

**Beteiligungsprospekt zum
CFB Beteiligungsangebot Nr. 90**

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Reeder & Co.
Objekt Maritim-Magdeburg KG**

Der Herausgeber:

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

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

Motive für Ihre Beteiligung

▶ **Rentabilität**

Gesicherte und kalkulierbare Ausschüttungen durch langfristig transparente Zahlungsströme

▶ **Steuervorteile**

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

▶ **Erfahrung**

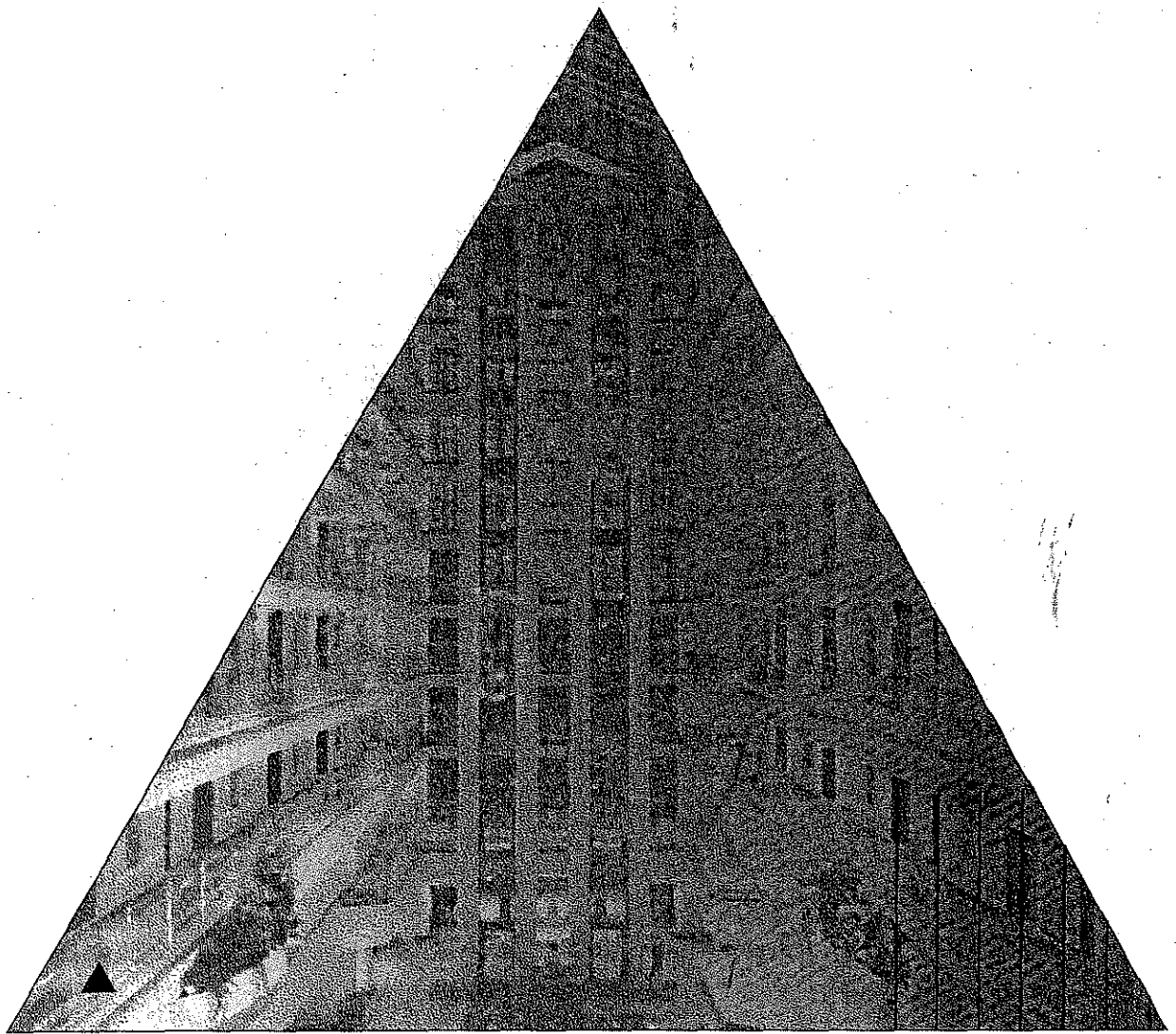
Bewährte rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Konzeption der CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

Langjährige Erfahrung aus über 80 erfolgreich realisierten geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen von über DM 7,4 Mrd. und einem plazierten Eigenkapital von über DM 2,0 Mrd.

▶ **Sicherheit**

Verpflichtung der CommerzLeasing und Immobilien GmbH

- zur Zahlung der Mieten und Mietnebenkosten
- zur Rücknahme der Beteiligung nach 20 Mietjahren



Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 90

Seite	Inhaltsverzeichnis	
6	Angebot auf einen Blick	
8	Beteiligungsangebot	
8	1	Beteiligung
8	1.1	Herausgeber des Beteiligungsangebotes
8	1.2	Wirtschaftliche Grundlage
11	1.3	Art der Beteiligung
13	2	Finanzierung
14	3	Steuerliche Betrachtung
14	3.1	Einkommensteuer
17	3.2	Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer
19	3.3	Andere Steuerarten
20	4	Rendite
20	4.1	Prämien
21	4.2	Basisrendite
22	4.3	Zusatzeffekte
23	5	Risiken der Beteiligung
23	5.1	Allgemeines
23	5.2	Gesellschaftsrechtliche Risiken
24	5.3	Objektrisiken
25	5.4	Steuerliche Risiken
26	5.5	Sonstige Risiken
27	6	Prospektprüfung
28	Anlage I	Finanz- und Investitionsplan 1996
29	Anlage II	Effektiver Eigenkapitaleinsatz für eine Beteiligung von DM 100.000,-
30	Anlage III	Einkommensteuereffekte (graphische Darstellung) Eigenkapitalbindung (graphische Darstellung)
31		Planliquiditätsrechnung Rentabilitätsberechnung
32	Anlage IV	Bemessungsgrundlagen (graphische Darstellung)
33		Zusatzvorteile aus Substanzsteuern
34	Gesellschaftsvertrag	
44	Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen (zus. als Beilage)	
46	Beitrittserklärung (zus. als Beilage)	
47	Vollmacht zur Handelsregistereintragung (zus. als Beilage)	
48	Die Partner im Überblick	
50	Die Abwicklungshinweise zur Beteiligung	

Das Angebot

Wirtschaftliche Grundlage – Leasing –

Die wirtschaftliche Grundlage der Beteiligung bildet ein über 30 Jahre abgeschlossener Immobilien-Leasing-Vertrag mit der CommerzLeasing und Immobilien GmbH (kurz: CLI), einer 100%igen Organtochter der Commerzbank AG.

Die Beteiligung

Sie beteiligen sich

- ▶ bis zum 26.09.1996 (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 02.12.1996

an der Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co. Objekt Maritim-Magdeburg KG (kurz: Magdeburg KG).

Unser Gesamtkonzept ist auf eine langfristige Beteiligung über voraussichtlich 20 Jahre angelegt. Die Magdeburg 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 Magdeburg KG ist Eigentümerin eines 8.228 qm großen Grundstückes in 39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße.

Das Grundstück liegt in bester Innenstadtlage, direkt gegenüber dem Hauptbahnhof, in der Nähe des mittelalterlichen Doms von Magdeburg und wurde mit einem exklusiven Hotelgebäude bebaut.

