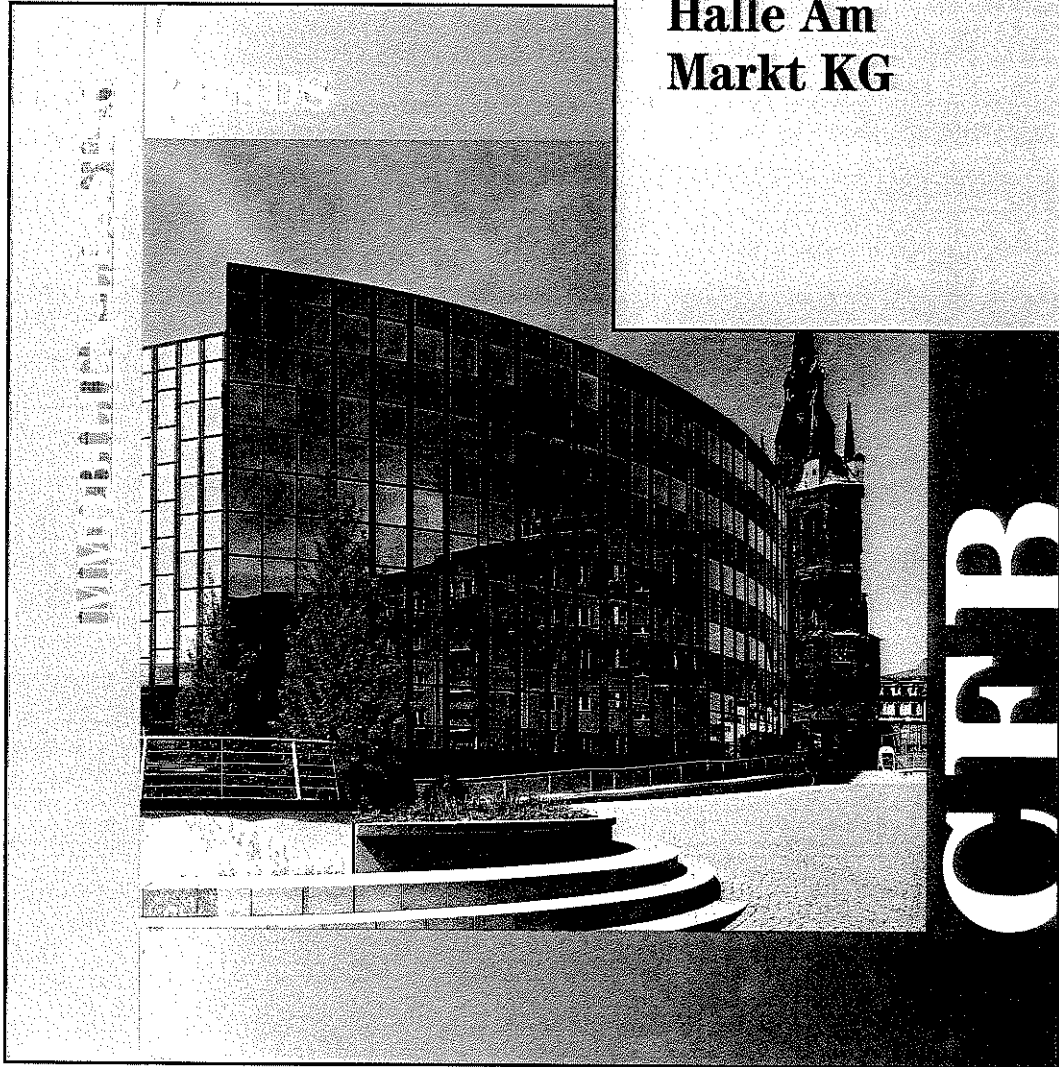


Beteiligungsprospekt zum
CFB Beteiligungsangebot

**Halle Am
Markt KG**



**CFB COMMERZ
FONDS BETEILIGUNG**

Beteiligungsprospekt

zum CFB Beteiligungsangebot Nr. 138

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Knappertsbusch & Co.
Objekt Halle Am Markt KG

Der Herausgeber:

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

Telefon: 0211 / 7708 – 200
Telefax: 0211 / 7708 – 280
Internet: www.cfb-fonds.de

Motive für Ihre Beteiligung

Der Immobilien-Leasing-Fonds

Rentabilität

Gesicherte und kalkulierbare Ausschüttungen durch langfristig transparente Zahlungsströme

Steuervorteile

Optimale Nutzung der immobilientypischen Steuervorteile - z.B. durch Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach Fördergebietsgesetz – **keine Anwendung der Verlustausgleichsbeschränkung des § 2b EStG bei einem Beitritt bis zum 31.12.2000** –

Erfahrung

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

Langjährige Erfahrung aus über 130 erfolgreich realisierten geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen von über DM 12 Mrd. und einem plazierten Eigenkapital von über DM 4,7 Mrd.

Sicherheit

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

Inhaltsverzeichnis

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 138

	Seite
<input type="checkbox"/> Das Angebot in der Zusammenfassung	4
Wirtschaftliche Grundlage – Leasing – _____	4
Wesentliche Chancen und Risiken _____	5
Prospektprüfung und Haftung _____	6
<input type="checkbox"/> Beteiligungsangebot	7
1 Beteiligung _____	7
1.1 Herausgeber des Beteiligungsangebotes _____	7
1.2 Wirtschaftliche Grundlage _____	7
1.3 Art der Beteiligung _____	9
2 Finanzierung _____	10
2.1 Fremdfinanzierung _____	10
2.2 Eigenkapitalvermittlung und Plazierungsgarantie _____	10
3 Steuerliche Betrachtung _____	11
3.1 Investitionsphase _____	11
3.2 Vermietungsphase _____	13
3.3 Beendigung der Beteiligung _____	14
4 Rendite _____	16
4.1 Prämissen _____	16
4.2 Basisrendite _____	17
4.3 Zusatzeffekte _____	18
5 Risikohinweise zur Beteiligung _____	19
5.1 Allgemeines _____	19
5.2 Gesellschaftsrechtliche Risiken _____	19
5.3 Steuerliche Risiken _____	19
5.4 Sonstige Risiken _____	20
Anlage I Finanz- und Investitionsplan 2000	21
Anlage II Planliquiditätsberechnung (auch als Euro-Anlage)	22
Anlage IIa Rentabilitätsberechnung (auch als Euro-Anlage)	24
Anlage III Einkommensteuereffekt (graphische Darstellung)	26
Anlage III Eigenkapitalbindung (graphische Darstellung)	26
Anlage IV Bemessungsgrundlagen für Substanzsteuern (Schätzwerte)	27
<input type="checkbox"/> Gesellschaftsvertrag _____	28
<input type="checkbox"/> Beitrittserklärung (zus. als Beilage) _____	40
<input type="checkbox"/> Vollmacht zur Handelsregistereintragung (zus. als Beilage) _____	41
<input type="checkbox"/> Die Partner im Überblick _____	42
<input type="checkbox"/> Abwicklungshinweise zur Beteiligung _____	44

Das Angebot in der Zusammenfassung

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 Tochter der CommerzLeasing und Immobilien GmbH (kurz: CLI). Die CLI wiederum ist eine 100%ige Tochter der Commerzbank AG.

Beteiligung

Sie beteiligen sich

- bis zum 29.11.2000 (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 01.12.2000

an der

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft Knappertsbusch & Co.
Objekt Halle Am Markt KG**

(kurz: Halle Am Markt KG).

Unser Gesamtkonzept stellt auf eine langfristige Beteiligung über rund 15 Jahre ab. Die Halle Am Markt KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, an der sich natürliche und juristische Personen beteiligen können. Die Haftung ist auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt.

Standort/Objekt

Die Halle Am Markt KG hat einen Kaufvertrag über ein 1.318 m² großes Grundstück abgeschlossen, das sich im unmittelbaren Zentrum der Stadt Halle in direkter Nachbarschaft des Rathauses, der Marienkirche sowie mehrerer, teilweise auch neu entstandener Kaufhäuser befindet.

Das Grundstück ist im wesentlichen mit einem fünfgeschossigen und voll unterkellerten Bank- und Verwaltungsgebäude mit Zugang zur Tiefgarage neu bebaut, das eine Bruttogrundfläche von ca. 3.367 m² besitzt. Die Fertigstellung erfolgte im Dezember 1997.

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 17.12.2015 an dem o. g. Grundstück eingeräumt worden. Falls das Ankaufsrecht nicht ausgeübt wird, ist das Leasingobjekt für weitere 9 Jahre an die SECUNDO vermietet und an die Commerzbank AG untervermietet.

Durch das Leasingkonzept können wesentliche immobilientypische Ri-

siken (Standort, Vermietung, Instandhaltung etc.) reduziert werden. Andererseits ist eine Teilhabe an der Wertentwicklung der Immobilie nicht zu erwarten.

Finanzierung

Die Gesamtausgaben von voraussichtlich TDM 32.710 werden insbesondere durch Kommanditeinlagen (Eigenkapital) in Höhe von TDM 9.520 und langfristiges Fremdkapital in Höhe von TDM 23.190 finanziert.

Steuerliche Aspekte

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

Mit der Verlustzuweisung aus der Gesellschaft können Sie Ihre persönliche Steuerbelastung reduzieren:

Verlustzuweisungen		
	für 2000	100,00 %
	insgesamt	105,91 %
<hr/>		
effektiver		
Eigenkapitaleinsatz	46,2 %	
<small>(Grenzsteuersatz 51 % zzgl. SolZ; vgl. Ziff. 1.3.2)</small>		

Leasing als wirtschaftliche Grundlage ermöglicht den Nachweis der Überschüßerzielungsabsicht über die voraussichtliche Beteiligungsdauer von rund 15 Jahren.

Aufgrund einer Übergangsregelung findet die Verlostausgleichsbeschränkung des § 2b EStG keine Anwendung.

Rendite

Die Basisrendite beruht auf den jährlichen Ausschüttungen und den Effekten aus der Einkommensteuer. Sie bezieht sich auf das jeweils gebundene Eigenkapital über den Planungszeitraum von rund 15 Jahren und ist nach der Methode des internen Zinssatzes berechnet.

Diese finanzmathematische Methode bildet eine objektive Basis für die Renditeberechnung bei nicht gleichbleibenden Zahlungsströmen, stellt aber nur einen eingeschränkten Vergleichsmaßstab für andere Anlageformen dar. Insbesondere entspricht sie nicht der Effektivverzinsung festverzinslicher Wertpapiere.

Die derzeit in der Fachliteratur diskutierte MISF-Methode (Multiple Investment Sinking Fund) führt bei dem hier vorliegenden Beteiligungsangebot zu unveränderten Renditeergebnissen, da aufgrund der hier durchgehend positiven Kapitalbindung (vgl. Anlage IIa) keine Wiederanlageprämisse zu unterstellen ist.

Die Rendite gilt bis zum 30.11.2010. Danach ist sie abhängig von dem dann geltenden Kapitalmarktniveau (vgl. Ziff. 4.2.1).

Zur Ermittlung der Rendite werden entsprechend dem am 14.07.2000 verabschiedeten Steuersenkungsgesetz die beschlossenen Herabsetzungen des Spitzensteuersatzes angewendet. Der Spitzensteuersatz sinkt danach zum 1. Januar 2001 von jetzt 51% auf 48,5%. 2003 wird

der Satz dann auf 47 % und in einem weiteren Schritt auf 42 % ab dem Jahr 2005 reduziert (unter Berücksichtigung des Entwurfs eines Gesetzes zur Ergänzung des Steuersenkungsgesetzes).

