlich auch der Betrag der Einlagenminderung durch Entnahmen als Gewinn zuzurechnen sei. Obwohl insoweit seine Haftung wieder auflebt, wurde diese Meinung damit begründet, daß bei einer in sich geschlossenen Finanzierungskonzeption die Inanspruchnahme unwahrscheinlich sei. Andererseits sollte in Höhe der zuzurechnenden Beträge ein Verlust zur Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen vortragen werden.

Nachdem die Finanzverwaltung mit o. g. Schreiben ihre bis dahin vertretene Auffassung bereits weitgehend aufgegeben hatte, stellte sie unter Bezugnahme auf die Urteile des BFH vom 17.12.1992 (DB 1993, S. 1496) sowie vom 30.11.1993 (DB 1994, S. 609) klar, daß auch bei einem geschlossenen Finanzierungskonzept

grundsätzlich von der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Kommanditisten auszugehen ist, sofern das Haftungsrisiko nicht durch entsprechende vertragliche Gestaltung ausgeschlossen wird (s. Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 30. Juni 1994, BStBl. 1994 I S. 355).

Sollte die Finanzverwaltung hier dennoch zu einer Zurechnung der Entnahmen als Gewinn kommen, würde dies zu einer Verschiebung der steuerlichen Ergebnisse und damit zu einer Verminderung der Rendite wie folgt führen:

Grenzsteuersatz	45 %	53 %
Alternativrendite nach Steuern p. a.	4,87 %	5,52 %
Vergleichsrendite vor Steuern p. a.	8,94 %	11,90 %
(Nach Interner Zinssatzmethode)		

Die frühere Auffassung der Finanzverwaltung, eine Darlehensfinanzierung der Beteiligung mindere das steuerliche Verlustausgleichsvolumen, ist ebenfalls mit Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.02.1992 aufgegeben worden. Die weiterhin bestehende Problematik der Darlehensfinanzierung im Zusammenhang mit der Überschüßerzielungsabsicht des Kommanditisten ist unabhängig hiervon weiterhin zu beachten.

3.1.5 Geltendmachung der Verlustzuweisungen

Verfahrensrechtlich werden gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO die Einkünfte der Gesellschaft vom zuständigen Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert für alle Gesellschafter festgestellt. An eine derartige Feststellung des Betriebsfinanzamtes ist das Wohnsitzfinanzamt bei der Veranlagung des einzelnen Gesellschafters gebunden.

Negative Einkünfte aus der Beteiligung können beim Gesellschafter auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen bereits bei der Festsetzung der vierteljährlich zu leistenden Einkommensteuervorauszahlungen (§ 37 Abs. 3 EStG) oder durch Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39 a Abs. 1 EStG)

frühzeitig steuermindernd berücksichtigt werden.

Nach den Ausführungen des BMF-Schreibens vom 13.07.1992 (BStBl. 1992 I, S. 404) und vom 08.09.1992 (BStBl. 1992 I, S. 527) erfordert eine derartige steuermindernde Berücksichtigung einen Antrag des Gesellschafters bei seinem zuständigen Wohnsitzfinanzamt sowie die Durchführung einer Vorprüfung bei der Gesellschaft durch das Betriebsfinanzamt. Im Rahmen dieser Vorprüfung ermittelt das Betriebsfinanzamt die voraussichtliche Höhe der Verluste der Gesellschaft.

Voraussetzung für die Durchführung einer solchen Vorprüfung ist u. a. der Nachweis der Zeichnung von mindestens 75 % der Kapitalanteile beim Betriebsfinanzamt. Mit BMF-Schreiben vom 17.12.1996 wird als Anrechnung auf diese 75%-Grenze allerdings der Wert unbedingter Plazierungsgarantien ermöglicht. Gemäß den Regelungen des BMF-Schreibens vom 13.07.1992 steht dem Betriebsfinanzamt für die Vorprüfung ein Zeitraum von grundsätzlich bis zu 6 Monaten zur Verfügung.

Aufgrund dieser Anrechnungsmöglichkeit der Plazierungsgarantie hat die Gesellschaft den Antrag zur Durchführung einer Vorprüfung beim zuständigen Betriebsfinanzamt bereits eingereicht. Daher kann der für 1997 prognostizierte Verlust grundsätzlich im Rahmen der zum 10.12. zu leistenden Einkommensteuervorauszahlung oder durch Eintragung auf der Lohnsteuerkarte bis zum 30.11.1997 berücksichtigt werden. Sollten die Steuereffekte vor den o. g. Terminen wirksam werden, führt dies zu einer Verbesserung der Rendite.

Die Steuereffekte sind bei der Renditeberechnung jeweils zum Ultimo des Jahres angesetzt, für das die Ergebnisuweisung erfolgt.

Über die jährlichen steuerlichen Ergebnisse erhalten die Kommanditisten von der Erfurt KG Bestätigungen und die sonst erforderlichen Unterlagen zur Begründung von Anträgen auf Anpassung fälliger Vorauszahlungen.

3.2 Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer

3.2.1 Vermögensteuer

In Ermangelung einer gesetzlichen Neuregelung im Jahressteuergesetz 1997 vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049 - 2080) wird die Vermögensteuer ab dem 01.01.1997 nicht mehr erhoben.

3.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Bei der Berechnung der Erbschaft- und Schenkungsteuerwerte ist mit Verabschiedung des Jahressteuergesetzes 1997 die bisherige Anwendung der Einheitswerte für inländischen Grundbesitz aufgegeben und durch eine am Ertragswert orientierte Bedarfsmethode ersetzt worden.

Der Wert eines bebauten Grundstückes wird hierbei auf Basis der 12,5-fachen durchschnittlichen Jahresmiete der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung einer "Alterswertminderung" von 0,5 % p. a. (maximal 25 %) ermittelt.

Da die im Jahressteuergesetz 1997 vorgesehene "Durchschnittsmiete der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt" für das Leasingobjekt noch nicht feststellbar ist, beruhen die in Anlage IV, Spalte (2) und (3) aufgezeigten Bemessungsgrundlagen auf entsprechenden Schätzwerten für diese Jahre.

Für die Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaftsteuer sind - wie bisher - ggf. vorhandene weitere Vermögenspositionen der Gesellschaft anzusetzen, die Verbindlichkeiten können abgezogen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Jahressteuergesetzes 1997 geregelt, daß für Zwecke der Schenkungsteuer die jeweiligen Bemessungsgrundlagen weiterhin nach einem gesonderten Verfahren, gemäß dem Erlaß betr. schenkungsteuerrechtliche Behandlung von gemischten Schenkungen sowie von Schenkungen unter einer Auflage zu ermitteln sind (BGBl. I, S. 2056 sowie BStBl. I, S. 445 v. 9.11.1989). Durch die Einbeziehung des oben definierten Wertes eines bebauten Grundstückes in die Berechnungsformel

zur gemischten Schenkung werden sich - ähnlich wie bei den Erbschaften - tendenziell auch bei den Schenkungen höhere Bemessungsgrundlagen ergeben.

Die Berechnung der Bemessungsgrundlage nach dieser, am Verkehrswert (Erfahrungswert unter Berücksichtigung einer linearen AfA von 2,0 % p. a. auf die Gebäudekosten) orientierten Methode kann bestenfalls zu einem Wert von DM 0,- nicht aber zu einer negativen Bemessungsgrundlage führen (Anlage IV, Spalte (3)).

In welchem Maße die in Anlage IV aufgezeigten Bemessungsgrundlagen zu Steuervorteilen im Falle der Vererbung oder Schenkung der Beteiligung führen, hängt neben der Auslegung der Gesetzesänderungen durch die Finanzverwaltung auch sehr stark von der jeweiligen persönlichen Situation des Kommanditisten ab. Denn neben den Neuregelungen im Bewertungsverfahren von Grundstücken wurden mit dem Jahressteuergesetz 1997 die individuellen Freibeträge, Steuerklassen und Steuersätze geändert.

Im Bedarfsfall sollte hierzu fachlicher Rat (z. B. eines Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers) eingeholt werden.

3.3 Andere Steuerarten

3.3.1 Grunderwerbsteuer

Ein Grunderwerbsteuerbescheid über DM 1.842.248,- liegt der Erfurt KG bereits vor. Diese Grunderwerbsteuer ist gemäß Immobilien-Leasing-Vertrag zwischen der Erfurt KG und der SECUNDO Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten.

Außerdem fällt nach Verabschiedung des Jahressteuergesetzes 1997 auch Grunderwerbsteuer an, wenn sich bei der Erfurt KG "innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand vollständig oder wesentlich" verändert. Da dies nach dem Wortlaut des Gesetzes stets der Fall ist, wenn mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, ist damit zu rechnen, daß auch die im Zusammenhang mit der Fondsplazierung stehende Kapitalerhöhung besteuert wird (vgl. BGBl. I, S. 2062). Da auch diese Grunderwerbsteuer Bestandteil der Gesamtinvesti-

tionskosten gemäß Immobilien-Leasing-Vertrag zwischen der Erfurt KG und der SECUNDO wird, führt auch diese Investitionskostenerhöhung zu keiner Beeinträchtigung der Basisrendite auf das insgesamt effektiv eingesetzte Eigenkapital.

Soweit sich nach abgeschlossener Fondsplazierung durch spätere Verfügungen über die Beteiligung der Gesellschafterbestand innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren wesentlich verändert, wird hierdurch ebenfalls Grunderwerbsteuer ausgelöst. Diese Grunderwerbsteuerzahlung ist gemäß Gesellschaftsvertrag anteilig von den beitretenden Kommanditisten zu tragen, durch deren Beitritt insgesamt die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wurde (vgl. § 4 Ziff. 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages).

3.3.2 Grundsteuer

Im Immobilien-Leasing-Vertrag ist vereinbart, daß die Grundsteuer im Rahmen der Nebenkosten vom Leasingnehmer zu tragen ist.