Vertragssicherheit

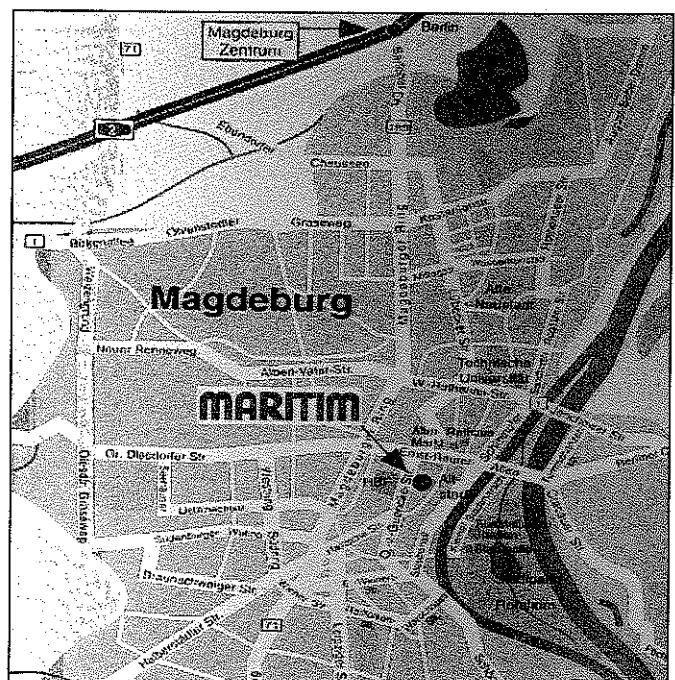
Die CLI hat das Objekt auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die Maritim Hotelgesellschaft mbH, Timmendorfer Strand, für 30 Jahre weitervermietet. Die Maritim-Gruppe ist seit mehreren Jahren die umsatzstärkste Hotelgesellschaft in Deutschland.

Mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mietjahres kann der Kommanditist seinen Anteil zu einem fixierten Kaufpreis von 30 % seines Kapitalanteils auf die CLI übertragen.

Unabhängig hiervon hat die Magdeburg KG nach Ablauf des 20. bzw. 30. Mietjahres ein Andienungsrecht am o.g. Grundstück gegenüber der Maritim Hotelgesellschaft mbH. Im Falle der Nichtausübung des Andienungsrechtes ist die Magdeburg KG in der Verwertung nach Ablauf von 30 Mietjahren frei.

Durch das Leasingkonzept können wesentliche immobilientypische Risiken (Standort, Vermietung, Instandhaltung etc.) reduziert werden.

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



Die Rendite

Grenzsteuersatz	45 %	53 %
Basisrendite nach Steuern	5,49 %	6,31 %
= Vergleichsrendite vor Steuern	10,11 %	13,66 %

Die Basisrendite beruht auf den jährlichen Ausschüttungen und den Effekten aus der Einkommensteuer. Sie bezieht sich auf das jeweils gebundene Eigenkapital und ist nach der Methode des internen Zinssatzes über den Planungszeitraum von rund 20 Jahren berechnet. Die Rendite gilt bis zum 30.09.2006. Danach ist sie abhängig vom dann geltenden Kapitalmarktniveau (vgl. Ziff. 4.2.1).

Der ab 1995 geltende Solidaritätszuschlag (SolZ) ist hierbei für vier Jahre (1996 - 1999) berücksichtigt. Die hier unterstellte Gültigkeitsdauer basiert auf politischen Äußerungen zur Begründung des SolZ-Gesetzes. Eine zeitliche Begrenzung des gesetzlich unbefristeten Solidaritätszuschlages ist in der politischen Diskussion.

Würde der Solidaritätszuschlag innerhalb der hier unterstellten Gültigkeitsdauer reduziert, kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der Rendite.

Würde der SolZ nach der derzeitigen gesetzlichen Regelung in unveränderter Höhe für den gesamten Planungszeitraum erhoben, vermindert sich die Rendite um ca. 0,41 % p.a. nach Steuern (bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 53 %)

Steuerliche Aspekte

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

Die Verlustzuweisung aus der Gesellschaft kann Ihre persönliche Steuerbelastung reduzieren:

Verlustzuweisung 1996	100 %
effektiver Eigenkapitaleinsatz (Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ; vgl. Anlage I)	43,0 %

Leasing als wirtschaftliche Grundlage ermöglicht den Nachweis der Überschüßerzielungsabsicht über die voraussichtliche Beteiligungsdauer von rund 20 Jahren.

Zusätzliche Steuervorteile können sich durch negative Bemessungsgrundlagen (BMG) bei der Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer ergeben. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in den Beschlüssen vom 22.06.1995 die derzeitige Anwendung der Einheitswerte für inländischen Grundbesitz als Grundlage sowohl für die Vermögen- als auch für die Erbschaft- und Schenkungsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die Substanzsteuervorteile sind somit abhängig von den Auswirkungen der notwendigen gesetzlichen Neuregelungen und in der Basisrendite nicht berücksichtigt.



Ihr Partner

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

CFB Commerz Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

Die CFB ist als Tochtergesellschaft der CLI eine mittelbare Tochter der Commerzbank AG. Sie hat die Erfahrung aus über 80 erfolgreich aufgelegten und verwalteten geschlossenen Fonds.

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-fachlich verbundene Tochtergesellschaft der CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf, nachstehend CLI genannt. Diese ist ihrerseits an die Commerzbank AG organisch-fachlich angebunden.

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

Die CFB erhält für die Entwicklung und Erstellung des Fondskonzeptes eine einmalige Konzeptionsgebühr in Höhe von DM 1.500.000 zzgl. USt., fällig am 02.12.1996.

1.2 Wirtschaftliche Grundlage

1.2.1 Leasingobjekt

Die Magdeburg KG ist Eigentümerin eines 8.228 qm großen Grundstückes mit Gebäude in 39104 Magdeburg.

Das Grundstück liegt in der Otto-von-Guericke-Straße im Stadtzentrum von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Das Gebäude wurde in bester Innenstadtlage direkt gegenüber von dem ca. 300 Meter entfernten Hauptbahnhof errichtet und ist an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das übergeordnete Straßennetz mit Anschluß an die BAB 2 Berlin - Hannover angebunden.

An diesem hochwertigen Standort wurde das Grundstück mit einem 9-geschossigen 4+ Sterne Hotel mit Tiefgarage und 430 Stellplätzen bebaut. Die Konzeption der Immobilie beruht auf einer Stahlbetonkonstruktion mit Naturstein- und Glasfassade und sehr hochwertigem Ausbaustandard. Das Gebäude verfügt über eine Bruttogeschoßfläche von insgesamt 51.576 qm. Hiervon entfallen u.a. 14.624 qm auf die in den Untergeschossen liegende Tiefgarage, 7.678 qm auf das Erdgeschoß sowie 29.089 qm auf die oberirdischen Geschosse.



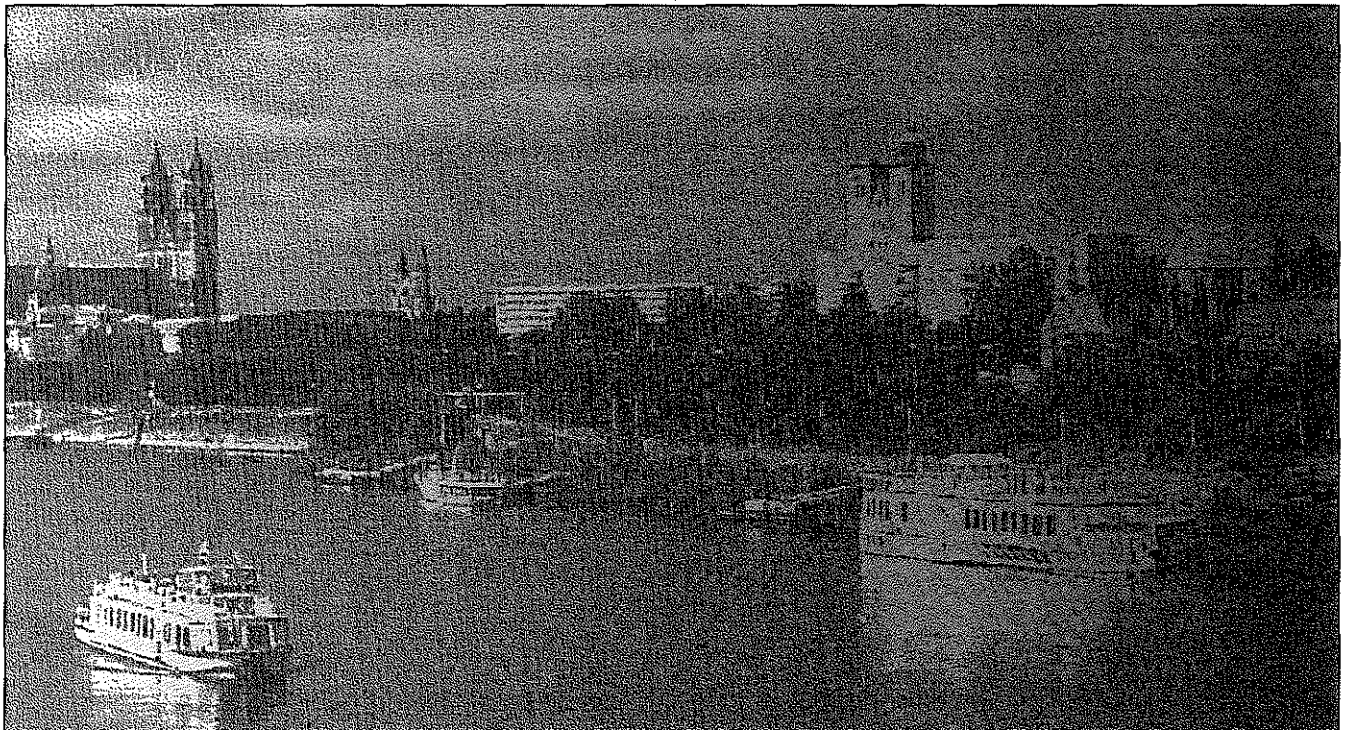
Im Erdgeschoß des Hotels befindet sich eine große Empfangshalle mit Rezeption im Foyerbereich. Die Halle erstreckt sich bis zum Glasbogendach auf der Ebene 8. OG. Diese architektonisch besonders auffallende 32 m hohe und 90 m lange Glashalle der Hotelimmobilie wird u.a. durch an der Frontseite integrierte Panoramaaufzüge komplettiert.