Grenzsteuersätze	
2000	51,0 %
2001 bis 2002	48,5 %
2003 bis 2004	47,0 %
ab 2005	42,0 %
<hr/>	
Basisrendite ¹⁾ nach Steuern p.a.	
	6,40 %
<hr/>	
Vergleichsrendite vor Steuern p.a.	
	11,53 %
(Interne Zinssatzmethode)	

¹⁾bei unterstellter Ausübung des Ankaufsrechtes seitens der Commerzbank AG.

Der seit 1995 geltende Solidaritätszuschlag (SolZ) von derzeit 5,5 % ist bei allen Renditeangaben für die Jahre 2000 bis einschließlich 2002 unterstellt. Weder nach derzeitig gültiger Gesetzeslage noch nach dem Steuersenkungsgesetz ist eine Befristung des Solidaritätszuschlags vorgesehen. Sollte das Solidaritätszuschlagsgesetz über den o.g. Zeitraum weiterhin Gültigkeit behalten, ist auf den beim Kommanditisten entstehenden Steuerbetrag zusätzlich 5,5 % Solidaritätszuschlag zu entrichten, mit der Folge einer Renditeverringerung von bis zu ca. 0,34 Prozentpunkten.

Ihr Partner

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

**CFB Commerz Fonds
Beteiligungsgesellschaft mbH,
Düsseldorf.**

WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN

Die Beteiligung an der Halle Am Markt KG ist eine Investition, bei der der Kommanditist nicht nur Chancen hat, sondern auch Risiken – theoretisch bis hin zum Totalverlust der von ihm übernommenen Einlage – trägt. Durch das Leasingkonzept werden jedoch absehbare immobilientypische Risiken (z.B. Standort, Vermietung, Instandhaltung, etc.) reduziert. Unvorhersehbare zukünftige Entwicklungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können in der Fondskonzeption nicht berücksichtigt werden.

Das Fondskonzept ist grundsätzlich auf eine langfristige Beteiligung ausgelegt, die bei Ausübung des Ankaufsrechtes durch die Commerzbank AG nach ca. 15 Jahren endet. Auf dieser Annahme beruht auch die Berechnung der Basisrendite. Falls die Commerzbank AG ihr Ankaufsrecht zum 17.12.2015 nicht ausübt, verlängert sich der Leasingvertrag um 9 Jahre und die rechnerische Gesamtrendite ist abhängig von der weiteren Verwertung des Leasingobjektes im Rahmen einer Anschlußvermietung oder eines Verkaufs.

Für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds besteht kein organisierter Zweitmarkt, wie z.B. für Aktien oder Anleihen. Die Fungibilität ist zusätzlich durch die Verlängerung der steuerlichen Spekulationsfrist auf 10 Jahre eingeschränkt worden.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Steuerpflichtige mit hohen Einkünften, die dem jeweils geltenden Spitzensteuersatz zumindest bis einschließlich dem Jahre 2000 unterliegen.

Wesentliche Chancen und Risiken unseres Beteiligungsangebotes bestehen daneben aus

- der Höhe bzw. der Veränderung des persönlichen Steuersatzes eines Kommanditisten
- der Entwicklung des Zinsniveaus (Auswirkungen auf den steuerlichen Ergebnisverlauf und die Ausschüttungen nach Ablauf der 10jährigen Zinsbindung) und
- dem Fortbestand bzw. der Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen, z.B. Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns oder Zurechnung der Entnahmen (Ausschüttungen) als Gewinn.

Darüber hinaus resultieren Chancen und Risiken z.B. aus den Faktoren

- Begrenzung des Verlustausgleichs und des Verlustabzugs zwischen den einzelnen Einkunftsarten auf jährlich DM 100.000 / 200.000 für Ledige bzw. Verheiratete (Mindestbesteuerung),
- Begründung eines Gewerblichen Grundstückshandels (z.B. Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb von 5 Jahren) oder Einbeziehung der Beteiligung in einen Gewerblichen Grundstückshandel und eine daraus resultierende Steu-

erpflcht für einen Veräußerungsgewinn,

- Aberkennung der Überschüßerzielungsabsicht (ggfs. bei vorzeitiger Veräußerung oder Fremdfinanzierung der Beteiligung) mit der Folge der Nichtanerkennung der Verlustzuweisung,
- Sicherheit über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft erst nach Beendigung der Betriebsprüfung.

Risiken und Chancen werden zusätzlich in gesonderten Kapiteln (vgl. Ziff. 3 und 5 des Beteiligungsangebotes) dargestellt und detailliert erläutert. Da jeder Anleger mit seiner Beteiligung unterschiedliche Ziele verfolgt, sollten Sie die Angaben und Annahmen im Prospekt unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Situation kritisch prüfen und würdigen. Gegebenenfalls sollten Sie sich vor Ihrem Beitritt von einem fachkundigen Dritten Ihres Vertrauens beraten lassen.

PROSPEKTPRÜFUNG UND HAFTUNG

Eine von uns beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Prospekt nach Maßgabe des Entwurfes des IDW Standard - Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen (IDW ES 4; Stand 24.02.2000) – beurteilt und als Ergebnis dieser Beurteilung ein Prospektgutachten erstattet. Dieses Prospektgutachten kann ernsthaften Interessenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden, sobald es der Halle Am Markt KG in vervielfältigter und gebundener Form vorliegt.

Die Herausgabe des Prospektes erfolgt am 29.09.2000.

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 Angestellten 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.

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 organisch-verbundene Tochtergesellschaft der CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf, nachstehend CLI genannt. Diese ist ihrerseits an die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, organisch-verbunden.

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

1.2 Wirtschaftliche Grundlage

1.2.1 Leasingobjekt

Die Halle Am Markt KG hat mit der Immobiliengesellschaft Ost Hägle & Co. KG, Frankfurt am Main, einen Grundstückskaufvertrag über ein ca. 1.318 m² großes Grundstück abgeschlossen.

Das Grundstück befindet sich im unmittelbaren Zentrum der Stadtmitte von 06108 Halle, Marktplatz 10, wird vom Straßendreieck „Schülershof“, „Steinbocksgasse“ und „An der Marienkirche“ eingerahmt und liegt zum Marktplatz zurückversetzt. Über eine ca. 15 m breite Lücke ist die Liegenschaft vom Marktplatz insoweit eingeschränkt einzusehen.

Der als Fußgängerzone ausgebaute Markt ist zugleich ein Knotenpunkt des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs.

Auf diesem Grundstück wurde ein Bank- und Verwaltungsgebäude mit Einstellplätzen in einer neben diesem Gebäude gelegenen Tiefgarage errichtet, das von der Commerzbank AG langfristig genutzt werden wird. Das Bank- und Verwaltungsgebäude besitzt eine Bruttogrundfläche von insgesamt ca. 3.367 m². Ein zusätzlich geplantes Verwaltungsgebäude wurde nur bis zur Untergeschoßdecke realisiert.

Das Bank- und Verwaltungsgebäude verfügt über 5 Vollgeschosse (EG – 4. OG) sowie ein Kellergeschoß. Im zweiten Untergeschoß wurde zudem ein direkter Zugang zu den Tiefgaragenstellplätzen geschaffen. Aufbauend auf einer Stahlbetonkonstruktion ist das Gebäude mit einer Putzfassade respektive mit einer gebogenen Fassade in Alu-Glas-Konstruktion sowie mit Vordächern in Stahl-Glas-Konstruktion versehen worden.

Im Erdgeschoß befindet sich die klimatisierte Kundenhalle der Regio-

nalfiliale der Commerzbank AG. Die Geschosse 1 - 4 sind ausgestattet mit Büros. Die Flachdachkonstruktion der Kassenhalle ist entsprechend der publikumsintensiven Nutzung begründet, die des restlichen Gebäudes bekiest.

Die Tiefgarage ist etwa hälftig auf dem Grundstück der Halle Am Markt KG und der Immobilien-Vermietungsgesellschaft Borchert & Co. Objekt Halle Riegel KG (kurz: Riegel KG) errichtet worden. Sie steht somit im Gemeinschaftseigentum der beiden Grundstückseigentümer. An dem Kommanditkapital der Riegel KG ist die Commerzbank AG zu 99,5 % beteiligt. Da sich die Zufahrt zur Tiefgarage auf dem Grundstück der Riegel KG befindet, soll ein Zufahrtsrecht durch Einräumung einer Dienstbarkeit abgesichert werden.

Die Erstellung des Leasinggegenstandes erfolgte im Rahmen eines Generalübernehmervertrages über die schlüsselfertige Erstellung mit der CommerzBaucontract GmbH, Düsseldorf, einer 100%igen Tochter der CLI. Für die Errichtung der Bauwerke wurde ein Pauschalpreis in Höhe von TDM 17.757 inkl. USt vereinbart. An die CommerzBaucontract GmbH wurden aber nur insgesamt TDM 15.696 inkl. USt gezahlt, da bei einem ursprünglich zusätzlich geplanten Verwaltungsgebäude absprachegemäß nach Errichtung des Untergeschosses von der Fertigstellung abgesehen wurde. Die Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme erfolgte im Dezember 1997.

Zeitlicher Ablauf der Investition:

Dezember 1995	Abschluß Grundstückskaufvertrag
Juli 1996	Baubeginn
April 1997	Rohbau fertigstellung Tiefgarage
Mai 1997	Rohbauabnahme/ -fertigstellung „Sichel“
Dezember 1997	Fertigstellung/ Schlußabnahme
18. Dez. 1997	Mietbeginn

Mietjahre	Leasingrate in DM p.a.
01.12.2000 bis 30.11.2005	1.594.058,-
01.12.2005 bis 30.11.2010	2.145.787,-
01.12.2010 bis 17.12.2015	3.211.854,-

Der Immobilien-Leasing-Vertrag sieht vor, daß die Leasingrate bei Konditionierung der Fremdmittel auf Basis des jeweiligen Zinssatzes festgelegt bzw. zum Ende der Zinsbindungsfrist (30.11.2010) an den neu zu vereinbarenden Zinssatz angepaßt wird.

1.2.2 Leasingvertrag

Seit dem 18.12.1997 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 mit gleicher Laufzeit zur Nutzung überlassen.

Die Leasingraten werden in Abhängigkeit von den objektbezogenen Investitionskosten und den Fremdfinanzierungsbedingungen festgelegt.

Bei fest vereinbarten Konditionen für den Eigen- und Fremdkapitalanteil der Miete bis zum 30.11.2010 und einem angenommenen Zinssatz von 8,0 % p. a. für die Gesamtmiete in den sich anschließenden Mietjahren ergeben sich auf Basis der voraussichtlichen Investitionskosten folgende jährliche Leasingraten:

Änderungen der zugrundegelegten Investitionskosten sind nach derzeitigem Abrechnungsstand nicht ersichtlich, grundsätzlich jedoch noch möglich. Investitionskostensteigerungen können nach Endabrechnung durch eine Erhöhung des Eigenkapitals (Nachschußpflicht) und/oder durch Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel finanziert werden. Dabei ist im Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft die Nachschußpflicht des Kommanditisten auf 10 % der Kommanditeinlage begrenzt (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 ver-

pflichtet, 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 der Leasingobjekte zu tragen.