3.3.3 Umsatzsteuer

Die Gesellschaft wird nicht gemäß § 9 UStG zur Umsatzsteuer optieren.

4 Rendite

4.1 Prämissen

Als finanzmathematisch objektive Basis für Renditeberechnungen bei nicht gleichbleibenden Zahlungsströmen hat sich die Methode des internen Zinssatzes weitgehend durchgesetzt. Die Renditeangaben des Beteiligungsangebotes wurden nach dieser Methode berechnet.

Die Liquiditätszuflüsse, die der Kommanditist durch seine Beteiligung erhält, beinhalten rechnerisch nach Abzug der Verzinsung auch Rückführungen bzw. Erhöhungen des Eigenkapitals. Hieraus resultiert ein jährlich veränderter Stand des jeweils kalkulatorisch gebundenen Eigenkapitals (vgl. Planliquiditätsrechnung und Rentabilitätsberechnung Anlage III und III a).

Alle Renditeangaben beruhen auf der Prämisse, daß der Kommanditist seine Be-

teilung nicht fremdfinanziert. Weiter wird angenommen, daß der Anteil im Privatvermögen des Kommanditisten liegt und beim Verkauf des Anteils kein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn anfällt. Ferner wird bei der Höhe der Verlustzuweisung 1997 unterstellt, daß der Beitritt der Kommanditisten mit Annahme der Beitrittserklärung zum 30.09.1997 wirksam wird.

In der Renditeberechnung wurde ab dem 16.12.2006 ein Zinssatz von 8 % p. a. für die Berechnung der Leasingraten unterstellt. Dieser Durchschnittszinssatz erlaubt eine realistische Renditeaussage über den Planungszeitraum von rund 19 Jahren.

Bei allen Renditeangaben in diesem Beteiligungsangebot ist unterstellt, daß die Beteiligung des Kommanditisten durch Veräußerung des Leasingobjektes nach Ablauf des 20. Mietjahres (15.12.2016) endet. Der Kommanditist kann an den über die prospektierte Rendite hinausgehenden möglichen Wertveränderungen des Leasingobjektes nur teilnehmen, wenn das vorgenannte Ankaufsrecht nicht ausgeübt wird.

Im Jahr 1997 fällt voraussichtlich eine Verlustzuweisung von 100 % bezogen auf die Kommanditeinlage an. Bei der Renditeberechnung wird angenommen, daß den Verlustzuweisungen aus der Beteiligung andere verrechenbare Einkünfte des Kommanditisten gegenüberstehen. Des weiteren wird als Prämisse gesetzt, daß auf der Ebene des Kommanditisten über die gesamte Beteiligungsdauer ein gleichbleibender Grenzsteuersatz für die Steuereffekte (EST) aus der Beteiligung zum Tragen kommt (exemplarische Grenzsteuersätze für die Renditeberechnung 45 % und 53 %).

Der seit 1995 geltende Solidaritätszuschlag (SolZ) ist bei allen Renditeangaben aufgrund der zuletzt veröffentlichten Koalitionsbeschlüsse von derzeit 7,5 % ab 1998 mit 5,5 % bis einschließlich 2000 unterstellt. Dieser Zuschlag bewirkt eine Erhöhung des Grenzsteuersatzes. Bei der Berechnung der Basisrendite nach Steuern wirkt sich der Solidaritätszuschlag aufgrund des Verlustvortrages allerdings nur im Jahr 1997 aus.

Sollte das Solidaritätszuschlagsgesetz über den unterstellten Zeitraum hinaus in o. g. Form Gültigkeit besitzen, ist auf den beim Kommanditisten entstehenden Steuerbetrag zusätzlich 5,5 % Solidaritätszuschlag zu entrichten. Hierdurch kann sich ab dem Jahr 2002 die Steuerbelastung auf die kalkulierten steuerpflichtigen Gewinnzuweisungen erhöhen, mit der Folge einer Renditeverringerung um bis zu 0,30 % p.a. (bei einem Grenzsteuersatz von 53 %).

4.2 Basisrendite

4.2.1 Ermittlung der Basisrendite

Zur Ermittlung der Basisrendite werden die Ausschüttungen und die Steuereffekte aus den Verlust- und Gewinnzuweisungen herangezogen. In dieser Basisrendite sind insbesondere Vorteile aus Substanzsteuereffekten nicht berücksichtigt.

Grenzsteuersatz	45 %	53 %
Basisrendite nach Steuern p.a.	5,23 %	6,09 %
= Vergleichsrendite vor Steuern p.a.	9,60 %	13,13 %
(Nach interner Zinssatzmethode)		

Die Renditen sind für rund 19 Jahre fest, sofern die unter Ziff. 4.1 genannte Annahme eines 8%igen Zinssatzes zum 16.12.2006 eintritt. Insoweit sind die Renditen abhängig von dem mit dem Leasingnehmer neu zu vereinbarenden Zinssatz, da sich bei einem von 8,0 % p.a. abweichenden Zins der kalkulierte steuerliche Ergebnisverlauf und die kalkulierte Ausschüttung verändern.

Hierdurch ergeben sich exemplarisch folgende Renditen, gerechnet über die gesamte Beteiligungsdauer, bei neu vereinbarten Zinssätzen ab dem 16.12.2006 von p.a.:

	7,0 %	9,0 %
Basisrendite nach Steuern p.a.	5,81 %	6,37 %
(Grenzsteuersatz 53 %; nach interner Zinssatzmethode)		

Änderungen der geplanten Investitionskosten führen zu keiner Minderung der Basisrendite.

4.2.2 Planliquiditätsrechnung

Die Liquiditätszu- und -abflüsse ergeben sich aus den jährlichen Ausschüttungen zuzüglich bzw. abzüglich der Steuereffekte (Est).

Die Ausschüttung für ein Geschäftsjahr erfolgt grundsätzlich bereits im Januar des folgenden Jahres (erstmalig im Januar 1999 für 1998); vereinfachend wird sie bei der Renditeermittlung zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres (erstmalig 31.12.1998) berücksichtigt.

Die Steuereffekte sind jeweils in dem Geschäftsjahr angesetzt, für das die einzelnen Verlust- bzw. Gewinnzuweisungen erfolgen, da die Vorauszahlungen für die Est schon während der laufenden Geschäftsjahre angepaßt werden können. (vgl. Anlage III und Ziff. 3.1.5.).

4.2.3 Rentabilitätsberechnung

Die Rentabilitätsberechnung basiert auf den in der Planliquiditätsrechnung kalkulierten Liquiditätszu- und -abflüssen. Der jeweilige Stand der kalkulatorischen Eigenkapitalbindung, die entsprechende Verzinsung sowie die Rückführung bzw. der Einsatz von Eigenkapital werden getrennt ausgewiesen. Aus den Liquiditätsflüssen wird pro Jahr zunächst kalkulatorisch die vorgegebene Verzinsung des gebundenen Eigenkapitals ermittelt. Der verbleibende Betrag führt dann rechnerisch zur Rückführung oder Erhöhung der Eigenkapitalbindung.

Bei Ausübung des Ankaufsrechtes durch den Ankaufsberechtigten mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mietjahres (15.12.2016) verbleibt dem Kommanditisten nach Abzug der Restverbindlichkeiten der Gesellschaft ein Veräußerungserlös von DM 50.000,- (bezogen auf eine Kommanditeinlage von DM 100.000,-). Der Veräußerungserlös entspricht hierbei der kalkulierten Eigenkapitalbindung zum 15.12.2016 und führt somit zur prospektierten Basisrendite.

Sollte die Commerzbank AG ihr Ankaufsrecht nicht ausüben, ist das Leasingob-

jekt weiter an die SECUNDO vermietet und an die Commerzbank AG untervermietet. In diesem Fall partizipiert der Kommanditist an den möglichen Wertveränderungen des Leasingobjektes.

Der in dem Leasingvertrag nach Ablauf von 27 Mietjahren (Mietvertragsende) vereinbarte vertragliche Restwert für das Leasingobjekt beträgt DM 46.848.700. Die rechnerische Gesamrendite für eine unterstellte Beteiligungsdauer von 27 Jahren ist somit abhängig von der weiteren Verwertung des Leasingobjektes und unterliegt den immobiliertypischen Chancen und Risiken.

Die CommerzLeasing als erfahrener Vermieter von gewerblichen Immobilien wird die Beteiligungsgesellschaft bei der Weiterverwertung des Leasingobjektes an diesem aus heutiger Sicht gutem Standort unterstützen.

4.3 Zusatzeffekte

In den Planrechnungen ist ein durchgehender Steuersatz von 53 % bzw. 45 % (jeweils zzgl. SolZ) unterstellt. Liegt der persönliche Steuersatz eines Kommanditisten z. B. durch die Kirchensteuer über den exemplarisch angegebenen Steuersätzen, führt dies indirekt zu einer Verbesserung der Rendite.

Sinkt der persönliche Steuersatz des Kommanditisten in späteren Jahren nach Verrechnung der Verlustzuweisungen, so erhöht sich die Rendite auf bis zu ca. 10,5 % p.a. nach Steuern. Die Beteiligung ist damit eine ideale Ergänzung zur Zukunftssicherung bzw. Altersversorgung.

Wird der Anteil vererbt, bleibt aufgrund der anfänglich ggf. negativen Bemessungsgrundlagen weiteres Vermögen des Kommanditisten von der Erbschaftsteuer befreit. Die Höhe, in welcher weiteres Vermögen übertragen werden kann, wird in Anlage IV dargestellt. Die hieraus möglichen Steuervorteile sind abhängig von den individuell verschiedenen Steuerklassen und Steuersätzen.

Zusatzeffekte sind in der Basisrendite nicht berücksichtigt.