Desweiteren befinden sich im Erdgeschoß u.a. ein Restaurant, ein Hotelbistro mit Spezialitäten, eine Pianobar, ein Juwelier, eine Kunstgalerie sowie Konferenzräume und Kongreßsäle für bis zu 2.500 Personen.

Im 1. Obergeschoß befinden sich u.a. weitere Konferenzsäle, Künstlergarderoben sowie das Hallenschwimmbad mit verschiedenen Saunen, Solarium und einem Fitneßbereich. Die Personal-, Sozial- und Verwaltungsräume sind ebenfalls im 1. Obergeschoß anzutreffen.

Die Hotelzimmer und die Suiten sind in den 7 darüber liegenden Geschossen z.T. um den Luftraum der Eingangshalle angeordnet. Insgesamt ist das Maritim Hotel mit 515 komfortabel eingerichteten Zimmern und Suiten in der 4+ Sterne Kategorie ausgestattet.

Gegenstand des Immobilien-Leasing-Vertrages ist somit ein exklusives vielseitiges First-Class Hotel mit zusätzlichen Tagungs- und Kongreßmöglichkeiten an einem hochwertigen Standort in Magdeburg. Die Erstellung des Leasinggegenstandes erfolgte im Rahmen eines Generalübernehmervertrages mit der Maritim Hotelgesellschaft mbH zu einem Pauschalpreis von DM 131,0 Mio. Die Fertigstellung des Objektes erfolgte im September 1995.



1.2.2 Leasingvertrag

Ab dem 01.10.1996 ist das Leasingobjekt mit einer Gesamtmietzeit von 30 Jahren auf Basis eines Immobilien-Leasing-Vertrages an die CLI vermietet.

Die CLI hat das Objekt im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages der Maritim Hotelgesellschaft mbH mit gleicher Laufzeit zur Nutzung überlassen.

Die Leasingraten werden in Abhängigkeit von den objektbezogenen Investitionskosten und den Fremdfinanzierungsbedingungen festgelegt. In den Leasingraten sind kalkulierte Verwaltungskosten für die CLI (Verwaltung der Immobilie) und für die CFB (Abwicklung der Gesellschaftsangelegenheiten und Kommanditistenbetreuung) enthalten. Unter Annahme der aktuellen Kapitalmarktgegebenheiten für die ersten 10 Mietjahre und 8,0% p.a. für weitere 10 Mietjahre ergeben sich folgende jährliche Leasingraten:

Mietjahre	Leasingrate in DM p.a.
1 - 2	7.902.400,-
3 - 5	10.122.400,-
6 - 10	12.497.600,-
11 - 15	15.902.239,-
16 - 20	17.944.639,-

Der Immobilien-Leasing-Vertrag sieht vor, daß die Leasingrate bei Konditionierung der Fremdmittel auf Basis des jeweiligen Zinssatzes für das Fremdkapital (Hypothekendarlehen) festgelegt bzw. bei Konversion angepaßt wird.

Änderungen der zugrundegelegten Investitionskosten sind nach derzeitigem Abrechnungsstand nicht ersichtlich. 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 (fällig ggf. zum 02.12.1996; 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 zu keiner Beeinträchtigung der Basisrendite auf das insgesamt effektiv eingesetzte Eigenkapital.

Der Leasingnehmer ist nach dem Immobilien-Leasing-Vertrag verpflichtet, die objektbezogenen Nebenkosten einschließlich Versicherungsprämien sowie Kosten der Instandhaltung, Unterhaltung und Instandsetzung des Leasingobjektes zu tragen.

In der Kalkulation für die Magdeburg KG wurde deshalb eine Instandhaltungsrücklage nicht erfaßt. Im Hinblick auf den über 30 Jahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrag mit der CLI ist ein Mietausfallrisiko kalkulatorisch nicht berücksichtigt.

Das Risiko der Mangelhaftigkeit, Unbenutzbarkeit und des zufälligen Untergangs bzw. der ganzen oder teilweisen Zerstörung des Leasingobjektes sowie der außerordentlichen Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages trägt die Magdeburg KG. Die Übernahme dieser Risiken ist aus den gültigen Leasing-Erlassen abgeleitet, damit die Magdeburg KG wirtschaftliche Eigentümerin ist. Einen Teil der genannten Risiken deckt die Feuer- / Extended-Coverage Versicherung ab (z.B. Brand, Explosion, Sturm, Hagel etc.).

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

1.2.3 Andienungsrechtsvertrag

Die Magdeburg KG hat zum Ablauf des 20. bzw. 30. Mietjahres – also zum 30.09.2016 bzw. 30.09.2026 – gegenüber der Maritim Hotelgesellschaft mbH ein Andienungsrecht am Leasingobjekt. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Leasingraten ergibt sich nach Ablauf von 20 Mietjahren (s.o.) ein Kaufpreis, der gleich dem steuerlichen Restbuchwert des Grundstücks nebst Baulichkeiten und Anlagen ist, mindestens jedoch dem im Leasingvertrag vereinbarten Restwert von DM 112.500.000,- entspricht (vgl. § 6 Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrages).

1.3 Art der Beteiligung

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

Am 28. Dezember 1995 haben die Altgesellschafter beschlossen, die Rechtsform der Gesellschaft von einer GmbH in eine Kommanditgesellschaft umzuwandeln. Die entsprechende Eintragung ins Handelsregister ist noch nicht vollzogen. Bis zur Eintragung bleibt die Gesellschaft handelsrechtlich eine GmbH. Ertragsteuerlich wird sie seit dem 28.12.1995 als Kommanditgesellschaft behandelt. Im Beteiligungsprospekt wird sie durchgehend als "Magdeburg KG" bezeichnet. Die im Namen der KG seit dem 14.07.1996 geschlossenen Verträge werden mit Eintragung der Magdeburg KG wirksam.

1.3.1 Geschäftsführung und Vertretung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Magdeburg KG obliegt dem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Wolfgang Reeder, Ennigerloh. Im übrigen wird auf § 6 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

1.3.2 Beteiligungsvolumen und Haftung

Das Kommanditkapital der Magdeburg KG wird durch die Aufnahme von Neugesellschaftern auf DM 94.001.000,- erhöht.

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

Der Emissionskurs beträgt	100,0 %
Die Einzahlung erfolgt: am 02.12.1996	zu 100,0 %
Effektiver Eigenkapitaleinsatz - vgl. Anlage II (Grenzsteuersatz 53 % / SolZ 1996-1999)	43,0 %

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

Die im Kalenderjahr 1996 beitretenden Gesellschafter übernehmen anteilig, entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung bestehende Verlustsonderkonten der derzeitigen Kommanditisten, wie sie sich zum 31.12.1995 ergeben haben.