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

1.2.3 Ankaufsrecht

Die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, hat im Anschluß der ersten Mietperiode gegenüber der Halle Am Markt KG ein Ankaufsrecht zum 17.12.2015 an dem Grundstück einschließlich der darauf befindlichen Gebäude und Anlagen, das mit einer Ankündigungsfrist von sechs Monaten ausgeübt werden kann. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Leasingraten ergibt sich nach 18 Mietjahren (17.12.2015) auf Basis der derzeit ersichtlichen Investitionskosten ein Ankaufspreis von voraussichtlich DM 21.114.681,-.

Nach Abzug der Restverbindlichkeiten der Halle Am Markt KG verbleibt dem Kommanditisten ein Veräußerungserlös von 25,0 % seines Kapitalanteils.

1.2.4 Andienungsrecht

Die Halle Am Markt KG wird zum Ablauf des 27. Mietjahres (17.12.2024) gegenüber der Commerzbank AG ein Andienungsrecht

am Leasingobjekt haben. Die vertragliche Umsetzung steht noch aus, wird aber in Kürze erfolgen. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Leasingraten ergibt sich nach Ablauf von 27 Mietjahren auf Basis der voraussichtlichen Investitionskosten ein Kaufpreis von DM 17.793.399,--, der gleich dem im Leasingvertrag vereinbarten Restwert ist, höchstens jedoch dem steuerlichen Restbuchwert bei linearer Abschreibung des Grundstücks nebst Baulichkeiten und Anlagen entsprechen darf.

1.3 Art der Beteiligung

Die Halle Am Markt KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, an der sich natürliche und juristische Personen als Kommanditisten beteiligen können. Rechtliche Grundlage ist der diesem Beteiligungsprospekt beigefügte Gesellschaftsvertrag.

1.3.1 Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Halle Am Markt KG obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Götz Knappertsbusch, Düsseldorf. Im übrigen wird auf § 6 Ziff. 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

1.3.2 Beteiligungsvolumen und Haftung

Das Kommanditkapital der Halle Am Markt KG wird u. a. durch die Aufnahme von Neugesellschaftern auf DM 9.520.000,-- 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. 3.3.2 verwiesen). Der Emissionskurs beträgt 100 %.

Die Einzahlung erfolgt	
am 01.12.2000 zu	100 %
Verlustzuweisung 2000	100 %
Entsprechende Steuerersparnis für 2000	53,8 %
<hr/>	
effektiver Eigenkapitaleinsatz	46,2 %
(Grenzsteuersatz 51 % zzgl. SolZ)	

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 2001 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.

Auch in Höhe dieser Rückzahlung lebt die Haftung des Kommanditisten nach § 172 Abs. 4 HGB wieder auf (s.o.).

1.3.3 Ergebnisverteilung

Die Gewinn- und Verlustverteilung der Gesellschaft richtet sich nach dem Stand der Kapitalkonten I zum Ende des Geschäftsjahres.

Die im Kalenderjahr 2000 beitretenden Gesellschafter übernehmen anteilig, entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung, das bestehende Verlustsonderkonto des Gründungskommanditisten, wie es sich zum 31.12.1999 ergeben hat.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2000 wird so verteilt, daß sämtliche im Geschäftsjahr 2000 beitretenden Gesellschafter entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 2000 gleichgestellt sind.

Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Folgejahre so verteilt, daß sämtliche bis zum Abschluß der Platzierung beitretenden Kommanditisten entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich ihres steuerlichen Ergebnisses weitestgehend gleichgestellt sind. Gemäß § 5 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages darf die prospektierte Rendite und die Verlustzuweisung der in 2000 beigetretenen Gesellschafter hierdurch nicht vermindert werden.

1.3.4 Beendigung der Beteiligung

Das Gesamtkonzept ist auf eine langfristige Beteiligung ausgelegt. Die Beteiligung endet voraussichtlich nach ca. 15 Jahren.

Übt die Commerzbank AG das Ankaufsrecht zu diesem Zeitpunkt aus (17.12.2015), erzielt der Kommanditist zum gleichen Zeitpunkt einen Veräußerungserlös in Höhe von 25,0 % seines Kapitalanteils.

Sofern das Ankaufsrecht der Commerzbank AG nicht ausgeübt werden sollte, ist das Leasingobjekt für weitere 9 Jahre an die SECUNDO vermietet und an die Commerzbank AG untervermietet. Die Mieten werden unter Berücksichtigung der dann gegebenen Kapitalmarktverhältnisse und des vereinbarten vertraglichen Restwertes spätestens drei Monate vor Ablauf der ersten Mietperiode festgelegt. Nach Ablauf der Gesamtmietzeit ist die Beteiligungsgesellschaft in der Verwertung des Leasingobjektes frei (vgl. Andienungsrecht).

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 Ende eines jeden Kalenderquartals zulässig (vgl. § 4 Ziff. 7 des Gesellschaftsvertrages). Veräußerungsmöglichkeit und Veräußerungspreis richten sich dabei nach der jeweiligen Marktlage (vgl. Ziff. 5.4.2).

Zur Erzielung der prospektierten Rendite benötigt der Kommanditist einen Veräußerungspreis, der der Höhe seines kalkulatorisch gebundenen Eigenkapitals zum Veräußerungszeitpunkt entspricht (vgl. Anlage IIa, Spalte (5)).

2 FINANZIERUNG

Die voraussichtlichen Gesamtausgaben von TDM 32.710 werden im wesentlichen durch Eigenkapital in Höhe von TDM 9.520 und langfristiges Fremdkapital in Höhe von TDM 23.190 finanziert (vgl. Anlage I).

2.1 Fremdfinanzierung

Die Landesbank Berlin – Girozentrale – hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von TDM 23.190 bereitzustellen. Die Finanzierungsmodalitäten sowie der Auszahlungskurs werden z.Zt. entsprechend der Planrechnungen endverhandelt. Im Rahmen der Planrechnung wurde hierbei ein Nominal-Zinssatz von 6,35 % p.a. bis zum 30.11.2010 (Verrechnungszeitraum des 10%igen Disagios) unterstellt. Anschließend wird von einem Zinssatz von 8 % p.a. bis zum 17.12.2015 ausgegangen.

Die Fremdmittel werden durch Grundschriften und Abtretung von Mietforderungen besichert.

Die Zwischenfinanzierung wird ebenfalls von der Landesbank Berlin – Girozentrale – bereitgestellt.

2.2 Eigenkapitalvermittlung und Plazierungsgarantie

Mit der CFB wurde ein Vertrag über die Vermittlung des Eigenkapitals gegen eine Vermittlungsgebühr von DM 475.000,- abgeschlossen. Für die Entwicklung und Erstellung des Fondskonzeptes erhält die CFB eine einmalige Konzeptionsgebühr in Höhe von DM 250.000,- incl. USt., fällig am 29.12.2000.

Weiterhin garantiert die CFB die vollständige Plazierung des Eigenkapitals – Plazierungsgarantie – sowie die Einzahlung gegen eine Gebühr von DM 95.000,-.

3 STEUERLICHE BETRACHTUNG

Die folgende Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf dem gesetzlichen Stand zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospektes. Die Ausführungen geben den heutigen Rechtsstand aufgrund bisheriger Rechtsprechung, geäußelter Meinungen der Finanzverwaltung und der Literatur wieder. Es kann jedoch keine Gewähr übernommen werden, dass diese derzeit gültige Steuerrechtslage in unveränderter Form auch zukünftig Bestand haben wird, oder dass die derzeit bestehenden gesetzlichen Regelungen seitens der Finanzverwaltung oder seitens der Gerichte in Zukunft einmal anders interpretiert werden. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Planrechnungen der seit 1995 geltende Solidaritätszuschlag für die Jahre 2000 bis 2002 in Höhe von 5,5 % berücksichtigt. Entsprechend dem am 14.07.2000 verabschiedeten Steuer senkungsgesetz (unter Berücksichtigung des Entwurfs eines Gesetzes zur Ergänzung des Steuersenkungsgesetzes) wird ein Spitzensteuersatz von 51 % in 2000, 48,5 % in 2001/2002, 47 % in 2003/2004 und 42 % ab 2005 angenommen.

3.1 Investitionsphase

3.1.1 Ermittlung der Einkünfte im Jahr 2000

Als steuerlich sofort abzugsfähige Aufwendungen (Werbungskosten) werden Abschreibungen (insbesondere die Inanspruchnahme der Sonder-AfA nach Fördergebietsgesetz), die Zinsen auf das Fremdkapital, die Vermittlungsgebühr für das Eigenkapital sowie Verwaltungskosten ab

Beitritt der Kommanditisten in den Planrechnungen berücksichtigt.

Die Verlustzuweisung auf die gesamte Einlage beträgt:

für das Jahr	2000	100,00 %
insgesamt bis	2001	105,91 %

Die gegebenenfalls vor dem Beitritt der Kommanditisten entstandenen und gezahlten Aufwendungen führen bei den Gründungskommanditisten zu negativen Kapitalkonten. Durch die anteilige Übernahme der negativen Kapitalkonten entstehen gemäß den Grundsätzen des BMF-Schreibens vom 31.08.1990 (vgl. Textziffer 7.7 zu Bauherrenmodellen und geschlossenen Immobilienfonds, DB 1990, S. 1791 ff.) anteilige zusätzliche Anschaffungskosten der neu beitretenden Kommanditisten, die ebenfalls auf die einzelnen Wirtschaftsgüter aufgeteilt und ggf. abgeschrieben werden.

Die sofortige Abzugsfähigkeit der vorgenannten Aufwendungen ist im wesentlichen 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).

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung gem. § 4 Fördergebietsgesetz wurde unter anderem durch Anzahlung der entsprechenden Bauleistungen in 1996 sichergestellt.

Gemäß BMF-Schreiben vom 01.03.1995 (IV B3 - S2253a - 6/95) gehören Eigenkapitalvermittlungs-

provisionen 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.

Gemäß Beschluß des BFH vom 29.04.1999 (DB 1999, S. 1534) wurde jedoch die Rechtsfrage zur Abzugsfähigkeit der Eigenkapitalvermittlungsprovision dem Großen Senat zur Entscheidung vorgelegt. Eine theoretisch mögliche rückwirkende Entscheidung gegen die bestehende Verwaltungspraxis würde zu einer Renditeverringerung führen.

3.1.2 Verlustausgleichsbegrenzung nach den §§ 2 Abs. 3 und 2b EStG

Durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 wurde eine Mindestbesteuerung durch die Begrenzung des Verlustausgleichs und des Verlustabzugs zwischen den einzelnen Einkunftsarten auf jährlich DM 100.000,-/200.000,- für Ledige bzw. Verheiratete beschlossen. Soweit positive Einkünfte diese Beträge übersteigen, dürfen sie durch negative Einkünfte anderer Einkunftsarten jährlich nur noch bis zur Hälfte gemindert werden. Nicht ausgleichsfähige Verluste sind vortragsfähig. Je nach Zeichnungshöhe können die

genannten Grenzen auch von Kommanditisten dieser Beteiligung erreicht werden.

Beispielsweise erreicht ein Kommanditist, der keine anderen Verluste als aus dieser Beteiligung erzielt, in 2000 einen Verlust DM 100.000,- / 200.000,- bei einer Kommanditbeteiligung von über DM 100.000,- / 200.000,-. Im Falle einer Zeichnung über den vorgenannten Beteiligungsbetrag hinaus und bei ggf. vorliegenden weiteren Beteiligungen, sollte hierzu fachlicher Rat (z.B. eines Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers) eingeholt werden.

Durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 wurde darüber hinaus § 2b EStG eingeführt, wonach negative Einkünfte aufgrund von Beteiligungen an Gesellschaften oder Gemeinschaften oder ähnlichen Modellen nicht mit anderen (positiven) Einkünften ausgeglichen werden dürfen, wenn bei dem Erwerb oder Begründung der Einkunftsquelle die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht. Auf Basis der im § 52 Abs. 4 EStG genannten Übergangsregelung ist die Beteiligung an der Halle Am Markt KG bei einem Beitritt bis 31.12.2000 von diesen Einschränkungen aber nicht betroffen.

3.1.3 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 Einkommensteuer-Vorauszahlungen (§ 37 Abs. 3 EStG) oder durch Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a 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.

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. Der Antrag auf Vorprüfung kann von der Gesellschaft gestellt werden, sobald 75 % der Anleger beigetreten sind. Auch angesichts des voraussichtlichen Endes der Plazierung wurde daher unterstellt, daß der Verlust des Jahres 2000 – z.B. aufgrund der Veranlagung zur Einkommensteuer – erst zum 30.06.2001 zur Verminderung von Steuerzahlungen führt. Die Steuereffekte der Folgejahre sind bei der Renditeberechnung jeweils zum Ultimo des Jahres angesetzt, für das die Ergebnisuweisung erfolgt.

Über die jährlichen steuerlichen Ergebnisse erhalten die Kommanditi-

sten von der Halle Am Markt KG Bestätigungen und die sonst erforderlichen Unterlagen zur Begründung von Anträgen auf Anpassung der vierteljährlich zu leistenden Einkommensteuer-Vorauszahlungen.

3.1.4 Grunderwerbsteuer

Der Halle Am Markt KG liegt bereits ein Grunderwerbsteuerbescheid vor. Die durch die Anschaffung des Leasingobjektes ausgelöste Grunderwerbsteuer ist gemäß Immobilien-Leasing-Vertrag zwischen der Halle Am Markt KG und der SECUNDO Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten.

Außerdem fällt nach Verabschiedung des Jahressteuergesetzes 1997 auch Grunderwerbsteuer an, wenn sich bei der Halle Am Markt KG innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt verändert, daß mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen.

Da der Gründungsgesellschafter mit einem Kapitalanteil von ca. 6 % weiterhin als Gesellschafter in der Halle Am Markt KG verbleibt, ist nicht damit zu rechnen, daß die im Zusammenhang mit der Fondsplazierung stehende Kapitalerhöhung eine Besteuerung auslösen wird (vgl. § 1 Abs. 2 a GrEStG).

3.1.5 Umsatzsteuer

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen ist nach § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die Halle Am Markt KG kann nicht gemäß § 9 UStG zur Steuerpflicht von Vermietungsumsätzen optieren, da der Mieter Commerzbank AG in der Regel keine steuerpflichtigen Umsätze

tätigt. Der Vorsteuerabzug der Halle Am Markt KG ist daher nach § 15 Abs. 2 UStG ausgeschlossen.

Bei den einzelnen Positionen des Finanz- und Investitionsplanes handelt es sich daher um Bruttobeträge (d.h. inklusive Umsatzsteuer).

3.2 Vermietungsphase

3.2.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Überschusserzielungsabsicht

Die Halle Am Markt KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern ihre Beteiligung im Privatvermögen liegt.

Auf der Ebene der Halle Am Markt KG liegen steuerlich relevante Einkünfte vor, da die Vermietung mit Überschusserzielungsabsicht 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 ab dem Jahr 2001 erzielt; per Saldo wird zum Ablauf des Betrachtungszeitraumes von rund 15 Jahren nach Verrechnung der laufenden Ergebnisse ein Gesamtüberschuß erzielt. Die vom BFH aufgestellte Vermutung fehlender Überschusserzielungsabsicht bei Verlustzuweisungsgesellschaften (Urteil vom 21.8.1990, DB 1991, S. 1150 und Urteil vom 12.12.1995, DStR 1996, S. 577 sowie Urteil vom 08.12.1998, DStR

1999, S. 358) ist somit u.E. 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 Überschusserzielungsabsicht 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 Überschusserzielungsabsicht 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 Überschusserzielungsabsicht 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 Überschusserzielungsabsicht 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. Eine Abstimmung mit dem persönlichen Steuerberater sollte auch für den Fall einer Anteilsübertragung (Schenkung, Veräußerung) zu einem Zeitpunkt, zu dem noch kein steuerrelevanter, anteiliger Totalüberschuß

erzielt worden ist, erfolgen. Veräußerungen von Anteilen bis zu diesem Zeitpunkt führen nur dann nicht zu einer Gefährdung der Überschusserzielungsabsicht, wenn der Kommanditist die vorzeitige Veräußerung seines Anteils nicht von vornherein beabsichtigt hat und sie gegenüber der Finanzverwaltung aufgrund seiner persönlichen Situation (eine persönliche Notlage oder ähnliches) glaubhaft machen kann.

Insgesamt ist zu beachten, daß durch die über die Laufzeit geltend gemachten Sonderwerbungskosten (wie z.B. Kreditkosten, Beratungskosten) der notwendige Totalüberschuß nicht unterschritten wird. Die Höhe des notwendigen Totalüberschusses ist von der jeweiligen Auslegung durch die Finanzverwaltung abhängig. Nach derzeitiger Rechtsprechung und Verwaltungsmeinung ist durch den in den Planrechnungen ausgewiesenen Totalüberschuß (Anlage II, Summe der Spalte (2)) der Nachweis der Überschusserzielungsabsicht hinreichend sicher erbracht.

Vor diesem Hintergrund ist die Fremdfinanzierung des Kommanditkapitals wenn überhaupt nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich. Im Bedarfsfall sollte hierzu fachlicher Rat (z.B. eines Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers) eingeholt werden.

3.2.2 Berücksichtigung der Entnahmen gemäß § 15a EStG

Die Renditeberechnungen basieren auf der Annahme, daß durch die Eintragung der Kommanditisten im Handelsregister Entnahmen (Aus-schüttungen) 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 Halle Am Markt KG zeitlich unbeschränkt vorgetragen werden.

Bis zur Veröffentlichung des Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 20.02.1992 (BStBl. 1992 I, S. 123 f.) vertrat die Finanzverwaltung zum § 15a 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 vorgetragen 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 (vgl. Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 30.06.1994, 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	
2000	51,0 %
2001 bis 2002	48,5 %
2003 bis 2004	47,0 %
ab 2005	42,0 %
<hr/>	
Alternativrendite nach Steuern p.a.	5,57 %
<hr/>	
Vergleichsrendite vor Steuern p.a.	10,04 %
(interne 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 Überschusserzielungsabsicht des Kommanditisten ist unabhängig hiervon zu beachten.

3.2.3 Grunderwerbsteuer

Soweit sich nach abgeschlossener Fondsplazierung durch spätere Verfügungen über die Beteiligung der Gesellschafterbestand innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren über die im Gesetz genannte Grenze (95 %) hinaus verändert, wird hierdurch ebenfalls Grunderwerbsteuer ausgelöst (§ 1 Abs. 2a GrEStG). 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).

3.2.4 Grundsteuer

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

3.3 Beendigung der Beteiligung

3.3.1 Steuerpflicht eines Veräußerungsgewinns

Ein Veräußerungsgewinn bei Verkauf der Immobilie bzw. des Kommanditanteils oder eine entgeltliche oder teilentgeltliche Veräußerung ist nicht steuerpflichtig, sofern die Spekulationsfrist von derzeit 10 Jahren überschritten ist (§ 23 EStG). Die Verlängerung der Spekulationsfrist war Gegenstand des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002.

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

3.3.2 Gewerblicher Grundstückshandel

Im Zusammenhang mit der Veräußerung weiterer Objekte kann 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 Auffassung der Finanzverwaltung grundsätzlich beim Gesellschafter dann anzurechnen, wenn

- seine Beteiligung an der Gesellschaft mindestens 10 % beträgt

und

- die Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Beteiligungsjahren erfolgt (BMF vom 20.12.1990, BStBl. 1990 I, S. 884).

Nach einer Verfügung der OFD Düsseldorf vom 09.07.1997 (DB 1997, S. 1440) ist sowohl die Drei-Objekt-Grenze als auch die Mindestbeteiligung von 10 % zunächst nur auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zu beziehen. Daraus wird gefolgert, daß bei anderen Objekten - wie z.B. Mehrfamilienhäusern, Supermärkten, Büro- und Hotelgebäuden - unabhängig von der prozentualen Beteiligung eines Steuerpflichtigen die Frage des gewerblichen Grundstückshandels stets nach den Umständen des Einzelfalls zu prüfen ist.

Danach kann die Veräußerung einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft auch dann schon zum gewerblichen Grundstückshandel führen, wenn der Veräußerer zu weniger als 10 % beteiligt war und wenn die Gesellschaft weniger als vier der o.g. an-

deren Objekte in ihrem Gesamtvermögen hält.

3.3.3 Erbschaft- und Schenkungssteuer

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 Bedarfswertmethode 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.

Die in der Anlage IV dargestellten Bemessungsgrundlagen für die Erbschaft- und Schenkungsteuer beruhen auf dem Ansatz der unter Ziff. 1.2.2 angeführten Leasingraten (ohne in den Zahlungen enthaltene Darlehensbeträge und Nebenkosten-erstattungen). Diese sind ab dem 01.12.2010 von dem dann geltenden Kapitalmarktniveau (Zinsanpassung; vgl. Ziff. 1.2.2) abhängig. Dementsprechend sind nur die Bemessungsgrundlagen ausgewiesen, die sich auf Basis der bis zum 30.11.2010 gezahlten Leasingraten ermitteln lassen. Aufgrund des Anstiegs der für die Berechnung relevanten Mietzahlungen kommt es voraussichtlich im Zeitablauf zu einer Höherbewertung des Grundvermögens und damit zu steigenden Bemessungsgrundlagen.

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 (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 steigende Bemessungsgrundlagen ergeben.

Die Berechnung der Bemessungsgrundlage nach dieser am Verkehrswert (Erfahrungswert unter Berücksichtigung der jeweiligen linearen AfA 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.

4. RENDITE

4.1 Prämissen

Die Renditeangaben des Beteiligungsangebotes wurden nach der Methode des internen Zinssatzes berechnet. Diese finanzmathematische Methode bildet eine objektive Basis für die Renditeberechnung bei nicht gleichbleibenden Zahlungsströmen, stellt aber nur einen eingeschränkten Vergleichsmaßstab für andere Anlageformen dar. Insbesondere entspricht sie nicht der Effektivverzinsung festverzinslicher Wertpapiere.

Die nach dieser Methode berechnete Rendite entspricht der Verzinsung, die zu jedem Zahlungszeitpunkt auf das jeweils kalkulatorisch noch gebundene Eigenkapital auf Basis einer vorliegenden Zahlungsreihe erzielt werden kann. Die Liquiditätszuflüsse, die der Kommanditist durch seine Beteiligung erhält, beinhalten rechnerisch nach Abzug der kalkulatorischen Verzinsung auch bereits Rückführungen bzw. Erhöhungen des Eigenkapitals. Hieraus resultiert ein jährlich veränderter Stand des jeweils kalkulatorisch gebundenen Eigenkapitals (vgl. Planliquiditätsberechnung und Rentabilitätsberechnung, Anlage II und IIa).