5 Risikohinweise zur Beteiligung

5.1 Allgemeines

Die Beteiligung an der Erfurt KG ist eine Investition, bei der der Kommanditist nicht nur Chancen hat, sondern auch Risiken trägt. Es handelt sich um eine langfristige Investition, bei der unvorhersehbare zukünftige wirtschaftliche und rechtliche Entwicklungen die projizierten Ergebnisse beeinflussen können. Insbesondere sind außerplanmäßige Situationen, wie z. B. Änderungen der steuerlichen Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie der Verwaltungspraxis nicht auszuschließen. Hierdurch kann die Verfügbarkeit, die Werthaltigkeit und die Verwertbarkeit des Immobilien-Investments und damit die Rentabilität beeinträchtigt werden.

5.2 Gesellschaftsrechtliche Risiken

Die Interessen eines einzelnen Gesellschafters können durch Mehrheitsentscheidungen beeinträchtigt werden, z. B. durch Gesellschafterbeschlüsse, die ohne Teilnahme des jeweiligen Gesellschafters gefaßt worden sind. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Majorisierung der Gesellschaft durch den Eintritt eines Großkommanditisten; dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der zur Sicherung der Investition gegebenen Plazierungsgarantie.

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, daß die Entwicklung der Gesellschaft durch Entscheidungen des persönlich haftenden Gesellschafters negativ beeinflusst wird.

Der Kommanditist haftet bis zur Eintragung in das Handelsregister für die zwischenzeitlich vorgenommenen Geschäfte der Gesellschaft unbegrenzt. Vom theoretischen Risiko einer Haftung über die Einlage hinausgehenden Haftung bis zur Eintragung gemäß § 176 HGB stellt die CFB den Kommanditisten frei, sofern er unverzüglich die zu seiner Eintragung erforderliche Vollmacht (Prospektbeilage) erteilt (vgl. auch Ziff. 1.3.2).

Eventuelle rechtliche und steuerliche Konsequenzen durch eine verspätete Vollmachtserteilung trägt der Kommanditist. Das gleiche gilt für aufgrund

Rechtsnachfolge oder Anteilsverkauf neu hinzutretende Kommanditisten. Die im Zusammenhang mit der Vollmacht anfallenden Kosten trägt der jeweilige Kommanditist.

Soweit Investitionskostensteigerungen eintreten, ist der Kommanditist verpflichtet, seine Kommanditeinlage bis zu maximal 10 % zu erhöhen (vgl. Ziff. 1.2.2).

5.3 Steuerliche Risiken

Die Angaben zu den steuerlichen Konsequenzen basieren auf den derzeit gültigen Steuergesetzen, ihrer Interpretation durch die Rechtsprechung, den Erlassen der Finanzverwaltung und der Literatur sowie auf den Erfahrungen des Prospektherausgebers aus Betriebsprüfungen früherer Immobilien-Leasing-Fonds. Es gibt jedoch keinerlei Gewähr dafür, daß die zugrundegelegte Rechtslage zukünftig unverändert fortbesteht. Neben Änderungen der einschlägigen Steuergesetze können auch Änderungen in der Finanzrechtsprechung oder der Auffassung der Finanzverwaltung zu einer abweichenden Behandlung führen.

Für steuerliche Zwecke kann eine endgültige Festlegung über die Aufteilung der Investitionskosten (z. B. Anschaffungskosten für Grundstück/Gebäude sowie Zurechnung zu den Werbungskosten) grundsätzlich erst in der Betriebsprüfung erfolgen. Eine abweichende Aufteilung durch die Finanzverwaltung wirkt sich unmittelbar auf die Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft und damit auf die Höhe der Steuerent- bzw. -belastungen der Gesellschafter aus.

Die durchgehenden Planrechnungen im Prospekt unterstellen hinsichtlich der Entnahmen keine Verlustausgleichsbeschränkung. Aufgrund der Erfahrungen der früheren Jahre ist jedoch eine restriktivere Interpretation des § 15 a EStG durch die Rechtsprechung oder die Finanzverwaltung nicht ausgeschlossen. Dies würde zu einer Renditeminderung führen (vgl. Ziff. 3.1.4).

Da über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft und die daraus resultierenden Steuerwirkungen erst nach Beendigung der Betriebs-

prüfung und der sich daran anschließenden einheitlichen und gesonderten Steuerfestsetzung - möglicherweise sogar erst nach Durchführung eines Einspruchs- und Klageverfahrens - Klarheit besteht, können ggf. Nachforderungsansprüche der Wohnsitzfinanzämter entstehen, die u. U. gem. § 233 a AO zu verzinsen sind.

5.4 Sonstige Risiken

5.4.1 Objekt Risiken aus Verträgen

Nach gültigem Leasing-Erlaß ist für die Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums erforderlich, daß die Erfurt KG das Risiko der Mangelhaftigkeit, Unbenutzbarkeit und des zufälligen Untergangs bzw. der ganzen oder teilweisen Zerstörung des Leasingobjektes trägt. Tritt ein solcher Fall ein, kann der Leasingnehmer seine Zahlungsverpflichtung mindern bzw. einstellen. Diese Risiken verbleiben somit beim Kommanditisten.

Einen Teil der genannten Risiken deckt die Feuer-/Extended-Coverage Versicherung ab (z. B. Brand, Explosion, Sturm, Hagel etc.).

Hat der Leasingnehmer aber die Verschlechterung des Leasingobjektes oder die vorzeitige Kündigung zu vertreten, bleibt er zur Zahlung verpflichtet.

Die prospektierte Rendite basiert auf der Annahme, daß der Ankaufberechtigte sein Ankaufsrecht mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mietjahres ausübt. Sollte dieses Recht nicht ausgeübt werden, ist die Rendite auf das zu diesem Zeitpunkt noch effektiv gebundene Eigenkapital abhängig von dem mit dem Leasingnehmer für die Restlaufzeit von 7 Jahren neu zu vereinbarenden Zinssatz für die Leasingraten sowie von der weiteren Verwertung des Leasingobjektes nach Ablauf dieser Zeit und unterliegt insoweit immobilientypischen Risiken und Chancen (vgl. Ziff. 4.2.3).

5.4.2 Fungibilität der Anteile

Bei jeder beabsichtigten Veräußerung bzw. Anteilsübertragung sollte ein Steuerberater hinzugezogen werden,

1. um eine nachträgliche Aberkennung der geltend gemachten Verlustzuwei-

sung wegen "Liebhaberei" auszuschließen (vgl. Ziff. 3.1.2) und

2. um die Steuerpflicht des Veräußerungsgewinnes zu vermeiden (vgl. Ziff. 3.1.1).

Zur Erzielung der prospektierten Rendite benötigt der Kommanditist einen Verkaufspreis, der der Kapitalbindung zum Veräußerungszeitpunkt entspricht (vgl. Anlage IIIa, Spalte 5). Für eine derartige Veräußerung von Anteilen an Immobilien-Fonds gibt es jedoch keinen geregelten Markt. Die Fungibilität ist eingeschränkt. Daher ist nicht unbedingt gewährleistet, daß im Fall einer Veräußerung ein angemessener Kaufpreis erzielt werden kann. Zur möglichen Auslösung der Grunderwerbsteuer bei Anteilsübertragungen vergleiche Ziff. 3.3.1.

5.4.3 Renditeänderung bei Zinsänderung

Die Leasingraten für den Eigenkapitalanteil sind bis zum Ablauf des 10. Mietjahres fest vereinbart. Ab dem 11. Mietjahr wurde ein durchschnittlich zu erwartender Zins von 8,0 % p. a. unterstellt. Liegt der tatsächlich vereinbarte Zins unter dem angenommenen, werden sich die Ausschüttungen vermindern, liegt der tatsächlich vereinbarte Zins über dem angenommenen, werden sich die Ausschüttungen erhöhen. In beiden Fällen wird sich der prospektierte steuerliche Verlauf ändern. Die Renditeauswirkungen sind unter Ziff. 4.2.1 beschrieben.

6 "Große Steuerreform"

6.1 Zielsetzung

Im Rahmen ihrer Initiativen zur grundlegenden Reform der Einkommensbesteuerung hat die Bundesregierung 1996 die Steuerreform-Kommission eingesetzt. Auftrag dieser war es, Vorschläge vorzulegen, die noch 1997 gesetzgeberisch umgesetzt werden sollen. Die Ziele der Reformkommission sind,

- die steuerlichen Rahmenbedingungen für Investitionen in Deutschland zu verbessern;

- Steuergerechtigkeit durch Rückbesinnung auf die tragenden Grundpfeiler unseres Steuerrechts zu verbessern;
- sowie das Steuerrecht für Bürger, Wirtschaft und Verwaltung transparenter und einfacher zu gestalten.

Am 22. Januar 1997 wurden die Ergebnisse zur grundlegenden Reform der Einkommensbesteuerung der breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die auf die Kommanditbeteiligung wirkenden Reformvorschläge der Steuerreform-Kommission.

6.2 Vorschläge der Reformkommission

Eine spürbare Senkung der Tarifsteuersätze bei der Einkommensbesteuerung von z. Zt. 53 % auf 39 % ab 1999. Der Spitzensteuersatz soll bereits bei einem zu versteuernden Einkommen von DM 90.000 bei Anwendung der Grundtabelle und DM 180.000 bei Anwendung der Splittingtabelle wirksam werden.

Als weitere Maßnahme wurde vorgeschlagen, den als Zuschlag zur Einkommen-/Körperschaftsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag von derzeit 7,5 % ab 1998 um 2 Prozentpunkte auf 5,5 % abzusenken und schließlich so schnell wie möglich gänzlich abzuschaffen.

Des weiteren hat die Reformkommission die Verlängerung der Spekulationsfrist für Grundstücke (§ 23 EStG) auf 10 Jahre vorgesehen. Demnach ist ein privater Veräußerungsgewinn unter Berücksichtigung der Spekulationsfrist weiterhin nicht steuerpflichtig.