Jeder Kommanditist wird mit seiner Einlage als Haftenlage im Handelsregister eingetragen. Dies gilt ebenso bei einer Erhöhung gemäß § 4 Ziff. 3 des Gesellschaftsvertrages (Nachschußpflicht). Eine Haftung über die Einlage hinaus ist ab Eintragung stets ausgeschlossen. 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. Im übrigen ist die Haftung ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist. Die für die Geschäftsjahre ab 1997 vorgesehenen Ausschüttungen stellen jedoch Rückzahlungen der Einlage im Sinne des § 172 Absatz 4 HGB dar; bis zur Höhe dieser Beträge lebt die persönliche unmitteilbare Haftung des Kommanditisten wieder auf.

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

1.3.3 Beendigung der Beteiligung

Das Gesamtkonzept ist auf eine langfristige Beteiligung ausgelegt. Der Kommanditist kann seinen Anteil zu einem fixierten Kaufpreis von 30 % seines Kapitalanteils und gegen Befreiung von seiner Kommanditistenhaftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mietjahres (30.09.2016) auf die CLI übertragen, wenn die KG den Grundbesitz noch nicht verkauft hat und der Leasingnehmer weiterhin zur Zahlung verpflichtet ist (vgl. § 1 der Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen).

Das erzielbare wirtschaftliche Ergebnis im Falle des Verbleibens in der Gesellschaft nach dem 30.09.2016 wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Hierbei ist insbesondere das Andienungsrecht gegenüber der Maritim Hotelgesellschaft mbH zu berücksichtigen.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist nach § 6 Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrages zur Andienung des Objektes befugt. Übt die Magdeburg KG ihr Andienungsrecht zum 30.09.2016 aus, wird die Magdeburg KG nach Veräußerung des Objektes aufgelöst (vgl. § 14 des Gesellschaftsvertrages). Mit Auflösung der Gesellschaft endet die Beteiligung. Wird das Andienungsrecht nicht ausgeübt, hängt das wirtschaftliche Ergebnis von der Wertentwicklung des Objektes in den nächsten 10 Mietjahren (2. Mietperiode), dem Andienungsrecht nach 30 Jahren sowie von der Möglichkeit der Anschlußvermietung bzw. der Veräußerung des Objektes zu dann geltenden Marktkonditionen ab.

Der Kommanditist kann seinen Anteil grundsätzlich mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters auch vorzeitig veräußern. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Veräußerung ist jeweils nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres zulässig (vgl. § 4 Ziff. 7 des Gesellschaftsvertrages). Veräußerungsmöglichkeit und Veräußerungspreis richten sich dabei nach der jeweiligen Marktlage. Zur Erzielung der prospektierten Rendite benötigt der Kommanditist einen Veräußerungspreis, der der Höhe seines kalkulatorisch gebundenen Eigenkapitals zum Veräußerungszeitpunkt entspricht (vgl. Anlage III, Spalte 9).

Bei einer beabsichtigten Veräußerung bzw. Anteilsübertragung zu einem Zeitpunkt, zu dem noch kein steuerrelevanter Überschuß erzielt worden ist, sollte ein Steuerberater hinzugezogen werden, um eine nachträgliche Aberkennung der geltend gemachten Verlustzuweisung wegen „Liebhaberei“ auszuschließen.

Des weiteren endet die Beteiligung ggf. vorzeitig, wenn während der ersten 20 Mietjahre des Immobilien-Leasing-Vertrages der Leasingnehmer der CLI mit seinen Zahlungsverpflichtungen in Rückstand gerät. In diesem Fall hat die CLI das Recht, die Anteile der Kommanditisten zu erwerben (vgl. § 2 der Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen). Der von der CLI zu zahlende Übernahmepreis gewährleistet die kalkulierte Rendite des Kommanditisten bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 53 % zzgl. SolZ (1996-1999) und entspricht der kalkulierten Eigenkapitalbindung (vgl. Anlage III sowie § 2 der o.g. Vereinbarung).

2 Finanzierung

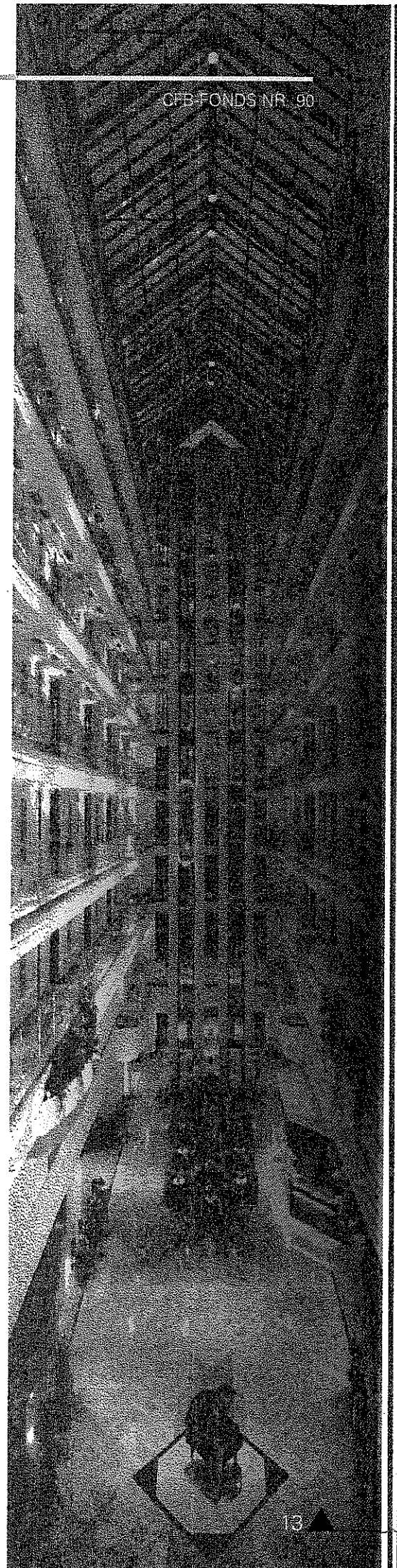
Die voraussichtlichen Gesamtausgaben von TDM 198.477 werden insbesondere durch Eigenkapital in Höhe von TDM 94.001 und Fremdkapital in Höhe von TDM 102.500 finanziert (vgl. Anlage I).

Die Bayerische Hypotheken- und Wechsel-Bank AG, Würzburg, hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die bereits über sie laufende Finanzierung des Objektes auf die Erfordernisse der Beteiligungskonzeption umzustellen. Die Tilgungsmodalitäten sowie der Auszahlungskurs werden z.Zt. entsprechend den Planrechnungen vereinbart. Im Rahmen der Planrechnungen wird hierbei von Nominal-Zinssätzen von 4,09 % p.a. bis zum 30.09.2001 (Verrechnungszeitraum des 10%igen Disagios) und 6,50 % p.a. bis zum 30.09.2006 ausgegangen.

Die Fremdmittel werden durch Grundschulden besichert.

Mit der CFB ist ein Vertrag über die Vermittlung des Eigenkapitals gegen eine Vermittlungsgebühr von 5 % des Kommanditkapitals der Neugesellschafter abgeschlossen.

Die CFB garantiert die vollständige Platzierung des Eigenkapitals – Platzierungsgarantie – sowie die Einzahlung gegen eine Gebühr von 2 % des Kommanditkapitals der Neugesellschafter (zzgl. USt).



3 Steuerliche Betrachtung

3.1 Einkommensteuer

3.1.1 Einkunftsart

Die Magdeburg KG ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sofern ihre Beteiligung im Privatvermögen liegt. Damit ist ein Veräußerungsgewinn bei Verkauf der Immobilie bzw. des Kommanditanteils nicht steuerpflichtig, sofern die Spekulationsfrist von 2 Jahren überschritten ist (§ 23 EStG).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung weiterer Objekte kann jedoch aufgrund Rechtsprechung und Verwaltungsmeinung unter besonderen Umständen ein gewerblicher Grundstückshandel des Kommanditisten angenommen werden (z.B. Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb von 5 Jahren) mit der Folge, daß ein Veräußerungsgewinn dann steuerpflichtig ist.