Die derzeit in der Fachliteratur diskutierte MISF-Methode (Multiple Investment Sinking Fund) führt bei dem hier vorliegenden Beteiligungsangebot zu unveränderten Renditeergebnissen, da aufgrund der hier durchgehend positiven Kapitalbindung (vgl. Anlage IIa) keine Wiederanlageprämisse zu unterstellen ist.

Alle Renditeangaben beruhen auf der Prämisse, daß der Kommanditist seine Beteiligung nicht fremdfinanziert. Weiter wird angenommen, daß der Anteil im Privatvermögen des Kommanditisten liegt und bei Verkauf des Anteils kein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn anfällt (vgl. Ziff. 3.3.1 und 3.3.2). Ferner wird bei der Höhe der Verlustzuweisung 2000 unterstellt, daß der Beitritt des Kommanditisten mit Annahme der Beitrittserklärung zum 29.11.2000 wirksam wird.

Bei allen Renditeangaben in diesem Beteiligungsangebot ist die Handlungsalternative unterstellt, daß die Beteiligung des Kommanditisten durch Veräußerung des Leasingobjektes nach Ablauf des 18. Mietjahres (17.12.2015) endet. Die andere Handlungsalternative wird in Ziff. 4.2.3 beschrieben.

In der Renditeberechnung wurde ab dem 01.12.2010 ein Zinssatz von 8 % p.a. für die Berechnung der Leasingraten unterstellt. Dieser Durchschnittszinssatz erlaubt eine realistische Renditeaussage über den Planungszeitraum von rund 15 Jahren.

Für das Jahr 2000 fallen voraussichtlich Verlustzuweisungen von 100 % bezogen auf die Kommanditeinlage an. Bei der Renditeberechnung wird angenommen, daß der Verlustzuweisung aus der Beteiligung andere verrechenbare Einkünfte des Kommanditisten gegenüberstehen. Zur eventuellen Begrenzung der Ausgleichsfähigkeit von Verlusten vgl. Ziff. 3.1.2.

Des weiteren wird als Prämisse gesetzt, daß auf der Ebene des Kommanditisten ein Grenzsteuersatz von 51 % im Jahr 2000, 48,5 % bis zum

Jahr 2002, 47,0 % bis zum Jahr 2004 sowie 42,0 % ab dem Jahr 2005 (unter Berücksichtigung des Entwurfs eines Gesetzes zur Ergänzung des Steuersenkungsgesetzes) für die Steuereffekte (EST) aus der Beteiligung zum Tragen kommen.

Nach dem am 14.07.2000 beschlossenen Steuersenkungsgesetz ist der seit 1995 geltende Solidaritätszuschlag (SolZ) weiterhin zeitlich unbegrenzt. In diesem Beteiligungsangebot wurde bei allen Renditeangaben der Solidaritätszuschlag von 5,5 % bis einschließlich 2002 unterstellt. Dieser Zuschlag bewirkt eine Erhöhung des Grenzsteuersatzes.

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 Substanzsteuereffekte nicht berücksichtigt.

Grenzsteuersatz	
2000	51,0 %
2001 bis 2002	48,5 %
2003 bis 2004	47,0 %
ab 2005	42,0 %
Basisrendite nach Steuern p.a.	
6,40 %	
Vergleichsrendite vor Steuern p.a.	
11,53 %	
(Interne Zinssatzmethode)	

Die Rendite ist für rund 15 Jahre fest, sofern die unter Ziff. 4.1 genannte Annahme eines 8%igen Zinssatzes zum 01.12.2010 eintritt. Insoweit ist die Rendite 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 bei neu vereinbarten Zinssätzen ab dem 01.12.2010 - gerechnet über die gesamte Beteiligungsdauer - exemplarisch folgende Renditen:

Zinssatz p.a.	7,0 %	9,0 %
Basisrendite nach Steuern p.a.		
	6,26 %	6,54 %
(Grenzsteuersatz 51 % in 2000, 48,5 % bis 2002, 47 % bis 2004 und 42 % ab 2005; Interne Zinssatzmethode)		

Änderungen der geplanten Investitionskosten führen zu keiner Minderung der Basisrendite.

Sollte der Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung des Steuersenkungsgesetzes nicht Gültigkeit erlangen, kommt auf Ebene des Kommanditisten ein Grenzsteuersatz in Höhe von 43 % ab 2005 zum Tragen. Die Erhöhung der Steuerbelastung auf die kalkulierten steuerlichen Gewinnzuweisungen hat eine Renditeverringerng von bis zu 0,12 Prozentpunkten p.a. zur Folge.

4.2.2 Planliquiditätsberechnung

Die Liquiditätszu- und -abflüsse ergeben sich aus den jährlichen Aus-

schüttungen zuzüglich bzw. abzüglich der Einkommensteuereffekte.

Die Ausschüttung für ein Geschäftsjahr erfolgt grundsätzlich bereits im Januar des folgenden Jahres vorab (erstmalig im Januar 2002 für das Jahr 2001); vereinfachend wird sie bei der Renditeermittlung zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres (erstmalig zum 31.12.2001) berücksichtigt.

Die Steuereffekte sind jeweils in dem Geschäftsjahr angesetzt, für das die einzelnen Verlust- bzw. Gewinnzuweisungen erfolgen, da die Vorauszahlungen für die Einkommensteuer schon während der laufenden Geschäftsjahre angepaßt werden können. Lediglich die Steuerersparnis aus der Verlustzuweisung 2000 wurde zum 30.06.2001 zugerechnet (vgl. Anlage II und Ziff. 3.1.3).

4.2.3 Rentabilitätsberechnung

Die Rentabilitätsberechnung basiert auf den in der Planliquiditätsberechnung 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 18. Mietjahres (17.12.2015) verbleibt dem Kommanditisten nach Abzug der Restverbindlichkeiten der Gesell-

schaft ein Veräußerungserlös von DM 25.000,- (bezogen auf eine Kommanditeinlage von TDM 100). Der Veräußerungserlös entspricht hierbei der kalkulierten Eigenkapitalbindung zum 17.12.2015 und führt somit zur prospektierten Basisrendite.

Sollte die Commerzbank AG ihr Ankaufsrecht nicht ausüben, ist das Leasingobjekt 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 17.793.399,-.

Die rechnerische Gesamtrendite für eine unterstellte Beteiligungsdauer von 24 Jahren ist somit abhängig von der weiteren Verwertung des Leasingobjektes und unterliegt den immobilientypischen Chancen und Risiken.

4.2.4 Euroumstellung

Der Euro als dritte Stufe der Europäischen Währungsunion ist zum 01.01.1999 pünktlich gestartet. Der offizielle Umrechnungskurs von D-Mark in Euro (1 Euro = 1,95583 DM) wird zunächst nur im bargeldlosen Zahlungsverkehr angewendet. Erst ab dem Jahr 2002 erfolgt die Ausgabe von Euro-Münzen und Euro-Geldscheinen, die dann die D-Mark als gesetzliches Zahlungsmittel ablösen.

Die Planrechnungen zur Halle Am Markt KG bleiben durch die Euroumstellung wirtschaftlich unverändert, da der Umrechnungskurs am 01.01.1999 fixiert wurde. Es ändert sich ausschließlich die Geldeinheit, in der die Zahlen angegeben sind. Da die Ausschüttungen spätestens ab dem Jahr 2002 in Euro fließen werden, sind die Planliquiditäts- und die Rentabilitätsberechnung auch in Euro erstellt und als Anlage II (Euro) und Anlage IIa (Euro) beigelegt.

4.3 Zusatzeffekte

In den Planrechnungen ist ein Steuersatz von 51 % im Jahr 2000, 48,5 % bis zum Jahr 2002 (jeweils zzgl. SolZ für die Jahre bis 2002), 47 % bis zum Jahr 2004 sowie 42 % ab dem Jahr 2005 (unter Berücksichtigung des Entwurfs eines Gesetzes zur Ergänzung des Steuer-senkungsgesetzes) unterstellt. Liegt der persönliche Steuersatz eines Kommanditisten 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. 11,60 % p.a. nach Steuern (unter der Annahme, daß der Steuersatz 0 % beträgt). Die Beteiligung ist damit eine ideale Ergänzung zur Zukunftssicherung bzw. Altersvorsorge.

Wird der Anteil vererbt, können sich durch die niedrigeren Bemessungsgrundlagen Vorteile bei der Erbschaftsteuer ergeben. Anlage IV zeigt die Entwicklung der Bemessungsgrundlagen für Erbschaft- und

Schenkungsteuer in den ersten Beteiligungsjahren (Schätzwerte). 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 Halle Am Markt 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 auch im Zusammenhang mit der zur Sicherheit 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 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.

Eventuelle rechtliche und steuerliche Konsequenzen durch eine verspätete Vollmachtserteilung trägt der Kommanditist. Das gleiche gilt für aufgrund einer Rechtsnachfolge oder eines Anteilerwerbs neu hinzutretende Kommanditisten. Die im Zusammenhang mit der Vollmacht anfallenden Kosten trägt der jeweilige Kommanditist.

Die für die Geschäftsjahre ab dem Jahr 2001 vorgesehenen Ausschüttungen (Vorabauszahlung erfolgt zu Beginn des Folgejahres) stellen 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 (vgl. Ziff. 1.3.2).

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. Eine restriktivere Interpretation des § 15a EStG durch die Rechtsprechung oder die Finanzverwaltung ist jedoch nicht ausgeschlossen. Dies würde zu einer Renditeminderung führen (vgl. Ziff. 3.2.2).

Sollte das Solidaritätszuschlagsgesetz nach 2002 nicht aufgehoben werden, ist auf den beim Kommanditisten entstehenden Steuerbetrag zusätzlich 5,5 % Solidaritätszuschlag zu entrichten. Hierdurch kann sich ab dem Jahr 2003 die Steuerbelastung auf die kalkulierten steuerpflichtigen Gewinnzuweisungen erhöhen, mit der Folge einer

Renditeverringern von bis zu ca. 0,34 Prozentpunkten (bei einem Grenzsteuersatz von 51 % im Jahr 2000, 48,5 % bis zum Jahr 2002, 47,0% bis zum Jahr 2004 sowie 42,0 % ab dem Jahr 2005).

Im Hinblick auf die Überschüßerzielungsabsicht ist eine Fremdfinanzierung des Kommanditkapitals wenn überhaupt nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich. Im Bedarfsfall sollte hierzu fachlicher Rat (z.B. eines Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers) eingeholt werden.

Da über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft und die daraus resultierenden Steuerwirkungen erst nach Beendigung der Betriebsprüfung 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. § 233a AO zu verzinsen sind.

5.4 Sonstige Risiken

5.4.1 Objektrisiken aus Verträgen/Vereinbarungen

Nach gültigem Leasing-Erlaß ist für die Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums erforderlich, daß die Halle Am Markt 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 Ri-

siken deckt die Feuer-, Sturm- und Leitungswasserversicherung ab.

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

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 Verlustzuweisung wegen "Liebhaberei" auszuschließen (vgl. Ziff. 3.2.1) und
2. um die Steuerpflicht des Veräußerungsgewinnes zu vermeiden (vgl. Ziff. 3.3.1 und 3.3.2).