6.3 Auswirkung auf die Beteiligung

Eine Senkung des Höchststeuersatzes auf 39 % wirkt auf die Beteiligung positiv, denn insbesondere die mit 53 % kalkulierten steuerpflichtigen Gewinnzuweisungen der späteren Jahre (vgl. Anlage III Spalte 2) würden demnach mit nur 39 % besteuert. Über daraus entstehende Liquiditätsvorteile auf Ebene des Kommanditisten steigt die Rendite auf **7,43 % p. a.** nach Steuern.

Die Senkung des Solidaritätszuschlages von derzeit 7,5 % auf 5,5 % ab 1998 (unterstellt bis 2000) ist bereits berücksichtigt (vgl. Ziffer 4.1).

Die vorgesehene Verlängerung der Spekulationsfrist hat direkt keinen Einfluß auf das Gesamtkonzept. Wird innerhalb der über rund 19 Jahre angelegten Beteiligung der Kommanditanteil veräußert, so ist ein Veräußerungsgewinn nicht steuerpflichtig, sofern die gesetzliche Spekulationsfrist überschritten ist.

Nach derzeitigem Stand des politischen Abstimmungsprozesses ist offen, inwieweit und in welchem Zeitrahmen sich die mit der "Großen Steuerreform" verbundenen Zielsetzungen verwirklichen lassen.

7 **Prospektprüfung**

Da jeder Interessent mit seiner Beteiligung unterschiedliche Ziele verfolgt, sollte er die Angaben und Annahmen im Beteiligungsprospekt unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch prüfen und würdigen. Ggf. sollte fachlicher Rat (z. B. eines Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers) eingeholt werden.

Eine von uns beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat über ihre nach Maßgabe der Stellungnahme WFA 1/1987 des Instituts der Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prospektprüfung und deren Ergebnis einen Bericht erstattet, der wesentliche Feststellungen zu diesem Prospekt enthält. Dieser Bericht enthält keine Beanstandungen und wird jedem ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt, sobald er der Erfurt KG in vervielfältigter und gebundener Form vorliegt.

Die Herausgabe des Prospektes erfolgt am 14.05.1997.

Für den Inhalt des Prospektes sind die bis zur Herausgabe bekannten oder erkennbaren Umstände maßgeblich.

Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner sowie Prospektverantwortlichen und ihrer Ange-

stellten für unrichtige oder unvollständige Tatsachenangaben im Prospekt oder für die Verletzung von Aufklärungspflichten ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Ebenso ist die Haftung für unzutreffende Prognosen, für unzutreffende Wertungen oder für unzutreffende steuerliche Annahmen auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Anlage I**Finanz- und Investitionsplan 1997**

Ausgaben	TDM	% der Gesamtausgaben
Grundstück (incl. Nebenkosten)	7.500	6,7
Gebäude (incl. Nebenkosten)	84.890	76,0
Sonstige Aufwendungen (z. B. Bauzinsen)	5.531	5,0
Disagio	5.720	5,1
Finanzierungsaufwand (ab Mietbeginn)	3.844	3,4
Konzeptionsgebühr	575	0,5
Verwaltungskosten	155	0,1
Vermittlungsgebühr Eigenkapital	2.535	2,3
Platzierungsgarantie	1.014	0,9
= Gesamtausgaben	111.764	100,0

Finanzierung	TDM	% der Gesamtfinanzierung
Kommanditeinlagen	50.700	45,4
Kommanditeinlagen der Altgesellschafter	20	0,1
Langfristige Hypothekendarlehen	57.200	51,1
Leasingrate 1997	3.844	3,4
= Gesamtfinanzierung	111.764	100,0

Anlage II

**Effektiver Eigenkapitaleinsatz für eine Beteiligung von
DM 100.000,--
(alle Angaben in DM)**

Grenzsteuersatz:		53 %
(zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5 %)		
Einzahlung	1997	100.000
Verlustzuweisung	1997	<u>100.000</u>
Entsprechende Steuerersparnis (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.2)		./ 56.975
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1997		43.025

Grenzsteuersatz:		45 %
(zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5 %)		
Einzahlung	1997	100.000
Verlustzuweisung	1997	<u>100.000</u>
Entsprechende Steuerersparnis (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.2)		./ 48.375
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1997		51.625

Anlage III

Planliquiditätsrechnung für eine Beteiligung von DM 100.000

Geschäftsjahr	Steuer - Ergebnis	Einkommensteuer	Eigenkapital	Liquidität
	Gewinn (+) Verlust (-)	Entlastung (+) Belastung (-)	Ausschüttung (+) Einzahlung (-)	Zufluß (+) Abfluß (-)
	Grenzsteuersatz 53% Solidaritätszuschlag (1997) 7,5 %			= (3) + (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1997	-100.000	56.975 *1)	-100.000	-43.025
1998	0	0	3.000	3.000
1999	0	0	3.000	3.000
2000	0	0	3.000	3.000
2001	0	0	3.000	3.000
2002	1.979	-1.049	4.100	3.051
2003	3.563	-1.888	4.100	2.212
2004	3.626	-1.922	4.100	2.178
2005	3.692	-1.957	4.100	2.143
2006	3.762	-1.994	4.100	2.106
2007	6.301	-3.340	6.000	2.660
2008	6.472	-3.430	6.000	2.570
2009	6.657	-3.528	6.000	2.472
2010	6.858	-3.635	6.000	2.365
2011	7.074	-3.749	6.000	2.251
2012	10.370	-5.496	7.250	1.754
2013	10.773	-5.710	7.250	1.540
2014	11.209	-5.941	7.250	1.309
2015	11.682	-6.191	7.250	1.059
15.12.2016	12.267	-6.501	7.250	749
Veräußerungserlös			50.000	50.000
Summe	6.285	644	48.750	49.394
Summe inkl. Zeichnungsbetrag			148.750	

*1) Zur Auswirkung der Verlustzuweisung 1997 vgl. Ziff. 4.2.2 und 3.1.5

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anlage III a**Rentabilitätsberechnung für eine Beteiligung von DM 100.000**

<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Liquidität</u> Zufluß (+) Abfluß (-) vgl. Spalte (5) Anlage III	<u>Eigenkapital</u> Verzinsung 6,0907% auf (5) d. Vorjahres	<u>Eigenkapital</u> Rückzahlung (+) Einsatz (-) = (2) ./ (3)	<u>Eigenkapital</u> Bindung = Vorjahr ./ (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1997	-43.025	0	-43.025	43.025
1998	3.000	2.621	379	42.646
1999	3.000	2.597	403	42.243
2000	3.000	2.573	427	41.816
2001	3.000	2.547	453	41.363
2002	3.051	2.519	532	40.831
2003	2.212	2.487	-275	41.106
2004	2.178	2.504	-325	41.432
2005	2.143	2.523	-380	41.812
2006	2.106	2.547	-440	42.252
2007	2.660	2.573	87	42.165
2008	2.570	2.568	1	42.164
2009	2.472	2.568	-97	42.260
2010	2.365	2.574	-209	42.469
2011	2.251	2.587	-336	42.805
2012	1.754	2.607	-853	43.658
2013	1.540	2.659	-1.119	44.777
2014	1.309	2.727	-1.418	46.195
2015	1.059	2.814	-1.755	47.950
15.12.2016	749	2.799 *1)	-2.050	50.000
Veräußerungserlös	50.000		50.000	
Summe	49.394	49.394	0	-----

*1) Das noch in 2015 gebundene Eigenkapital wird für 11,5 Monate (bis zum 15.12.2016) kalkulatorisch verzinst.