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

- wenn seine Beteiligung an der Gesellschaft mindestens 10 % beträgt

und

- die Veräußerung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Beteiligungsjahren erfolgt (BMF vom 20.12.1990, BStBl. 1990 I, S. 884; vgl. auch § 23 I S. 2 EStG).

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

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

3.1.2 Überschuß- erzielungsabsicht

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

Infolge des über 30 Mietjahre fest abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertrages mit der CLI ist durch entsprechende Planrechnungen belegt, daß mit einem Totalüberschuß hinreichend sicher gerechnet werden kann.

Laufende Überschüsse entstehen bei der Magdeburg KG bereits ab dem 3. Mietjahr; per Saldo wird zum Ablauf des 20. Mietjahres bei Verrechnung der laufenden Ergebnisse ein Gesamtüberschuß erzielt. Die vom BFH aufgestellte Vermutung fehlender Gewinnerzielungsabsicht bei Verlustzuweisungsgesellschaften (Urt. vom 21.8.1990, DB 1991, S. 1150) 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 Einkunftserzielungsabsicht spricht (BMF vom 23.07.1992, DB 1992, S. 1755).

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

Finanziert ein Kommanditist seine Beteiligung durch Kredit, so kann allerdings auf seiner Ebene die Überschußerzielungsabsicht fehlen und deshalb die steuerliche Anerkennung der Verluste bei ihm scheitern, wenn die Kreditkosten (Sonderwerbungskosten) per Saldo den aus der Beteiligung zu erwartenden steuerrelevanten Überschuß – ohne Veräußerungsgewinn – übersteigen.

Insgesamt ist zu beachten, daß die über die Laufzeit geltend gemachten Sonderwerbungskosten den Totalüberschuß (ersichtlich aus Anlage III, Summe Spalte 2) nicht aufzehren.

3.1.3 Verlustzuweisungen

Als steuerlich sofort abzugsfähiger Aufwand (Werbungskosten) werden Abschreibungen (insbesondere Inanspruchnahme der Sonder-AfA nach Fördergebietsgesetz), die Zinsen auf das Fremdkapital, die Vorfälligkeitsentschädigung an die Bayerische Hypotheken- und Wechsel-Bank, die Vermittlungsgebühr, Verwaltungskosten ab Beitritt der Kommanditisten sowie das Disagio in den Planrechnungen berücksichtigt.

Die Verlustzuweisung auf die
gesamte Einlage beträgt:

für das Jahr	1996	100 %
--------------	------	-------

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

Für die bis zum Jahre 1997 noch anfallenden Verluste in Höhe von 0,65 %, die über die Höhe der Kommanditeinlage hinausgehen, ist entsprechend § 15 a EStG ein Verlustvortrag zu bilden. Dieser wird mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung verrechnet.

3.1.4 Anerkennung der Verlustzuweisungen

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

Gemäß BMF-Schreiben vom 01.03.1995 (IV B 3 - S 2253 a - 6/95) gehören Eigenkapitalvermittlungsprovisionen im Regelfall nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des bebauten Grundstückes, sondern zu den sofort abzugsfähigen Aufwendungen. Die Rechtsgrundsätze des Urteils des BFH vom 11.01.1994 (DB 1994, S. 1330) sind nach dem oben zitierten BMF-Schreiben über den entschiedenen Einzelfall hinaus nicht anzuwenden. Die rechtliche Einordnung der Kosten, die von der Fondsgesellschaft aufzubringen sind, richtet sich weiterhin nach dem BMF-Schreiben vom 31.08.1990. Daher ist die Eigenkapitalvermittlungsprovision in den Planrechnungen als sofort abzugsfähiger Aufwand berücksichtigt.

Die Renditeberechnungen basieren auf der Annahme, daß durch die Eintragung der Kommanditisten im Handelsregister Entnahmen (Aus-schüttungen) nicht als Gewinne zuzurechnen und zu versteuern sind. Verluste über die Einlage hinaus dürfen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen, sondern lediglich zur Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen der Magdeburg 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 (s. Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 30. Juni 1994, BStBl. 1994, I. S. 355). Sollte die Finanzverwaltung hier dennoch zu einer Zurechnung der Entnahmen als Gewinn kommen, würde dies zu einer Verschiebung der steuerlichen Ergebnisse und damit zu einer Verminderung der Rendite wie folgt führen:

Grenzsteuersatz	<u>53 %</u>
Basisrendite nach Steuern	5,90 %
Vergleichsrendite vor Steuern	<u>12,77 %</u>

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 weiterhin zu beachten.

3.1.5 Geltendmachung der Verlustzuweisungen

Verfahrensrechtlich werden gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO die Gewinne und Verluste 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 (§ 39 a Abs. 1 EStG) frühzeitig steuermindernd berücksichtigt werden.

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

Nach den Regelungen des BMF-Schreibens vom 13.07.1992 steht dem Betriebsfinanzamt für die Vorprüfung ein Zeitraum von bis zu 6 Monaten zur Verfügung. Obwohl die Gesellschaft auf eine schnellstmögliche Durchführung der Vorprüfung drängen wird, ist nicht zwingend sichergestellt, daß diese Vorprüfung vor dem 10.12. bzw. vor dem 30.11.1996 tatsächlich abgeschlossen ist.

Nach den Erfahrungen der CFB ist jedoch davon auszugehen, daß der für 1996 prognostizierte Verlust grundsätzlich im Rahmen der zum 10.12. zu leistenden Einkommensteuer-Vorauszahlung oder durch Eintragung auf der Lohnsteuerkarte bis zum 30.11.1996 berücksichtigt werden kann.

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

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

3.2 Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer

3.2.1 Vermögensteuer

Die Rendite kann sich – auf Basis der bis zum 31.12.1995 geltenden Gesetzeslage – für vermögenssteuerpflichtige Kommanditisten noch dadurch verbessern, daß die anteiligen Fremdmittel den Einheitswert des Grundvermögens (inkl. Zuschlag) übersteigen und somit dieses „Negativvermögen“ durch Verrechnung mit sonst steuerpflichtigem Vermögen der Kommanditisten zu Ersparnissen bei der Vermögensteuer führt.

Im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogrammes wurde der Vermögensteuersatz für natürliche Personen ab 1995 gesplittet (begünstigtes Vermögen 0,5 %; nicht begünstigtes Vermögen 1 %).

Es ist jedoch zu beachten, daß sich aufgrund besonderer Befreiungsvorschriften unterschiedliche Vorteile in Abhängigkeit vom Wohnsitz/gewöhnlichen Aufenthalt des Gesellschafters (westliche Bundesländer/Beitrittsgebiet im Sinne des Artikels 3 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990) ergeben.

Natürliche Personen, die bereits vor dem 01.01.1991 ihren Wohnsitz in den neuen Bundesländern (ohne Berlin-West) hatten, sind gemäß § 24 c Nr. 1 und 3 VStG für die Kalenderjahre 1991 - 1995 von der Vermögensteuer befreit. Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 1996 sind die steuerlichen Förderungsmaßnahmen

für die neuen Bundesländer verlängert worden. Das Gesetz sieht u.a. vor, die sachlichen und persönlichen Befreiungsvorschriften nach § 24 c VStG bis Ende 1998 zu verlängern. Insoweit können die hiervon betroffenen Kommanditisten für den vorgenannten Zeitraum keine vermögensteuerlichen Vorteile erzielen.

Bei natürlichen Personen mit Wohnsitz in den alten Bundesländern bzw. bei solchen, die ihren Wohnsitz erst nach dem 01.01.1991 in die neuen Länder verlegt haben, gelten für die Kalenderjahre 1991 - 1998 Besonderheiten beim Ansatz des Gesamtvermögens. Gemäß § 136 Ziff. 4a BewG gehört Grundbesitz in den neuen Bundesländern (ohne Berlin-West) in diesem Zeitraum nicht zum Gesamtvermögen. Schulden, die mit diesem Grundbesitz im Zusammenhang stehen, dürfen nach § 118 II BewG nicht abgezogen werden. Damit entfallen die vermögensteuerlichen Vorteile aus der Zuweisung von „Negativ“-Vermögen. Allerdings bleibt die Einlage weitgehend vermögensteuerfrei.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in dem Beschluß vom 22.06.1995 (2 BvL 37/91; DB 1995, S. 1740 ff.) die Unvereinbarkeit der unterschiedlichen Belastung von einheitswertgebundenem Vermögen und sonstigem Vermögen mit dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland festgestellt und dem Gesetzgeber eine fünfjährige Übergangsregelung im Rahmen einer Neuregelung der Vermögensteuer zugestanden.