Zur Erzielung der prospektierten Rendite benötigt der Kommanditist einen Verkaufspreis, der der Kapitalbindung zum Veräußerungszeitpunkt entspricht (vgl. Anlage IIa, Spalte 5). Für eine derartige Veräußerung von Anteilen an Immobilien-Fonds gibt es jedoch keinen geregelten Markt. Hierdurch sowie durch die Verlängerung der Spekulationsfrist auf 10 Jahre ist die Fungibilität stark eingeschränkt. Daher ist nicht unbedingt gewährleistet, daß im Fall einer Veräußerung ein angemessener Kaufpreis erzielt werden kann.

Zur möglichen Auslösung der Grunderwerbsteuer bei Anteilsübertragungen vgl. Ziff. 3.2.3.

5.4.3 Renditeänderung bei Zinsänderung

Die Leasingraten für den Eigenkapitalanteil sind bis zum 30.11.2010 fest vereinbart. Ab dem 01.12.2010 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.

Finanz- und Investitionsplan 2000
--

Ausgaben	TDM	in % der Gesamtausgaben
Grundstück	11.986	36,6
Gebäude	11.751	35,9
Tiefgarage	4.020	12,3
Sonstige Aufwendungen (z.B. Bauzinsen)	1.772	5,4
Disagio ¹⁾	2.319	7,1
Konzeptionsgebühr (incl. USt)	250	0,8
Verwaltungskosten	41	0,1
Vermittlungsgebühr Eigenkapital ¹⁾	475	1,5
Plazierungsgarantie	95	0,3
= Gesamtausgaben	32.710	100,0

Finanzierung	TDM	in % der Gesamtfinanzierung
Kommanditeinlagen	8.950	27,4
Kommanditeinlagen der Altgesellschafter	570	1,7
Langfristige Fremdmittel	23.190	70,9
= Gesamtfinanzierung	32.710	100,0

¹⁾ Davon insgesamt Werbungskosten TDM 2.794.

Anlage II

Planliquiditätsrechnung für eine Beteiligung von DM 100.000,--

Geschäftsjahr	Steuer - Ergebnis Gewinn (+) Verlust (-)	Einkommensteuer		Eigenkapital Ausschüttung (+) Einzahlung (-)	Liquidität Zufluß (+) Abfluß (-) = (3)+(4)
		Entlastung (+) Belastung (-)	Grenzsteuersätze:		
			2000 51,0%		
			2001-2002 48,5%		
			2003-2004 47,0%		
			ab 2005 42,0%		
			inkl. Solidaritätszuschlag *1)		
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)
2000	-100.000	0		-100.000	-100.000
30.06.2001	0	53.805	*2)	0	53.805
2001	0	0		5.500	5.500
2002	881	-451		5.500	5.049
2003	4.465	-2.098		5.500	3.402
2004	4.517	-2.123		5.500	3.377
2005	4.572	-1.920		5.500	3.580
2006	4.733	-1.988		6.600	4.612
2007	4.765	-2.001		6.600	4.599
2008	4.798	-2.015		6.600	4.585
2009	4.833	-2.030		6.600	4.570
2010	4.871	-2.046		6.600	4.554
2011	12.416	-5.215		8.400	3.185
2012	12.940	-5.435		8.400	2.965
2013	13.508	-5.673		8.400	2.727
2014	14.122	-5.931		8.400	2.469
17.12.2015	15.685	-6.588		9.200	2.612
Veräußerungserlös				25.000	25.000
Summe	7.104	8.291		28.300	36.591
Summe inkl. Zeichnungsbetrag				128.300	
Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.					
*1) 5,5 % Solidaritätszuschlag für das Jahr 2000, Grenzsteuersatz 53,805%, 5,5 % Solidaritätszuschlag für 2001 und 2002, Grenzsteuersatz 51,1675 %, ohne Solidaritätszuschlag ab 2003.					
*2) Zur Auswirkung der Verlustzuweisung 2000 vgl. Ziff. 3.1.1 und 4.2.2					

Anlage II (Euro)

Planliquiditätsrechnung für eine Beteiligung von 51.129,--

Geschäftsjahr	Steuer - Ergebnis Gewinn (+) Verlust (-)	Einkommensteuer		Eigenkapital Ausschüttung (+) Einzahlung (-)	Liquidität Zufluß (+) Abfluß (-) = (3)+(4)
		Entlastung (+) Belastung (-)	Grenzsteuersätze: 2000 51,0% 2001-2002 48,5% 2003-2004 47,0% ab 2005 42,0% inkl. Solidaritätszuschlag *1)		
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)
2000	-51.129	0		-51.129	-51.129
30.06.2001	0	27.510	*2)	0	27.510
2001	0	0		2.812	2.812
2002	450	-230		2.812	2.582
2003	2.283	-1.073		2.812	1.739
2004	2.310	-1.086		2.812	1.727
2005	2.338	-982		2.812	1.830
2006	2.420	-1.016		3.375	2.358
2007	2.436	-1.023		3.375	2.351
2008	2.453	-1.030		3.375	2.344
2009	2.471	-1.038		3.375	2.337
2010	2.490	-1.046		3.375	2.329
2011	6.348	-2.666		4.295	1.629
2012	6.616	-2.779		4.295	1.516
2013	6.906	-2.901		4.295	1.394
2014	7.220	-3.033		4.295	1.262
17.12.2015	8.020	-3.368		4.704	1.336
Veräußerungserlös				12.782	12.782
Summe	3.632	4.239		14.470	18.709
Summe inkl. Zeichnungsbetrag				65.599	
Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.					
*1) 5,5 % Solidaritätszuschlag für das Jahr 2000, Grenzsteuersatz 53,805%, 5,5 % Solidaritätszuschlag für 2001 und 2002, Grenzsteuersatz 51,1675 %, ohne Solidaritätszuschlag ab 2003.					
*2) Zur Auswirkung der Verlustzuweisung 2000 vgl. Ziff. 3.1.1 und 4.2.2					

Anlage II a

Rentabilitätsberechnung für eine Beteiligung von DM 100.000,-

Geschäftsjahr	Liquidität	Eigenkapital	Eigenkapital	Eigenkapital
	Zufluß (+) Abfluß (-) = (5) vgl. Spalte (5) aus Anlage II	Verzinsung 6,400% auf (5) d. Vorjahres	Rückzahlung (+) Einsatz (-) = (2) / (3)	Bindung = Vorjahr / (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2000	-100.000	0	-100.000	100.000
30.06.2001	53.805	3.200	50.605	49.395
2001	5.500	1.581	3.919	45.476
2002	5.049	2.911	2.139	43.337
2003	3.402	2.774	628	42.709
2004	3.377	2.733	643	42.066
2005	3.580	2.692	887	41.178
2006	4.612	2.635	1.977	39.202
2007	4.599	2.509	2.090	37.112
2008	4.585	2.375	2.210	34.902
2009	4.570	2.234	2.336	32.566
2010	4.554	2.084	2.470	30.096
2011	3.185	1.926	1.259	28.836
2012	2.965	1.846	1.120	27.717
2013	2.727	1.774	953	26.764
2014	2.469	1.713	756	26.008
17.12.2015	2.612	1.604 *	1.008	25.000
Veräußerungserlös	25.000		25.000	
Summe	36.591	36.591	0	

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen:

* Das Ende 2014 noch gebundene Eigenkapital wird für 347 Tage (bis zum 17.12.2015) kalkulatorisch verzinst.

Anlage II a (Euro)

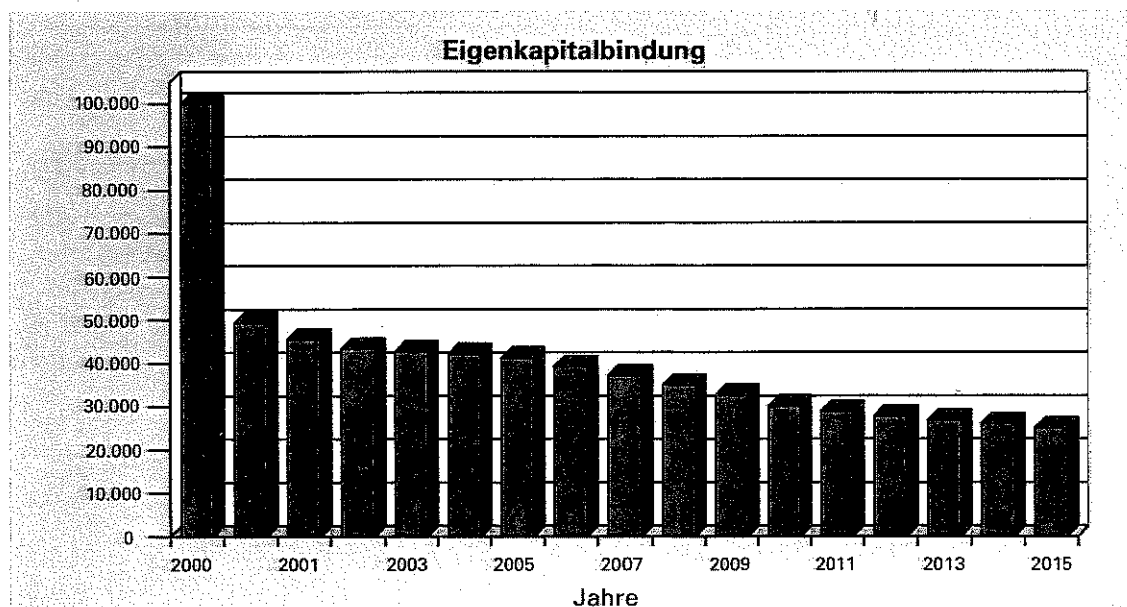
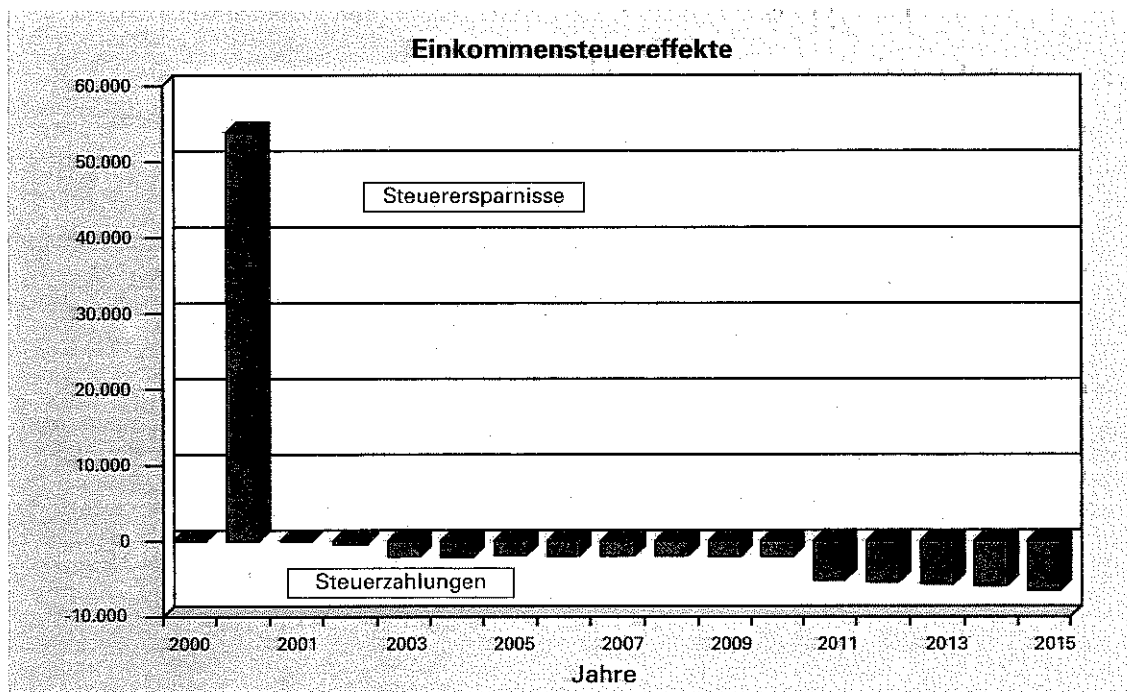
Rentabilitätsberechnung für eine Beteiligung von 51.129,--