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

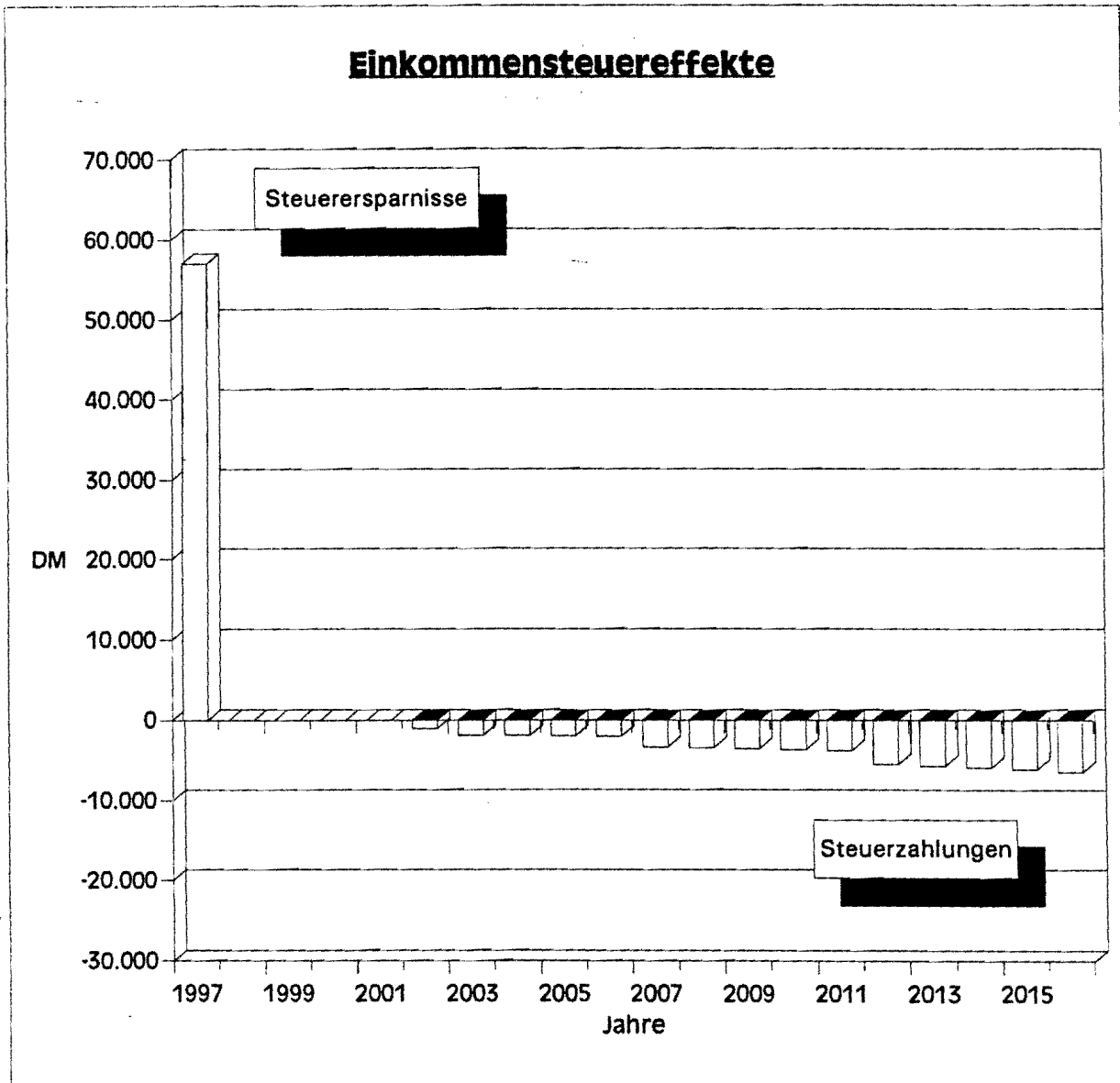
Anlage IV

Bemessungsgrundlagen für Substanzsteuern für eine Beteiligung von DM 100.000

Zeitpunkt (jew. 01.01.)	Bemessungsgrundlage Erbchaftsteuer	Bemessungsgrundlage Schenkungsteuer
(1)	(2)	(3)
1998	-1.744	46.912
1999	-2.299	45.481
2000	-2.854	44.017
2001	-3.409	42.518
2002	-3.965	40.982

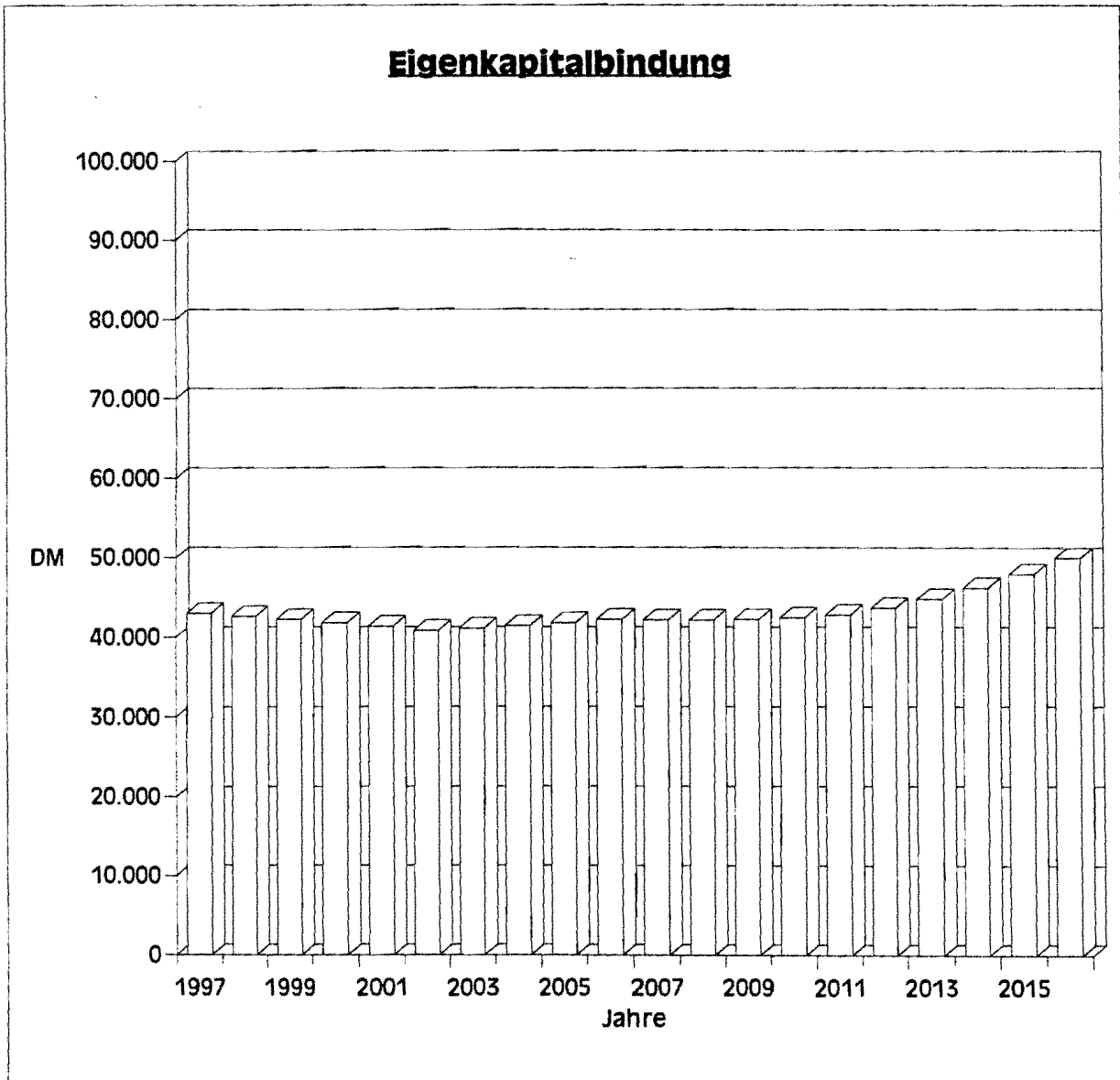
- * Die oben genannten Werte für eine Beteiligung von DM 100.000 basieren auf Schätzungen.
- * Bei der Erbschaftsteuer bleibt zusätzlich zur Beteiligung (Eigenkapitalbindung) sonst steuerpflichtiges Vermögen in Höhe der negativen Werte steuerfrei.
- * Eine Abweichung bei der Festsetzung der Werte für den Grundbesitz durch die Finanzbehörde (z.B. im Zusammenhang mit noch bestehenden Auslegungsfragen bei der Anwendung der Neuregelungen gemäß Jahressteuergesetz 1997) beeinflusst die absolute Höhe der Bemessungsgrundlagen; die dargestellte relative Entwicklung der geschätzten Werte bleibt in etwa bestehen (vgl. 3.2.2).

Anlage V



Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,--
 (Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ 1997).

Anlage VI



Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,--
 (Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ 1997).

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1

Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Dr. Cubelt & Co.
Objekt Erfurt KG

2. Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden, insbesondere der Erwerb eines Grundstückes mit aufstehendem Bank- und Geschäftsgebäude und Tiefgaragenstellplätze in Erfurt und dessen langfristige Vermietung im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages. Es werden keine genehmigungspflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 34 c Gewerbeordnung ausgeübt.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte wahrzunehmen.

§ 3

Dauer, Geschäftsjahr der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2023 fest abgeschlossen und verlängert sich danach auf unbestimmte Zeit. Jeder Gesellschafter kann seine Beteiligung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2023 kündigen. Eine Kündigung ist außerdem fristlos zulässig, wenn aufgrund des im § 6 Ziff. 6 geregelten Ankaufsrechts das dort genannte Leasingobjekt veräußert worden ist und die Gesellschaft daraufhin nicht aufgelöst wird. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.

2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 4

Gesellschafter, Gesellschaftskapital

1. An der Gesellschaft sind beteiligt:

a) als persönlich haftender Gesellschafter

Herr Dr. Manfred Cubelt, Düsseldorf

Der persönlich haftende Gesellschafter ist mit einer Kapitaleinlage nicht beteiligt. Er hält demzufolge keinen Kapitalanteil.

b) als Kommanditist

NOVELLA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

- nachfolgend NOVELLA genannt -

mit einer Kommanditeinlage von
DM 1.200,-

c) als Kommanditist

Herr Wolfgang Reeder, Ennigerloh

mit einer Kommanditeinlage von
DM 18.800,-

Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, das Kommanditkapital durch Aufnahme weiterer Gesellschafter (Neugesellschafter) auf DM 50.720.000,- zu erhöhen.

Die NOVELLA ist berechtigt an der Erhöhung des Kommanditkapitals vorab so teilzunehmen, daß Ihr Anteil am Gesamtkapital unverändert bleibt. Eine Erklärung hierzu hat die NOVELLA spätestens bis zum 29.08.1997 gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter abzugeben.

2. Die Kapitaleinlagen der Kommanditisten (Kommanditeinlagen) sind bar zu leisten und wie folgt zur Zahlung fällig:

100 % der Kommanditeinlage am 01.12.1997

3. Des weiteren ist der persönlich haftende Gesellschafter ohne Zustimmung

der Mitgeschafter berechtigt, bei Investitionskostensteigerungen des Leasing-Objektes neben der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel das Kommanditkapital um bis zu 10 % (Nachschußpflicht der Kommanditisten) auf maximal DM 55.792.000,- zu erhöhen.

Die erhöhten Kommanditeinlagen der Kommanditisten sind bar zu leisten und nach Endabrechnung der Investitionskosten voraussichtlich zum 01.12.1997 oder zu einem von dem persönlich haftenden Geschafter zu benennenden späteren Zeitpunkt zur Zahlung fällig.

Die Rendite auf das insgesamt kalkulatorisch gebundene Eigenkapital darf durch die Nachschußpflicht nicht vermindert werden.

4. Die Kommanditeinlagen stellen zugleich die in das Handelsregister einzutragenden Hafteinlagen als auch die im Verhältnis zur Gesellschaft geschuldeten Pflichteinlagen dar. Die Haftung der Kommanditisten beschränkt sich auf die Höhe der vereinbarten und als Haftsumme in das Handelsregister eingetragenen Einlagen. Die Haftung erlischt, wenn und soweit die Einlage geleistet ist. Soweit Ausschüttungen Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt in diesem Umfang die Haftung wieder auf.