Diese Neuregelung des VStG hat der Gesetzgeber bis zum 01.01.1997 zu verabschieden, andernfalls entfällt die VSt aufgrund des o.g. Beschlusses. Da diese Neuregelung derzeit noch aussteht, ist es möglich, daß sich die Zusatzvorteile bei der Vermögensteuer nicht oder nicht in voller Höhe realisieren lassen.

Die in der Anlage IV angegebenen Bemessungsgrundlagen für die Vermögensteuer beruhen auf einem geschätzten Einheitswert für den Grundbesitz (auf Basis der bis zum 31.12.1995 geltenden Gesetzeslage) in Höhe von insgesamt 40 % (Einheitswert zum 01.01.1935 incl. Zuschlag) der Investitionskosten. Sollte im Rahmen einer Neuregelung der Wertansatz um beispielsweise 10 %-Punkte angehoben werden, mindert sich die negative Bemessungsgrundlage um ca. DM 18.100,- bezogen auf eine Kommanditbeteiligung von DM 100.000.

3.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Im Rahmen der Erbschaftsteuer und eingeschränkt bei der Schenkungsteuer galten bisher die allgemeinen Regelungen, insbesondere § 37 a III Erbschaftsteuergesetz. Danach war Grundbesitz in den neuen Ländern mit dem nach den Vorschriften der §§ 129 ff BewG auf Basis 01.01.1935 festzustellenden Einheitswert anzusetzen.

Das Bewertungsverfahren von Geschäftsgrundstücken für die Feststellung auf Basis des 01.01.1935 ist durch die Finanzverwaltung noch nicht festgelegt worden. Insoweit können zum jetzigen Zeitpunkt keine verbindlichen Aussagen über die Höhe der Werte getroffen werden.

Für Zwecke der Schenkungsteuer wurden bisher die jeweiligen Bemessungsgrundlagen nach einem gesonderten Verfahren, gemäß dem Erlaß betr. schenkungsteuerrechtliche Behandlung von gemischten Schenkungen sowie von Schenkungen unter einer Auflage ermittelt (BStBl. I S. 445 v. 9.11.1989). Nach einem Urteil des BFH vom 14.12.1995 (DStR 1996, S. 340 ff) ist von einer gemischten Schenkung bei Übertragung eines Anteils an einer Personengesellschaft und den damit zusammenhängenden Gesellschaftsschulden jedoch nicht auszugehen. Demnach wären im Falle der Schenkung die gleichen Werte anzusetzen wie im Erbfall (vgl. Anlage IV, Spalte (3)).

Inwieweit sich die Finanzverwaltung dieser Vorgehensweise anschließen wird, kann noch nicht endgültig beurteilt werden. Sollte das bisherige Verfahren der gemischten Schenkung unverändert beibehalten werden, so kann die Bemessungsgrundlage nach dieser, am Verkehrswert orientierten Methode bestenfalls zu einem Wert von DM 0,-, nicht aber zu einer negativen Bemessungsgrundlage führen.

In welchem Maß die in Anlage IV, Spalte (3) aufgezeigten Bemessungsgrundlagen zu Steuervorteilen im Fall der Vererbung bzw. Schenkung der Beteiligung führen, hängt von der gesetzlichen Neuregelung ab.

3.3 Andere Steuerarten

3.3.1 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist gemäß Immobilien-Leasing-Vertrag zwischen CLI und der Magdeburg KG Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten.

Der Erwerb sowie eine spätere Veräußerung der Beteiligung unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

3.3.2 Grundsteuer

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

3.3.3 Umsatzsteuer

Die Gesellschaft hat gemäß § 9 UStG zur Umsatzsteuer optiert. Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben über Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft verstehen sich netto ohne Umsatzsteuer. Durch Umsatzsteuerzahlungen bzw. -erstattungen können Ergebnisverschiebungen eintreten.

4 Rendite

4.1 Prämissen

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

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

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. Ferner wird bei der Höhe der Verlustzuweisung 1996 unterstellt, daß der Beitritt des Kommanditisten mit Annahme der Beitrittserklärung zum 30.09.1996 wirksam wird.

Für die Renditeberechnung wurde ab dem 01.10.2006 ein durchschnittlich zu erwartender Zinssatz für Hypothekendarlehen von 8 % p.a. unterstellt. Dieser Durchschnittszinssatz erlaubt eine realistische Renditeausgabe über den Planungszeitraum von rund 20 Jahren.

Bei allen Renditeangaben in diesem Leistungsangebot ist unterstellt, daß die Beteiligung des Kommanditisten durch Anteilsrücknahme der CLI nach Ablauf des 20. Mietjahres (30.09.2016) endet. Der Kommanditist kann an den über die prospektierte Rendite hinausgehenden möglichen Wertveränderungen des Leasingobjektes nur teilnehmen, wenn die vorgenannten Andienungsrechte nicht ausgeübt werden und der Anteil auch nicht an die CLI veräußert wird.

Für das Jahr 1996 fällt eine Verlustzuweisung von 100,0 % bezogen auf die Kommanditeinlage an. Bei der Renditeberechnung wird angenommen, daß der Verlustzuweisung aus der Beteiligung andere verrechenbare Einkünfte des Kommanditisten gegenüberstehen. Desweiteren wird als Prämisse gesetzt, daß auf der Ebene des Kommanditisten über die gesamte Beteiligungsdauer ein gleichbleibender Grenzsteuersatz für die Steuereffekte (ESt) aus der Beteiligung zum Tragen kommt (exemplarische Grenzsteuersätze für die Renditeberechnung 45% und 53%).

Im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms vom 23.06.1993 / BGBl. I 93, 944 (975) wird seit dem 01.01.1995 ein zeitlich nicht befristeter 7,5%iger Solidaritätszuschlag bezogen auf die Einkommensteuer- und Körperschaftsteuerschuld erhoben. Dieser Zuschlag bewirkt eine Erhöhung des Grenzsteuersatzes und ist in der prospektierten Rendite für die Jahre 1996 - 1999 berücksichtigt.

Sollte das Solidaritätszuschlagsgesetz unverändert auch noch zu dem Zeitpunkt Gültigkeit besitzen, ab dem Gewinne zugewiesen werden, ist auf den beim Kommanditisten entstehenden Steuerbetrag zusätzlich 7,5 % p.a. Solidaritätszuschlag zu entrichten. Hierdurch kann sich ab dem Jahr 2000 die Steuerbelastung auf die kalkulierten Gewinnzuweisungen erhöhen, mit der Folge einer Renditeverringereung um bis zu ca. 0,41 % p.a. (bei einem Grenzsteuersatz von 53 %).

4.2 Basisrendite

4.2.1 Ermittlung der Basisrendite

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

Grenzsteuersatz	45 %	53 %
Basisrendite nach Steuern	5,49 %	6,31 %
Vergleichsrendite vor Steuern	10,11 %	13,66 %

Die Renditen sind für rund 20 Jahre fest, sofern die unter Ziff. 4.1 genannte Annahme eines 8 %igen Zinssatzes zum 01.10.2006 eintritt. Insoweit sind die Renditen abhängig von dem mit dem Leasingnehmer neu zu vereinbarenden Zinssatz, da sich bei einem von 8,0 % p.a. abweichenden Zins der kalkulierte steuerliche Ergebnisverlauf und die kalkulierte Ausschüttung verändern. Hierdurch ergeben sich exemplarisch folgende Renditen, gerechnet über die gesamte Beteiligungsdauer, bei neu vereinbarten Zinssätzen ab dem 01.10.2006 von

	7,0 % p.a.	9,0 % p.a.
Basisrendite nach Steuern	6,06 % p.a.	6,56 % p.a.
<small>(Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ 1996-1999)</small>		

Änderungen der geplanten Investitionskosten führen zu keiner Minderung der Basisrendite.