Geschäftsjahr	Liquidität	Eigenkapital	Eigenkapital	Eigenkapital
	Zufluß (+) Abfluß (-) = (5) vgl. Spalte (5) aus Anlage II	Verzinsung 6,400% auf (5) d. Vorjahres	Rückzahlung (+) Einsatz (-) = (2) ./ (3)	Bindung = Vorjahr ./ (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2000	-51.129	0	-51.129	51.129
30.06.2001	27.510	1.636	25.874	25.255
2001	2.812	808	2.004	23.251
2002	2.582	1.488	1.094	22.158
2003	1.739	1.418	321	21.837
2004	1.727	1.398	329	21.508
2005	1.830	1.377	454	21.054
2006	2.358	1.347	1.011	20.043
2007	2.351	1.283	1.069	18.975
2008	2.344	1.214	1.130	17.845
2009	2.337	1.142	1.195	16.651
2010	2.329	1.066	1.263	15.388
2011	1.629	985	644	14.744
2012	1.516	944	572	14.171
2013	1.394	907	487	13.684
2014	1.262	876	386	13.298
17.12.2015	1.336	820 *	515	12.782
Veräußerungserlös	12.782		12.782	
Summe	18.709	18.709	0	
Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.				
* Das Ende 2014 noch gebundene Eigenkapital wird für 347 Tage (bis zum 17.12.2015) kalkulatorisch verzinst.				

Anlage III

Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-

(Grenzsteuersatz von 51 % in 2000, 48,5 % in 2001/2002, 47 % in 2003/2004; 42 % ab 2005; zzgl. SolZ bis 2002)



Anlage IV

Bemessungsgrundlagen für Substanzsteuern für eine Beteiligung von DM 100.000,--
--

- > Schätzwerte bis zum Jahr 2010 basierend auf dem Ansatz der Leasingraten als Jahresmiete gem. § 146 Abs. 2 BewG.
- > Für die Substanzbesteuerung ergeben sich im einzelnen folgende Bemessungsgrundlagen:

Zeitpunkt (jew. 01.01.)	Bemessungsgrundlagen Erbchaftsteuer		Bemessungsgrundlagen Schenkungsteuer	
	Werte in DM	Werte in EUR	Werte in DM	Werte in EUR
2001	-37.428	-19.137	46.175	23.609
2002	-37.263	-19.052	44.596	22.801
2003	-37.049	-18.943	43.026	21.999
2004	-36.784	-18.808	41.467	21.202
2005	-36.467	-18.645	39.921	20.411
2006	-36.096	-18.455	38.388	19.627
2007	-13.601	-6.954	40.355	20.633
2008	8.683	4.439	41.794	21.369
2009	30.758	15.727	42.699	21.832
2010	29.929	15.302	39.666	20.281

- > 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. Ziff. 3.3.3).

Gesellschaftsvertrag

- § 1 **Firma und Sitz**
1. Die Firma der Gesellschaft lautet:
**Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Knappertsbusch & Co. Objekt Halle Am Markt 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, Erbbaurechten und Gebäuden, insbesondere der Erwerb/die Errichtung eines Geschäftshauses mit Bankfiliale in Halle/Saale 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 31.12.2024 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 31.12.2024 kündigen. Eine Kündigung ist außerdem fristlos zulässig, wenn aufgrund des in § 6 Ziff. 6 geregelten Ankaufsrechtes 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 Götz Knappertsbusch, Düsseldorf
Der persönlich haftende Gesellschafter ist mit einer Kapitaleinlage nicht beteiligt. Er hält demzufolge keinen Kapitalanteil.

b) als Kommanditist

NOVELLA Grundstücks-Vermietungs-
gesellschaft mbH, Düsseldorf

- nachfolgend NOVELLA genannt -

mit einer Kommanditeinlage
von DM 569.000,--

c) als Kommanditist

Herr Wolfgang Reeder, Ennigerloh

mit einer Kommanditeinlage
von DM 1.000,--

Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Mit-
gesellschafter berechtigt, das Kommanditkapital auch durch Aufnahme
weiterer Gesellschafter (Neugesellschafter) auf DM 9.520.000,-- zu er-
höhen.

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

100 % der Kommanditeinlage am 01.12.2000.

3. Des weiteren ist der persönlich haftende Gesellschafter ohne Zu-
stimmung der Mitgesellschafter berechtigt, bei Investitionskostensteige-
rungen des Leasingobjektes neben der Aufnahme zusätzlicher Fremd-
mittel das Kommanditkapital um bis zu 10 % (Nachschußpflicht der Kom-
manditisten) auf maximal DM 10.472.000,-- zu erhöhen.

Die erhöhten Kommanditeinlagen der Kommanditisten sind bar zu leisten
und nach Endabrechnung der Investitionskosten oder zu einem von dem
persönlich haftenden Gesellschafter 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 be-
schränkt 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 Haf-
tung wieder auf.

5. Jede natürliche oder juristische Person kann sich als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen. Die Kommanditeinlage jedes weiteren beitretenen 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 Gesellschafter, gleichzeitig in Vertretung der übrigen Gesellschafter, 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 Ausschließung verbleibenden Teil der Kommanditeinlage nicht. Der säumige Kommanditist hat auf die verspätete Einzahlung Verzugszinsen seit Fälligkeit in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz bzw. der an seine Stelle tretenden Bezugsgröße der Europäischen Zentralbank zu zahlen.

Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens durch die Gesellschaft bleibt vorbehalten.

7. Jeder Kommanditist kann seine Kommanditbeteiligung einschließlich aller Gesellschafterkonten 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 Ende eines jeden Kalenderquartals 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 beitretenen 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 **Gesellschafterkonten**

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

2. Das Gesellschafterkonto (Kapitalkonto I) wird als Festkonto für die Kapitalanteile der Gesellschafter geführt. Es ist - vorbehaltlich der Rege-

lungen 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 2000 beitretenden Gesellschafter übernehmen anteilig, entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung das bestehende Verlustsonderkonto des Gründungskommanditisten, wie es sich zum 31.12.1999 ergeben hat.

Im übrigen wird das Ergebnis des Geschäftsjahres 2000 so verteilt, daß sämtliche im Geschäftsjahr 2000 beitretenden Kommanditisten (Neugesellschafter) entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 2000 gleichgestellt sind. Das heißt: Von dem Ergebnis 2000 erhalten die gegebenenfalls nach dem 29.11.2000 beitretenden Kommanditisten Anteile vorab, bis sämtliche Neugesellschafter bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 2000 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 gleichgestellt sind. Die prospektierte Rendite und die Verlustzuweisung der in 2000 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 Fördergebietgesetz abweichend von der zeitanteiligen Verteilung vorzunehmen. Die prospektierte Rendite und die Verlustzuweisung der in 2000 beigetretenen Gesellschafter darf hierdurch nicht vermindert werden.

3. Die Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung beträgt bis zu DM 2.500,- jährlich. Die Vergütung für die Geschäftsführungstätigkeit beträgt bis zu DM 30.000,- jährlich. Vorabvergütungen im laufenden Geschäftsjahr sind zulässig. 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 hinausgehenden Geschäfte ist ein Gesellschafterbeschuß erforderlich, soweit sie im Einzelfall einen Geschäftswert von DM 2.200.000,- übersteigen.

Dies gilt insbesondere für:

- a) den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundbesitz, mit Ausnahme derjenigen Belastungen, die zur Finanzierung der Mietobjekte zu marktüblichen Konditionen erforderlich sind,
- b) den Abschluß und die Aufhebung von Darlehensverträgen, mit Ausnahme derjenigen Darlehensverträge, die zur Finanzierung der Mietobjekte 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 18. 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 jeweilige Kaufpreis für das Ankaufsrecht (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 ordnungsmäßiger 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 Wirtschaftsprüfers versehene Jahresabschluß der Gesellschaft und die steuerliche Einnahme-Überschußrechnung 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 abzusenden. 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;
- i) Ausschluß des persönlich haftenden Gesellschafters aus der Gesellschaft.

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

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 hundert Stimmen; die Kommanditisten haben je volle nominal DM 1.000,- Kapitalanteil eine Stimme.

- a) Beschlüsse der Gesellschafter werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt.
- b) Ein Beschluß über eine Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Auflösung der Gesellschaft sowie über die Veräußerung des Immobilienvermögens der Gesellschaft vor Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages bedarf der Dreiviertel-Mehrheit der Kapitalanteile sowie zusätzlich der Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters.
- c) Beschlüsse der Gesellschafter nach § 6 Ziff. 4 bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie zusätzlich der Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters.
- d) Beschlüsse gem. § 10 Ziff. 2 i) bedürfen einer Dreiviertel-Mehrheit der Kapitalanteile. Beschlüsse, die zum Inhalt haben, daß die erforderliche Mehrheit für Beschlüsse über den Ausschluß des Gesellschafters (§ 10 Ziff. 2 i) geändert werden, bedürfen ebenfalls der Dreiviertel-Mehrheit der Kapitalanteile.

6. Ein Beschluß gem. § 10 Ziff. 2 i) wird wirksam mit Mitteilung an den auszuschließenden Gesellschafter. Bei Anwesenheit des persönlich haftenden Gesellschafters in der Gesellschafterversammlung wird der Ausschluß sofort wirksam. Sollte der persönlich haftende Gesellschafter in der Gesellschafterversammlung nicht anwesend sein, ist der Beschluß an den persönlich haftenden Gesellschafter durch eingeschriebenen Brief/per Rückschein zu übermitteln. Die Mitteilung gilt 4 Tage nach Aufgabe des Briefes als zugegangen, sofern sie nicht tatsächlich früher zugegangen ist.

7. Ein Beschluß gem. § 10 Ziff. 2 i) kann nur gefaßt werden, wenn der persönlich haftende Gesellschafter gegen eine ihm nach dem Gesellschaftervertrag obliegende wesentliche Verpflichtung vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit verstoßen hat oder wenn ihm die Erfüllung einer solchen Verpflichtung unmöglich wird.

**§ 11 Protokollierung der
Gesellschafterbeschlüsse**

1. Der Leiter der Gesellschafterversammlung fertigt ein Protokoll über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung an, unterschreibt es und versendet es 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 Vorabausschüttung hat grundsätzlich im Januar zu erfolgen. Sobald die Gesellschaft vom Tode eines Kommanditisten nachweislich informiert ist, wird die Ausschüttung zurückgehalten. Erst nach eindeutiger Regelung der Erbfolge erfolgt die Ausschüttung an den Berechtigten.