5. Jede natürliche oder juristische Person kann sich als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen. Die Kommanditeinlage jedes weiteren beitretenden Kommanditisten muß mindestens über DM 50.000,- oder einen durch 10.000 teilbaren, höheren Betrag lauten.

6. Gerät ein Kommanditist mit einer fälligen Einzahlung nach Ziff. 2 bzw. 3 nach schriftlicher Mahnung mehr als vier Wochen in Verzug, so kann der persönlich haftende Geschafter, gleichzeitig in Vertretung der übrigen Geschafter, den Kommanditisten durch schriftliche Erklärung ihm gegenüber fristlos aus der Gesellschaft ausschließen. Die Folgen der Ausschließung bestimmen sich nach §§ 13 und 15.

Die Ausschließung kann auch auf den noch nicht eingezahlten Teil der Kommanditeinlage beschränkt werden. § 4 Ziff. 5 Satz 2 gilt für den nach der Aus-

schließung verbleibenden Teil der Kommanditeinlage nicht. Der säumige Kommanditist hat auf die verspätete Einzahlung Verzugszinsen seit Fälligkeit in Höhe von 5 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu zahlen.

Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens durch die Gesellschaft bleibt vorbehalten.

7. Jeder Kommanditist kann seine Kommanditbeteiligung einschließlich aller Geschafterkonten mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters, die nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, ganz oder teilweise veräußern oder sonst darüber verfügen.

In jedem Fall ist eine Veräußerung nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Im Fall der Veräußerung oder sonstigen Verfügung gilt § 4 Ziff. 5 entsprechend. Alle Kosten und Abgaben, die mit einer Verfügung über die Kommanditbeteiligung verbunden sind, trägt der Kommanditist. Das gilt auch für jene Kosten und Abgaben, die bei einem Erbfall entstehen sowie für Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Eintragung der Kommanditbeteiligung im Handelsregister anfallen. Sollte durch eine spätere Verfügung über die Beteiligung Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, so ist diese anteilig von den beitretenden Kommanditisten zu tragen, durch deren Beitritt insgesamt die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wurde. Die in § 4 Ziff. 1 b) und c) bezeichneten Kommanditbeteiligungen sind von den in § 4 Ziff. 5 und 7 genannten Regelungen ausgenommen.

§ 5

Geschafterkonten

1. Für jeden Kommanditisten wird ein Geschafterkonto (Kapitalkonto I), ein Sonderkonto (Kapitalkonto II) sowie ein Verlustkonto geführt. Alle Konten sind unverzinslich.

2. Das Geschafterkonto (Kapitalkonto I) wird als Festkonto für die Kapitalanteile der Geschafter geführt. Es ist - vorbehaltlich der Regelungen in § 15 -

allein maßgebend für die Beteiligungen der Gesellschafter am Vermögen, am Gewinn und Verlust der Gesellschaft sowie für alle Gesellschafterrechte.

Eine nach § 12 Ziff. 3 vorgenommene Rückzahlung aus der geleisteten Einlage vermindert das Gesellschafterkonto entsprechend.

Die Gewinn- und Verlustverteilung der Gesellschaft richtet sich nach dem Stand der Kapitalkonten I zum Ende des Geschäftsjahres. Die im Kalenderjahr 1997 beitretenden Gesellschafter übernehmen anteilig, entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung bestehende Verlustsonderkonten der derzeitigen Kommanditisten, wie sie sich zum 31.12.1996 ergeben haben.

Im übrigen wird das Ergebnis des Geschäftsjahres 1997 so verteilt, daß sämtliche im Geschäftsjahr 1997 beitretenden Kommanditisten (Neugesellschafter) entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 1997 gleichgestellt sind. Das heißt: Von dem Ergebnis 1997 erhalten die gegebenenfalls nach dem 30.09.1997 beitretenden Kommanditisten Anteile vorab, bis sämtliche Neugesellschafter bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 1997 gleichgestellt sind.

Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Folgejahre so verteilt, daß sämtliche bis zum Abschluß der Plazierung beitretenden Kommanditisten entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich ihres steuerlichen Ergebnisses weitestgehend gleich gestellt sind. Die prospektierte Rendite und die Verlustzuweisung der in 1997 beigetretenen Gesellschafter darf hierdurch nicht vermindert werden.

3. Auf dem Sonderkonto (Kapitalkonto II) werden Ausschüttungen im Sinne des § 12 Abs. 1 und Gewinne erfaßt, soweit letztere nicht zum Ausgleich eines Verlustvortrages zu verwenden sind.

4. Auf dem Verlustkonto werden Verluste verbucht. Spätere Gewinne werden vorab bis zum Ausgleich des Verlustvortrages auf diesem Konto verbucht.

§ 6

Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter. Er ist befugt, im Rahmen der Geschäftsführung namens und für Rechnung der Gesellschaft Dritte mit bestimmten Aufgaben zu beauftragen.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, dem jeweiligen Inhaber der in § 4 Ziff. 1 c) genannten Kommanditbeteiligung Einzelprokura zu erteilen, mit der besonderen Befugnis, Veräußerung und Belastung von Grundbesitz vorzunehmen. Hiermit wird Herrn Wolfgang Reeder die entsprechende Einzelprokura für die Gesellschaft erteilt.

2. Der persönlich haftende Gesellschafter hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen. Er ist von dem Wettbewerbsverbot des § 112 HGB entbunden. Ferner ist es ihm gestattet, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen, soweit diese zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich sind (§ 181 BGB). Darüber hinaus ist der persönlich haftende Gesellschafter berechtigt, die Sonderabschreibung gemäß Fördergebietsgesetz abweichend von der zeitanteiligen Verteilung vorzunehmen. Die prospektierte Rendite und die Verlustzuweisung der in 1997 beigetretenen Gesellschafter darf hierdurch nicht vermindert werden.

3. Die Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung beträgt bis zu DM 5.000,- jährlich. Die Vergütung für die Geschäftsführungstätigkeit beträgt bis zu DM 30.000,- jährlich. Die genaue Höhe wird jeweils durch die Gesellschafterversammlung unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände festgelegt.

Diese Vergütungen gelten im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand der Gesellschaft. Sie sind auch in Verlustjahren zu zahlen. Nachgewiesene Auslagen sind zusätzlich zu der Vergütung zu erstatten.

4. Für alle über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausge-

henden Geschäfte ist ein Gesellschafterbeschuß erforderlich, soweit sie im Einzelfall einen Geschäftswert von DM 9.000.000,- übersteigen.

Dies gilt insbesondere für:

- a) den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundbesitz,
- b) den Abschluß und die Aufhebung von Darlehensverträgen, mit Ausnahme derjenigen Darlehensverträge, die zur Finanzierung des Mietobjektes zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen oder prolongiert werden,
- c) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen,
- d) den Abschluß, die Kündigung und die Aufhebung von Mietverträgen,
- e) die Vornahme von Erweiterungsinvestitionen.

5. Erweiterungsinvestitionen müssen durch Fremdmittel finanziert werden. Die Beteiligungsrendite der Kommanditisten darf dadurch nicht vermindert werden.

6. Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Kommanditisten befugt, ein Ankaufsrecht zum Ablauf des 20. Mietjahres des in § 2 dieses Gesellschaftsvertrages erwähnten Immobilien-Leasing-Vertrages zugunsten des Leasingnehmers oder zugunsten von Dritten an dem dem Leasingnehmer vermieteten Grundstück mit Gebäude einzuräumen.

Der Kaufpreis für das Grundstück nebst Baulichkeiten und Anlagen darf nicht niedriger sein als der - ausgehend von den objektbezogenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - steuerliche Restwert zum Ankaufszeitpunkt, der auf Basis einer linearen AfA für die Baulichkeiten und Anlagen ermittelt wird.

§ 7

Jahresabschluß

Der persönlich haftende Gesellschafter hat innerhalb von fünf Monaten nach Schluß des Geschäftsjahres den Jahresabschluß (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) und die steuerliche Einnahme-Überschußrechnung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen.

§ 8

Überwachungsrecht

Die Kommanditisten haben über das gesetzliche Überwachungsrecht hinaus das Recht, die Bücher und alle sonstigen Geschäftsunterlagen der Gesellschaft jederzeit auf eigene Kosten durch von Berufs wegen zur Verschwiegenheit gegenüber Dritten verpflichtete Sachverständige einsehen zu lassen, sowie alle erforderlichen Aufklärungen zu verlangen.

§ 9

Einberufung der Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von neun Monaten nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres statt. Sie ist durch den persönlich haftenden Gesellschafter einzuberufen.

2. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung hat stattzufinden, wenn der persönlich haftende Gesellschafter dazu einlädt oder wenn Gesellschafter, die mindestens 25 % der Kapitalanteile vertreten, dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe beantragen. Im letzten Fall lädt der persönlich haftende Gesellschafter zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung ein.

3. Mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung ist den Gesellschaftern die Tagesordnung, der mit dem Bestätigungsvermerk des Wirt-

schaftsprüfers versehene Jahresabschluß der Gesellschaft und die steuerliche Einnahme-Überschubrechnung zu übersenden. Mit der Einladung zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung ist den Gesellschaftern die Tagesordnung zu übersenden.

Die Einladungen zu den ordentlichen Gesellschafterversammlungen sind mindestens drei Wochen, die Einladung zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung mindestens zehn Tage oder, wenn sachlich begründet, eine jeweils angemessene Frist vorher abzuschicken. Die Einladungen gelten als ordnungsgemäß abgesandt, wenn sie bis zum Beginn der angegebenen Fristen an die letzte der Gesellschaft bekanntgegebene Adresse zum Postversand gegeben worden sind.

§ 10

Gesellschafterversammlung, Gesellschafterbeschlüsse

1. Die Gesellschafterversammlung wird vom persönlich haftenden Gesellschafter geleitet. Er kann einen Dritten mit der Leitung der Gesellschafterversammlung beauftragen.