4.2.2 Planliquiditätsrechnung

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

Die Ausschüttung für ein Geschäftsjahr erfolgt grundsätzlich bereits im Januar des folgenden Jahres (erstmalig im Januar 1998 für 1997); vereinfachend wird sie bei der Renditeermittlung zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres (erstmalig 31.12.1997) berücksichtigt.

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

4.2.3 Rentabilitätsberechnung

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

Der Kommanditist kann durch Anteilsveräußerung an die CLI nach 20 Mietjahren einen Veräußerungserlös in Höhe von DM 30.000,- (bezogen auf eine Kommanditeinlage von DM 100.000,- vgl. Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen) erzielen. Der Veräußerungserlös entspricht der kalkulierten Eigenkapitalbindung zum 30.09.2016 und führt somit zur spekulierten Basisrendite.

Veräußert der Kommanditist seinen Anteil vorzeitig, benötigt er zur Realisierung der Rendite einen Verkaufspreis, der der Kapitalbindung zum Veräußerungszeitpunkt entspricht (vgl. Anlage III, Spalte 9).

4.3 Zusatzeffekte

In der Planrechnung ist ein durchgehender Steuersatz von 53 % bzw. 45 % (zzgl. SolZ) unterstellt.

Liegt der persönliche Steuersatz eines Kommanditisten z.B. durch die Kirchensteuer über den exemplarisch angegebenen Steuersätzen, führt dies indirekt zu einer Verbesserung der Rendite.

Sinkt der persönliche Steuersatz des Kommanditisten in späteren Jahren nach Verrechnung der Verlustzuweisungen, so erhöht sich die Rendite auf bis zu ca. 11,0 % p.a. nach Steuern. Die Beteiligung ist damit eine ideale Ergänzung zur Zukunftssicherung bzw. Altersversorgung.

Ab 1999 entstehen – auf Basis der bis zum 31.12.1995 geltenden Gesetzeslage – laufende Vermögenssteuervorteile auf Basis der negativen Bemessungsgrundlagen. Der Vermögensteuersatz für natürliche Personen wird ab 1995 gesplittet (Änderung durch das Gesetz zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogrammes). Kann der Kommanditist die negativen Bemessungsgrundlagen mit eigenem, nicht begünstigten Vermögen (Grundvermögen und sonstiges Vermögen mit Ausnahme der Beteiligungswerte) verrechnen, hat er insoweit einen Vermögenssteuervorteil auf Basis des 1%-igen Vermögensteuersatzes. Kann der Kommanditist die negativen Bemessungsgrundlagen mit eigenem, begünstigten Vermögen (z.B. Betriebsvermögen) verrechnen, hat er einen Vermögenssteuervorteil auf Basis des 0,5%-igen Vermögensteuersatzes.

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

Bei Nichtausübung der Anteilsveräußerung an die CLI mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mietjahres sowie des Andienungsrechtes der Gesellschaft zum Ablauf des 20. und 30. Mietjahres partizipiert der Kommanditist an der Wertentwicklung des Objektes.

Zusatzeffekte sind in der Basisrendite nicht berücksichtigt.

5 Risiken der Beteiligung

5.1 Allgemeines

Die Beteiligung an der Magdeburg 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 würde die Verfügbarkeit, die Werthaltigkeit und die Verwertbarkeit des Immobilien-Investments und damit die Liquidität bzw. die Rentabilität beeinträchtigt.

5.2. Gesellschaftsrechtliche Risiken

5.2.1 Nachschußpflicht

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

5.2.2 Haftung

Die Kommanditisten haften bis zur Eintragung in das Handelsregister für die zwischenzeitlich vorgenommenen Geschäfte der Gesellschaft unbe-

grenzt. Vom theoretischen Risiko einer über die Einlage hinausgehenden Haftung bis zur Eintragung gemäß § 176 HGB stellt die CFB den Kommanditisten im Innenverhältnis frei, sofern er unverzüglich die zu seiner Eintragung erforderliche Vollmacht (Prospektbeilage) erteilt.

Nach der Eintragung im Handelsregister und der vollen Leistung der Einlage lebt die Haftung insoweit wieder auf, wie den Gesellschaftern Teilbeträge ihrer Einlage z.B. im Rahmen der Ausschüttung von Barüberschüssen zurückgezahlt werden.

5.2.3 Weitere Gesellschaftsrechtliche Aspekte

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

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

5.3 Objektrisiken

5.3.1 Objektrisiken aus Verträgen / Vereinbarungen

Aus der Ableitung der gültigen Leasing-Erlasse ist für die Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums erforderlich, daß die Magdeburg 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. Einen Teil der genannten Risiken deckt die Feuer-/ Extended-Coverage Versicherung ab (z.B. Brand, Explosion, Sturm, Hagel etc.). Hat der Leasingnehmer aber die Verschlechterung des Leasingobjektes oder die vorzeitige Kündigung zu vertreten, bleibt er zur Zahlung verpflichtet.

Da in Bezug auf die vorgenannten Risiken das Rücknahmeangebot des Kommanditanteils durch CLI (vgl. § 1 Ziff. 1 der Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen) ausgeschlossen ist, verbleiben diese beim Kommanditisten.

Im Rahmen der mit CLI zu schließenden Optionsvereinbarung ist CLI u.a. dann berechtigt, die Kommanditanteile zu erwerben, wenn sie von ihrem Untermieter die vereinbarten Zahlungen in Höhe von mindestens zwei Mietraten seit mehr als zwei Monaten nicht erhalten hat. Die spekulierte Rendite wird in diesem Fall nur von den Gesellschaftern zum

Veräußerungszeitpunkt realisiert, die im Beitrittsjahr den Grenzsteuersatz von 53 % zzgl. SolZ hatten. Zusätzlich hat der Gesellschafter das Risiko, zu diesem Zeitpunkt keine entsprechende Alternativanlage zu bekommen.

5.3.2 Investitionsvorrangbescheid

Mit Investitionsvorrangbescheid vom 31.08.1993 wurde dem Investitionsvorhaben Vorrang vor angemeldeten Rechten Dritter am Grundstück eingeräumt. Die mit diesem Bescheid geforderten investiven Maßnahmen sind zwischenzeitlich erfüllt, so daß ein Rückgaberrisiko nicht erkennbar ist.

5.3.3 Freistellung für Baulasten

Aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse bei einigen Nachbargrundstücken hat die Stadt die Eintragung von Baulasten zugunsten der Magdeburg KG veranlaßt. Dies geschah ohne Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Magdeburg KG hat gemeinsam mit der Maritim Hotelgesellschaft mbH eine Freistellung gegenüber der Stadt für den Fall abgegeben, daß diese von Dritten hierfür in Anspruch genommen wird. Im Innenverhältnis ist die Magdeburg KG diesbezüglich von der Maritim Hotelgesellschaft mbH freigestellt.

5.3.4 Risiko aus Objektveräußerung

Neben dem Abschluß des Generalübernehmervertrages über die Errichtung eines Hotelgebäudes (vgl. Ziff. 1.2.1) hat die Magdeburg KG einen weiteren Generalübernehmervertrag bezüglich der Errichtung eines inzwischen fertiggestellten Bürogebäudes auf einem Nachbargrundstück abgeschlossen, über das bereits ein Kaufvertrag mit einem Dritten vorliegt. Der Generalübernehmer hat sich zwar verpflichtet, seine Zahlungsansprüche unmittelbar gegenüber dem Erwerber des Grundstücks geltend zu machen, der im Innenverhältnis die Magdeburg KG von diesen Verpflichtungen freigestellt hat, dennoch trägt die Magdeburg KG ein Haftungsrisiko bezüglich der noch ausstehenden Zahlungen des Dritten an den Generalübernehmer.

5.4 Steuerliche Risiken

5.4.1 Allgemeine Hinweise

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.

5.4.2 Überschüßerzielungsabsicht

Mit den Planrechnungen wird für die Gesellschaft der steuerlich notwendige Totalüberschuß belegt.

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

Bei einer beabsichtigten Veräußerung bzw. Anteilsübertragung zu einem Zeitpunkt, zu dem noch kein steuerrelevanter Überschuß erzielt worden ist, sollte ein Steuerberater hinzugezogen werden, um eine nachträgliche Aberkennung der geltend gemachten Verlustzuweisung wegen "Liebhaberei" auszuschließen.