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 29.09.2000 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 I 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 Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird,

- b) wenn er gem. § 3 Ziff. 1 kündigt,
- c) wenn ein Gläubiger des Gesellschafters 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 in seiner Person ein sonstiger wichtiger Grund i.S.d. § 133, 140 HGB und ein entsprechender Gesellschafterbeschluß vorliegt.

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

3. Bei 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. Der Betrag höherer Anteile muß durch 10.000 teilbar sein.

Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Rechtsnachfolger hinsichtlich der Beteiligung des verstorbenen Kommanditisten, wer sich durch Vorlage eines geeigneten Erbnachweises (in der Regel: Erbschein) legitimiert. Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters oder bis zum Nachweis der Rechtsnachfolge ruhen die Gesellschafterrechte - soweit es sich nicht um Beschlüsse über die Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages handelt. Der persönlich haftende Gesellschafter ist während dieses Zeitraumes berechtigt, Ausschüttungen zu verweigern.

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.

§ 13 a Ausschluß des persönlich haftenden Gesellschafters

Wird der persönlich haftende Gesellschafter gem. § 4 Ziff. 1 a) durch Gesellschafterbeschluß gem. § 10 Ziff. 2 i) aus der Gesellschaft ausgeschlossen, gilt mit Wirksamwerden dieses Beschlusses die Regelung des § 13 Ziff. 4 entsprechend.

§ 14 Auflösung der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird aufgelöst

- a) durch Beschluß der Gesellschafter gem. § 10 Ziff. 2 e);
- b) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen;
- c) durch gerichtliche Entscheidung gem. §§ 131 Abs. 1 Ziff. 4, 133 HGB;
- d) durch wirksame Veräußerung des Leasingobjektes.

§ 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-zulegen. Erforderlichenfalls ist der anteilige Unternehmenswert von einem Wirtschaftsprüfer zu ermitteln, der gemeinsam - hilfsweise auf Antrag ei-

nes 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 jeweiligen Basiszinssatzes bzw. der an seine Stelle tretenden Bezugsgröße der Europäischen Zentralbank 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 auszuführen.

4. Bei Kündigung nach § 3 Ziff. 1 Satz 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 Gesellschafterbeschuß 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.
 Berater

BEITRITTSERKLÄRUNG

Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 138

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft Knappertsbusch & Co.
 Objekt Halle Am Markt KG**

Name	_____	Vorname	_____
Straße	_____	PLZ/Wohnort	_____
Telefon-Nr.	_____	Geburtstag	_____
Beruf	_____	selbständig* ¹ <input type="checkbox"/> nicht selbständig <input type="checkbox"/>	
PLZ/Wohnsitzfinanzamt	_____	Steuer-Nr.	_____
Ausschüttungen auf Konto* ²	_____	BLZ	_____
Name der Bank	_____	Ort der Bank	_____

Hiermit trete ich unwiderruflich als Kommanditist in die

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft Knappertsbusch & Co.
 Objekt Halle Am Markt KG, Düsseldorf**

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 im Falle der Überzeichnung zugeteilten geringeren Betrages, bin ich verpflichtet. Die Einzahlung ist wie folgt fällig:

Mit diesem Betrag bitte ich am 01.12.2000*¹ **100 % am 01.12.2000**

mein obiges Konto zu belasten.

das Konto*² _____ 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 (Hafteinlage) und zu allen weiteren gesetzlich vorgesehenen Eintragungen im Handelsregister, 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*¹ 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*¹

mit der o. g. Kommanditeinlage angenommen.

mit einer Kommanditeinlage von DM _____ angenommen.

Düsseldorf, den _____ Immobilien-Vermietungsgesellschaft Knappertsbusch & Co. Objekt Halle Am Markt KG, Düsseldorf

*¹ Zutreffendes bitte ankreuzen

*² Bitte nur Konten des Zahlungsverkehrs angeben

VOLLMACHT

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

erteile hiermit Herrn Götz Knappertsbusch, Düsseldorf, Vollmacht,

1. meinen Eintritt als Kommanditist in die Firma

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Knappertsbusch & Co.
Objekt Halle Am Markt 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 und

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.

Ort Datum Unterschrift

Beglaubigung durch den Notar

Urkunden-Rolle Nr. :

Die vorstehende vor mir vollzogene/anerkannte* Namensunterschrift der/des*

geboren am :

wohnhaft :

persönlich bekannt/ausgewiesen durch*
beglaubige ich hiermit.

Ort Datum Unterschrift Notar Siegel

* Nichtzutreffendes bitte streichen

Die Partner im Überblick

Beteiligungsgesellschaft

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Knappertsbusch & Co. Halle Am Markt KG
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf

Amtsgericht Düsseldorf: HRA 12644
Tag der Eintragung: 27.02.1996

Kommanditkapital: DM 9.520.000
(nach Plazierung)

persönlich haftender Gesellschafter:

Götz Knappertsbusch,
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%ige Organtochter der
CommerzLeasing und Immobilien GmbH,
Düsseldorf

Geschäftsführung:

Siegfried Ley
Köln

Günter Ress
Heiligenhaus-Isenbügel

Rolf-Dieter Müller, Stv.
Erkrath

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

Leasingnehmer der BeteiligungsgesellschaftSECUNDO Grundstücks-
Vermietungsgesellschaft mbHLudwig-Erhard-Allee 9
40227 DüsseldorfTel.: 0211 / 7708 - 0
Fax: 0211 / 7708- 156Amtsgericht Düsseldorf: HRB 29543
Tag der Eintragung: 22.04.1993
Stammkapital: DM 50.000100%ige Organtochter der
CommerzLeasing und Immobilien GmbH
Düsseldorf**Verwaltung des Leasingobjektes**CommerzLeasing
und Immobilien GmbHLudwig-Erhard-Allee 9
40227 DüsseldorfTel.: 0211 / 7708 - 0
Fax: 0211 / 7708- 156Amtsgericht Düsseldorf: HRB 25489
Tag der Eintragung: 20.10.1992
Stammkapital: DM 50.600.000100%ige Organtochter der
Commerzbank AG
Frankfurt am Main**Generalmieterin, Ankaufsberechtigte des
Leasingobjektes nach 18 Mietjahren sowie Ver-
pflichtete aus einem noch abzuschließendem
Andienungsrechtsvertrag nach 27 Mietjahren**Commerzbank AG
Frankfurt am Main**Generalübernehmerin der Baumaßnahme**CommerzBaucontract GmbH
Düsseldorf100%ige Organtochter der
CommerzLeasing und Immobilien GmbH
Düsseldorf**Prospektgutachter, Abschlußprüfer der
Beteiligungsgesellschaft, der CFB sowie
aller mit dieser verbundenen Unternehmen**PWC Deutsche Revision
Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Düsseldorf**Titelbildfotografie**Punctum / Kober
Leipzig.

Abwicklungshinweise zur Beteiligung

Als Anlagen zu diesem
Beteiligungsprospekt erhalten
Sie folgende Unterlagen:

- Beitrittserklärung
- Handelsregistervollmacht

Wenn Sie der Halle Am Markt KG beitreten wollen, verfahren Sie bitte wie folgt:

- 1. Zeichnungsfrist**

Die Zeichnung einer Beteiligung an der Halle Am Markt KG ist grundsätzlich möglich bis zum **29.11.2000**.
- 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 Götz Knappertsbusch, erhalten Sie von der Halle Am Markt KG eine Annahmestätigung Ihres Beitritts (2. Ausfertigung).
- 3. Beteiligungshöhe**

Die Mindestbeteiligungshöhe beträgt **DM 50.000,-**. Höhere Beträge müssen durch 10.000 teilbar sein.
- 4. Einzahlung**

Die Einzahlung ist zu **100 % am 01.12.2000** fällig.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung ermächtigen Sie die Halle Am Markt KG, die übernommene Kommanditeinlage zum 01.12.2000 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, die unmittelbar mit der Beteiligung zusammenhängen (Sonderwerbungskosten), sind der Halle Am Markt KG bis zum 15.01. des Folgejahres unaufgefordert einzureichen.

Um Ihre sogenannte Überschüßerzielungsabsicht (vgl. Beteiligungsangebot Ziff. 3.2.1) nicht zu gefährden, ist darauf zu achten, daß durch die über die Laufzeit geltend gemachten Sonderwerbungskosten der notwendige Totalüberschuß nicht unterschritten wird.

6. Handelsregister-Eintragung

Die beiliegende Vollmacht bitten wir auszufüllen (**Ziff. 1. und 2.!**) sowie vor einem Notar Ihrer Wahl zu unterzeichnen und Ihrem persönlichen Berater bzw. uns nach notarieller Beglaubigung Ihrer Unterschrift einzureichen. Die Halle Am Markt KG wird die Eintragung Ihrer Kommanditbeteiligung als Hafteinlage in das Handelsregister veranlassen (vgl. Prospekt, Tz. 1.3.2).

Eventuelle rechtliche und steuerliche Konsequenzen durch eine verspätete Vollmachtserteilung trägt der Kommanditist.

7. Geltendmachung der Verlustzuweisungen und Mitteilung der steuerlichen Ergebnisse

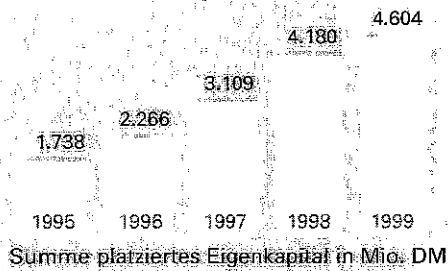
Die Steuereffekte sind bei der Renditeberechnung jeweils zum Ultimo des Jahres angesetzt, für das die Ergebniszuweisung erfolgt. Eine Ausnahme bildet lediglich die Steuerersparnis aus der Verlustzuweisung für 2000, die erst zum 30.06.2001 angesetzt worden ist (vgl. Prospekt Tz. 3.1.3, Tz. 4.2.2, Anlage II).

Ab dem Jahr 2001 erhalten Sie jeweils in der ersten Jahreshälfte eine Mitteilung über das steuerliche Ergebnis des Vorjahres, welches bei Ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung zu berücksichtigen ist. Gleichzeitig erhalten Sie die erforderlichen Unterlagen zur Begründung von Anträgen auf Anpassung der vierteljährlich zu leistenden Einkommensteuer-Vorauszahlungen bzw. zur Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (vgl. Prospekt, Ziff. 3.1.3).

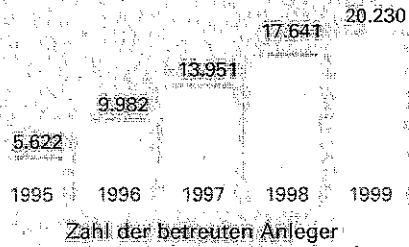
8. Weitere laufende Informationen

Neben der Mitteilung der (einkommen-)steuerlichen Ergebnisse erhalten Sie jährlich eine Einladung zur Gesellschafterversammlung mit dem Geschäftsbericht des persönlich haftenden Gesellschafters sowie ggf. eine Mitteilung über die entsprechende Jahresausschüttung.

Die CFB ist eine Konzerngesellschaft der Commerzbank AG. Sie hat seit 1982 Erfahrung aus über 130 erfolgreich realisierten geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen von derzeit über DM 12 Mrd. und einem platzierten Eigenkapital von über DM 4,7 Mrd.



Summe platziertes Eigenkapital in Mio. DM



Zahl der betreuten Anleger

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
 eMail: info@cfb-fonds.de
 internet: www.cfb-fonds.de