2. Die Gesellschafterversammlung beschließt u. a. über die

- a) Feststellung des Jahresabschlusses gem. § 7 dieses Vertrages;
- b) Entlastung des persönlich haftenden Gesellschafters;
- c) Wahl des Abschlußprüfers;
- d) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- e) Auflösung der Gesellschaft, die nicht vor Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages mit der SECUNDO Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, zulässig ist;
- f) Festlegung der Höhe der Tätigkeitsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters;
- g) in § 6 Ziff. 4 dieses Gesellschaftsvertrages aufgeführten Geschäfte;

h) Erteilung von Weisungen an den persönlich haftenden Gesellschafter auf vertragsgerechte Erfüllung der von der Gesellschaft abgeschlossenen Verträge.

3. Die Beschlüsse der Gesellschafter werden in Versammlungen gefaßt. Die Gesellschafter beschließen außerhalb der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren, wenn sich die Gesellschafter mit zwei Drittel der Stimmen innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Absendung der Aufforderung schriftlich mit der schriftlichen Abgabe der Stimme einverstanden erklären. Das gilt auch für eine außerordentliche Gesellschafterversammlung.

4. Die Gesellschafterversammlung ist beschlußfähig, wenn sämtliche Gesellschafter ordnungsgemäß geladen worden sind und der persönlich haftende Gesellschafter anwesend oder vertreten ist. Eine Vertretung der Kommanditisten ist zulässig.

Die Gesellschafter stimmen schon jetzt einer Testamentsvollstreckung an den Kommanditanteilen zu. Bei einem Erbfall kann der Testamentsvollstrecker die Gesellschafterrechte des Verstorbenen in der Gesellschafterversammlung wahrnehmen bzw. sich vertreten lassen.

Die Erben sind verpflichtet, für den Rechtsverkehr mit der Gesellschaft einen Vertretungsberechtigten schriftlich zu benennen. Bis dahin ruhen die Gesellschafterrechte in der Gesellschafterversammlung.

Bei schriftlicher Beschlußfassung ist die Gesellschafterversammlung stets beschlußfähig.

5. Der persönlich haftende Gesellschafter hat 100 Stimmen; die Kommanditisten haben je volle nominal DM 1.000,- Kapitalanteil eine Stimme.

Beschlüsse der Gesellschafter - und zwar auch diejenigen nach § 6 Ziff. 4 - werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Ein Beschluß über eine Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Auflösung der Gesellschaft sowie über die Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft vor Be-

endigung des Immobilien-Leasing-Vertrages bedarf der Dreiviertel-Mehrheit der Kapitalanteile sowie zusätzlich der Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters.

6. Kosten für die Teilnahme an der Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst.

§ 11

Protokollierung der Gesellschafterbeschlüsse

1. Der Leiter der Gesellschafterversammlung fertigt ein Protokoll über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung an, unterschreibt es und versendet es unverzüglich an die Gesellschafter.

2. Einsprüche gegen Form und Inhalt des Protokolls sind innerhalb von zwei Wochen nach Absendung schriftlich mit Begründung gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter geltend zu machen. Über die Einsprüche entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.

§ 12

Ausschüttungen

1. Der nach den Regeln einer vertragsgemäßen Geschäftsführung ermittelte Barüberschuß eines Geschäftsjahres ist an die am Bilanzstichtag beteiligten Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalanteile auszuschütten. Die Ausschüttung ist bis zum 30. Juni des folgenden Jahres vorzunehmen. Eine Vorabauschüttung hat grundsätzlich im Januar zu erfolgen.

2. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren variable Kapitalkonten (Sonderkonten und Verlustkonten) hierdurch negativ werden bzw. durch vorangegangene Verluste oder Ausschüttungen negativ geworden sind.

3. Der persönlich haftende Gesellschafter kann bei einer Unterschreitung der im Beteiligungsprospekt vom 14.05.1997 zugrundegelegten Investitionskosten und nach deren Abrechnung neben einer

Minderung der Fremdfinanzierung eine Rückzahlung aus der geleisteten Einlage für die nicht benötigten Finanzierungsmittel an die Gesellschafter vornehmen. Die Rendite auf das dann noch kalkulatorisch gebundene Eigenkapital darf nicht vermindert werden. Die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB lebt insoweit wieder auf (vgl. § 4 Ziff. 4) und das Kapitalkonto vermindert sich entsprechend (vgl. § 5 Ziff. 2).

§ 13

Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Ein Kommanditist scheidet aus der Gesellschaft aus,

a) wenn über sein Vermögen das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird,

b) wenn er gem. § 3 Ziff. 1 kündigt,

c) wenn ein Privatgläubiger die Pfändung des Anteils des Gesellschafters an dem Gesellschaftsvermögen bzw. die Pfändung und Überweisung desjenigen, was dem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zukommen würde, erwirkt, es sei denn, daß die Pfändung binnen drei Monaten wieder aufgehoben wird,

d) wenn der persönlich haftende Gesellschafter ihn gem. § 4 Ziff. 6 durch schriftliche Erklärung ausschließt.

2. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst.

3. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft grundsätzlich mit den Erben fortgesetzt. Das gilt nicht für die in § 4 Ziff. 1 b) und c) näher bezeichneten Kommanditbeteiligungen, auf die § 13 Ziff. 5 Abs. 1 in Verbindung mit Ziff. 4, Satz 3 anzuwenden ist.

Jeder Kommanditist ist verpflichtet, durch entsprechende Nachfolgeregelungen sicherzustellen, daß im Falle seines Todes eine Aufspaltung seines Kommanditanteils in Beträge unterhalb DM 50.000,- nicht erfolgt.

Hat der Kommanditist für seinen Todesfall eine vorgenannte Nachfolgeregelung nicht getroffen, gilt folgendes: Reicht der Anteil nicht aus, um allen Erben einen Kommanditanteil von jeweils mindestens DM 50.000,- zu hinterlassen, so wird die Gesellschaft nicht mit sämtlichen Erben fortgesetzt. Die Anzahl der eintretenden Erben wird vielmehr dadurch bestimmt, daß der auf jeden Erben entfallende Kommanditanteil mindestens DM 50.000,- betragen muß. Die Gesellschaft wird mit den an Lebensjahren ältesten Erben fortgesetzt.

4. Stirbt der persönlich haftende Gesellschafter oder scheidet er aus anderen Gründen aus der Gesellschaft aus, so wird der Inhaber der in § 4 Ziff. 1 c) näher bezeichneten Kommanditbeteiligung persönlich haftender Gesellschafter. Für die von dem neuen Komplementär bisher gehaltene Kommanditbeteiligung gilt § 13 Ziff. 5 Abs. 1 entsprechend. Der neue Kommanditist erwirbt die bisherige Kommanditbeteiligung des neuen Komplementärs einschließlich der vorstehend geregelten Nachfolgerechte und -pflichten.

5. Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird der persönlich haftende Gesellschafter anstelle des ausgeschiedenen Kommanditisten unverzüglich einen anderen Kommanditisten aufnehmen.

Das gilt nicht im Falle der Veräußerung und Übertragung einer Kommanditbeteiligung gem. § 4 Ziff. 7. Dies gilt ebenfalls nicht im Falle des Todes eines Kommanditisten, mit Ausnahme des in § 13 Ziff. 3 Satz 2 geregelten Falles.

6. Ein ausscheidender Gesellschafter kann Befreiung von den gemeinschaftlichen Verbindlichkeiten nur insoweit verlangen, als er vom Gläubiger persönlich in Anspruch genommen wird.

§ 14

Auflösung der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird aufgelöst,

a) durch Beschluß der Gesellschafter gem. § 10 Ziff. 2 e;

- b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens über ihr Vermögen;
- c) durch gerichtliche Entscheidung gem. §§ 131 Ziff. 6, 133 HGB;
- d) durch wirksame Veräußerung des Leasingobjektes aufgrund des in § 6 Ziff. 6 genannten Ankaufsrechtes.

§ 15

Abfindung ausgeschiedener Gesellschafter

1. Ein aus der Gesellschaft ausgeschiedener Gesellschafter erhält für seine Beteiligung am Gesellschaftsvermögen eine Abfindung in Geld in Höhe der Summe der Buchwerte seiner Gesellschafterkonten, wie sie sich aus der Schlußbilanz des Geschäftsjahres ergibt, das seinem Ausscheiden vorausgeht, zuzüglich des zeitanteilig auf den Zeitpunkt des Ausscheidens berechneten Ergebnisses des laufenden Geschäftsjahres, abzüglich der durch das Ausscheiden bedingten Kosten und Abgaben.

2. Ist der Unternehmenswert der Gesellschaft niedriger als die sich nach Ziff. 1 ergebende Summe, so ist dieser Wert anteilmäßig zugrunde zu legen. Erforderlichenfalls ist der anteilige Unternehmenswert von einem Wirtschaftsprüfer zu ermitteln, der gemeinsam -hilfsweise auf Antrag eines Beteiligten von der für die Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer - bestellt wird.

Bezüglich des Zeitpunktes, auf welchen der Unternehmenswert zu ermitteln ist, gilt Ziff. 1 entsprechend.

3. Ein Abfindungsguthaben ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters an mit einem Zinssatz in Höhe des Diskontzinssatzes zu verzinsen und in drei gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs 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.

4. Bei Kündigung nach § 3 Ziff. 1 S. 3 erhält der Gesellschafter als Abfindung, was er bei Liquidation der Gesellschaft erhalten würde.

§ 16

Liquidation

1. Die Liquidation erfolgt durch den persönlich haftenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluß anderen Personen übertragen wird.

2. Die Liquidation richtet sich nach den gesetzlichen Regeln.

§ 17

Schlußbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Abbedingung des Erfordernisses der Schriftlichkeit.

2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern ist Düsseldorf, soweit gesetzlich zulässig.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die - soweit rechtlich möglich - dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.

An Commerzbank
Gebietsfiliale
Filiale
Fil.-Nr.

BEITRITTSERKLÄRUNG

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 105

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelt & Co.
Objekt Erfurt KG

Name	:	_____	Vorname:	_____
Straße	:	_____	PLZ/Wohnort:	_____
Telefon-Nr.	:	_____	Geburtstag:	_____
Beruf	:	_____	selbständig:	<input type="checkbox"/> nicht selbständig <input type="checkbox"/>
PLZ/Wohnsitzfinanzamt	:	_____	Steuer-Nr.:	_____
Ausschüttungen auf Konto**	:	_____	BLZ:	_____
Name der Bank:	:	_____	Ort der Bank:	_____

Hiermit trete ich unwiderruflich als Kommanditist in die

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelt & Co.
Objekt Erfurt KG

ein mit einer Kommanditeinlage

im Nennbetrag von DM _____ (mindestens DM 50.000,- höhere Beträge durch 10.000,- teilbar)

(in Worten: _____ Deutsche Mark)

gemäß den Bedingungen des Gesellschaftsvertrages.

Zur Übernahme der oben genannten Kommanditeinlage, oder des mir im Falle der Überzeichnung zugewiesenen geringeren Betrages, bin ich verpflichtet. Die Einzahlung ist wie folgt fällig:

100 % am 01.12.1997

Mit diesem Betrag bitte ich am 01.12.1997*

mein obiges Konto zu belasten oder

das Konto** _____ bei Bank _____ BLZ _____ zu belasten.

Weiterhin ermächtige ich die Gesellschaft, den im Rahmen der Nachschußpflicht eventuell fälligen Teilbetrag von bis zu 10 % der Kommanditeinlage zu Lasten dieses Kontos einzuziehen.

Eine notariell beglaubigte, unwiderrufliche Vollmacht zur Eintragung meiner Kommanditbeteiligung (Haft einlage) und zu allen weiteren gesetzlich vorgesehenen Eintragungen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf (HRA 11831), nach anliegendem Muster, werde ich unverzüglich nachreichen. Mir ist bekannt, daß eine Handelsregisteranmeldung erst nach Vorlage der entsprechenden Vollmacht erfolgen kann.

Meine Beteiligung wird gehalten*

im Privatvermögen

im Betriebsvermögen

Etwaige Änderungen der in dieser Beitrittserklärung enthaltenen Angaben werde ich der Gesellschaft unverzüglich mitteilen. Diese Beitrittserklärung ist für mich sofort bindend. Der Beitritt wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch den die Gesellschaft vertretenden Gesellschafter, ohne daß die Annahmeerklärung mir zugehen muß.

Erfüllungsort für alle Rechte und Pflichten aus dieser Beitrittserklärung ist der Sitz der Gesellschaft.

Ich bin einverstanden, daß die mitgeteilten persönlichen Daten über eine EDV-Anlage gespeichert werden. Sie werden ausschließlich zur Verwaltung der Gesellschaftsbeteiligung und zu meiner Betreuung verwendet.

Ort _____ Datum _____ Unterschrift _____

Ich bestätige, daß ich den Gesellschaftsvertrag und den Beteiligungsprospekt erhalten und vollinhaltlich zur Kenntnis genommen habe.

Unterschrift _____

Die vorstehende Beitrittserklärung ist*
<input type="checkbox"/> mit der o. g. Kommanditeinlage angenommen
<input type="checkbox"/> mit einer Kommanditeinlage von DM _____ angenommen.
Düsseldorf, den _____
Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelt & Co. Objekt Erfurt KG, Düsseldorf

* zutreffendes bitte ankreuzen.

** bitte nur Konten des Zahlungsverkehrs angeben.

VOLLMACHT

Ich, Frau/Herr : _____
 Beruf : _____
 geboren am : _____
 wohnhaft : _____

erteile hiermit Herrn Dr. Manfred Gubelt, Düsseldorf, Vollmacht,

1. meinen Eintritt als Kommanditist in die Firma

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelt & Co.
 Objekt Erfurt KG, Düsseldorf,**

mit einer Kommanditbeteiligung (Hafteinlage) von

DM : _____

in Worten : _____

zur Eintragung ins Handelsregister anzumelden,

2. die Erhöhung meiner Kommanditbeteiligung (Hafteinlage) um maximal 10 % auf maximal **(110 % der Summe aus 1.)**

DM : _____

in Worten : _____

zur Eintragung ins Handelsregister anzumelden.

3. für mich alle sonstigen gesetzlich vorgesehenen Anmeldungen zum Handelsregister hinsichtlich dieser Gesellschaft vorzunehmen, sowie gegebenenfalls mein Ausscheiden aus dieser Gesellschaft zum Handelsregister anzumelden,
4. Untervollmachten, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu erteilen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch meinen Tod und ist für die Dauer meiner Zugehörigkeit zur obigen Gesellschaft unwiderruflich. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

_____, den _____

 - Unterschrift -

Unterschriftsbeglaubigung durch den Notar _____

Die Partner im Überblick

Beteiligungsgesellschaft

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Dr. Gubelt & Co. Objekt Erfurt KG
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel. 0211/77 08 - 0

Amtsgericht Düsseldorf HRA 11831
Tag der Eintragung: 07.09.1993

Kommanditkapital: DM 50.720.000
(nach Plazierung)

persönlich haftender Gesellschafter
und Geschäftsführung:

Dr. Manfred Gubelt,
Düsseldorf

Herausgeber des Beteiligungsprospektes, Fondsverwaltung, Plazierungsgarant und Vermittlung des Eigenkapitals

CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel.: 0211 / 7708 - 200
Fax: 0211 / 7708 - 280

Amtsgericht Düsseldorf HRB 29507
Tag der Eintragung: 06.04.1993
Stammkapital: DM 50.000

100%ig organschaftlich verbundene
Tochtergesellschaft der CommerzLeasing
und Immobilien GmbH, Düsseldorf, mit
Organschafts- und Ergebnisübernahme-
vertrag

Geschäftsführung:

Siegfried Ley
Köln

Günter Ress
Essen

Gegenstand des Unternehmens ist
das Auflegen, Initiieren und der
Vertrieb von geschlossenen Immo-
bilien- und Mobilien-Fonds, deren
Betreuung und Verwaltung sowie die
Beteiligung an zu diesem Zweck
gegründeten Gesellschaften.

**Leasingnehmer der
Beteiligungsgesellschaft**

SECUNDO Grundstücks-
Vermietungsgesellschaft mbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel: 0211/7708-0

Amtsgericht Düsseldorf HRB 29543
Tag der Eintragung: 22.04.1993
Stammkapital: DM 50.000

100%ige Organtochter der
CommerzLeasing und Immobilien GmbH
Düsseldorf

Verwaltung des Leasingobjektes

CommerzLeasing
und Immobilien GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Tel.: 0211/7708-0

Amtsgericht Düsseldorf HRB 25489
Tag der Eintragung: 20.10.1992
Stammkapital: DM 50.600.000

100%ige Organtochter der
Commerzbank AG
Frankfurt am Main

**Verkäuferin des Grundstückes
und Bauträgerin**

Hochtief AG
Niederlassung Erfurt

**Generalmieterin und Ankaufsberechtigte
des Leasing-Objektes sowie Geschäfts-
sorgerin in der Bauphase**

Commerzbank AG
Frankfurt am Main

ABWICKLUNGSHINWEISE ZUR BETEILIGUNG

Als Anlagen zu diesem Beteiligungsprospekt erhalten Sie folgende Unterlagen:

- Beitrittserklärung
- Handelsregistervollmacht

Wenn Sie der Erfurt KG beitreten wollen, verfahren Sie bitte wie folgt:

1. Zeichnungsfrist

Die Zeichnung einer Beteiligung an der Erfurt KG ist grundsätzlich möglich bis zum **22.09.1997**.

2. Beitrittserklärung

Die vollständig ausgefüllte Beitrittserklärung händigen Sie bitte Ihrem persönlichen Berater bei der Commerzbank AG aus. Die 4. Ausfertigung verbleibt bei Ihnen.

Nach Gegenzeichnung durch den persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Dr. Manfred Gubelt, erhalten Sie von der Erfurt KG eine Annahmestätigung Ihres Beitritts (2. Ausfertigung).

3. Beteiligungshöhe

Die Mindestbeteiligungshöhe beträgt **DM 50.000**. Höhere Beträge müssen durch 10.000 teilbar sein.

Einzahlung

Die Einzahlung ist zu **100 % am 01.12.1997** fällig.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung ermächtigen Sie die Erfurt KG, die übernommene Kommanditeinlage zum 01.12.1997 zu Lasten Ihres in der Beitrittserklärung angegebenen Kontos abzubuchen (bitte nur Konten des Zahlungsverkehrs angeben).

5. Sonderwerbungskosten

Die von Ihnen im jeweils abgelaufenen Kalenderjahr persönlich getragenen Aufwendungen (Sonderwerbungskosten) - die unmittelbar mit der Beteiligung zusammenhängen - sind der Erfurt KG bis zum 15.01. des Folgejahres unaufgefordert einzureichen.

Der Herausgeber

Die rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption dieses Beteiligungsangebotes liegt bei der

CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

Die CFB ist eine mittelbare Organtochter der Commerzbank AG. Sie hat eine seit 1982 kontinuierlich wachsende Erfahrung aus ca. 100 erfolgreich realisierten geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen von über DM 7,7 Mrd. und einem plazierten Eigenkapital von über DM 2,2 Mrd.

Der Prospektprüfungsbericht einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird jedem ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt, sobald er in vervielfältigter und gebundener Form vorliegt.

Prospektherausgeber:

CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH
Tochtergesellschaft der
CommerzLeasing und Immobilien GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 7708 - 200
Telefax: 0211 - 7708 - 280