5.4.3 Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse

Nach den Erlassen der Finanzverwaltung ergibt sich aus § 15 a EStG im vorliegenden Fall unseres Erachtens keine Verlustverrechnungsbeschränkung. Aufgrund der Erfahrungen der

früheren Jahre ist jedoch eine restriktivere Interpretation des § 15 a EStG durch die Finanzverwaltung nicht ausgeschlossen. Dies würde zu einer Renditeminderung führen (vgl. Ziff. 3.1.4).

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

5.4.4 Kürzung der Vorauszahlungen

Nach den Erfahrungen der CFB ist davon auszugehen, daß der für 1996 prognostizierte Verlust im Rahmen der zum 10.12. zu leistenden Einkommensteuer-Vorauszahlung oder durch Eintragung auf der Lohnsteuerkarte bis zum 30.11.1996 berücksichtigt werden kann. Hierfür ist zwingend erforderlich, daß die kompletten Zeichnungsunterlagen (insbesondere Vollmacht zur Handelsregistereintragung) der CFB bis zum 26.09.1996 vorliegen. Sollte sich die Geltendmachung der Verlustzuweisung (z.B. durch eine verzögerte Vorprüfung) über den 31.12.1996 hinaus verschieben, so vermindert sich die Rendite in Abhängigkeit vom Zufluß der Steuerersparnis.

5.5 Sonstige Risiken

5.5.1 Renditeänderung bei Zinsänderung

Die Leasingraten für den Eigenkapitalanteil sind bis zum 30.09.2006 fest vereinbart. Ab dem 01.10.2006 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.

5.5.2 Fungibilität der Anteile

Nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ist jeder Gesellschafter mit schriftlicher Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters grundsätzlich befugt, seinen Anteil zu veräußern. Für eine derartige Veräußerung von Anteilen an Immobilien-Fonds gibt es jedoch keinen geregelten Markt. Die Fungibilität ist daher eingeschränkt.

6 Prospektprüfung

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

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

Die Herausgabe des Prospektes erfolgt am 26.07.1996.

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.



Anlage I**Finanz- und Investitionsplan 1996**

Ausgaben	TDM	% der Gesamtausgaben
Grundstück (incl. Nebenkosten)	24.952	12,6
Gebäude (incl. Nebenkosten)	148.248	74,7
Disagio 1996	10.250	5,2
Darlehensdienst (Hypothekendarlehen)	1.049	0,5
Vorfälligkeitsentschädigung	4.400	2,2
Zwischenfinanzierungszinsen	573	0,3
Vermittlungsgebühr Eigenkapital	4.695	2,4
Plazierungsgarantiegebühr	1.878	0,9
Konzeptionsgebühr	1.500	0,7
Verwaltungskosten	932	0,5
= Gesamtausgaben	198.477	100,0

Finanzierung	TDM	% der Gesamtfinanzierung
Kommanditeinlagen	93.900	47,3
Einlagen der Altgesellschafter	101	0,1
Langfristiges Hypothekendarlehen	102.500	51,6
Leasingrate 1996	1.976	1,0
= Gesamtfinanzierung	198.477	100,0

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

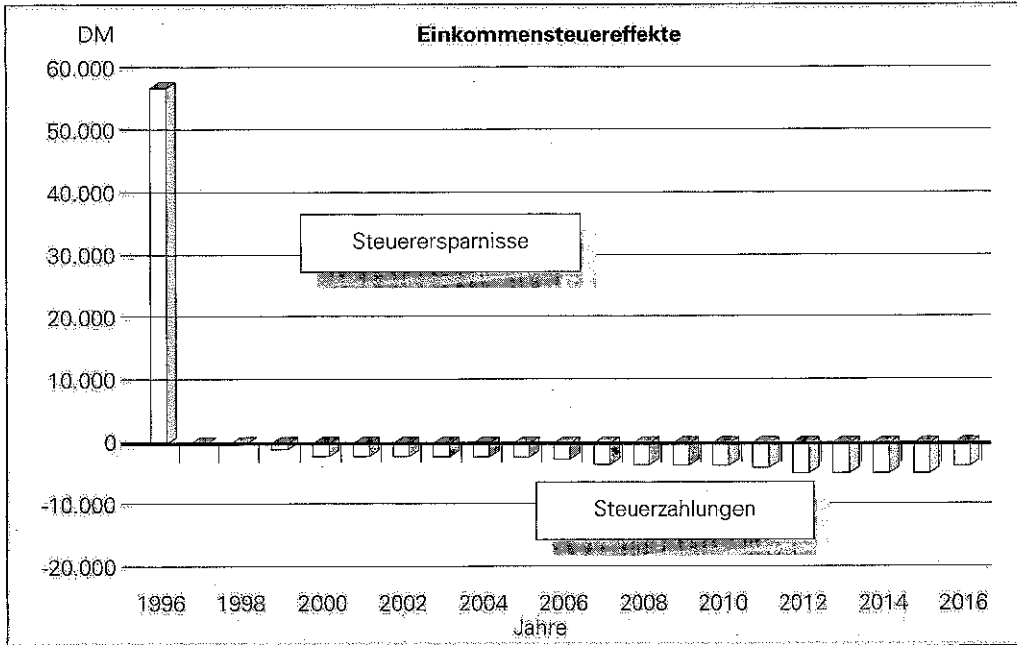
Grenzsteuersatz: **53 %**
(zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5%)

1996	Einzahlung		100.000
	Verlustzuweisung 1996	<u>100.000</u>	
	Steuerersparnis 1996 (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.2)		./ 56.975
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1996			43.025

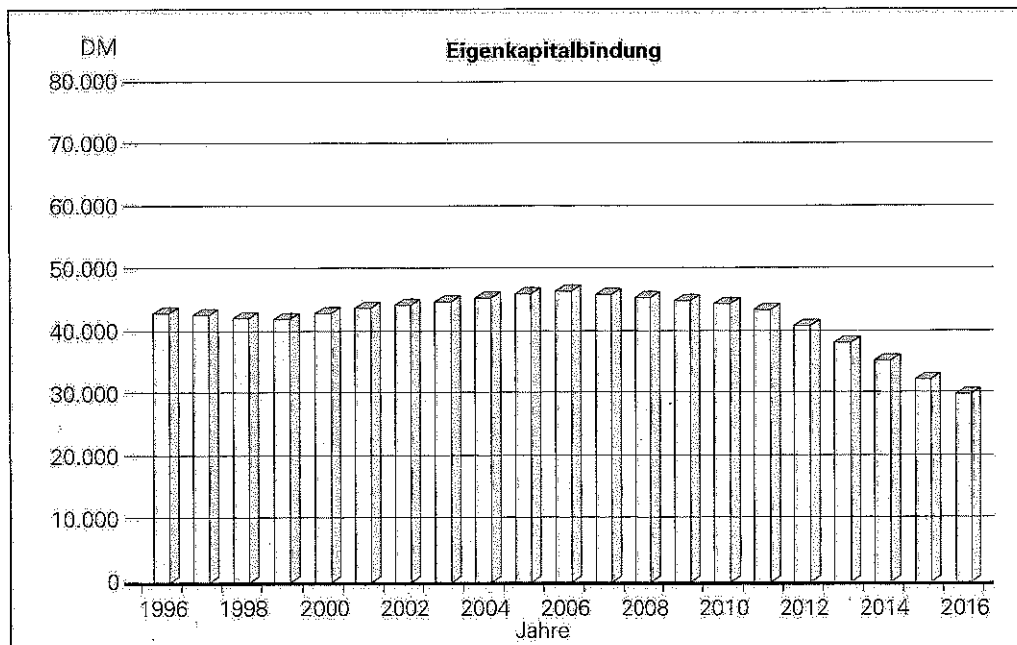
Grenzsteuersatz: **45 %**
(zzgl. Solidaritätszuschlag 7,5%)

1996	Einzahlung		100.000
	Verlustzuweisung 1996	<u>100.000</u>	
	Steuerersparnis 1996 (vgl. Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2.2)		./ 48.375
Effektiver Eigenkapitaleinsatz 1996			51.625

► **Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-
(Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ für die Jahre 1996 bis 1999)**



► **Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-
(Grenzsteuersatz 53 % zzgl. SolZ für die Jahre 1996 bis 1999)**

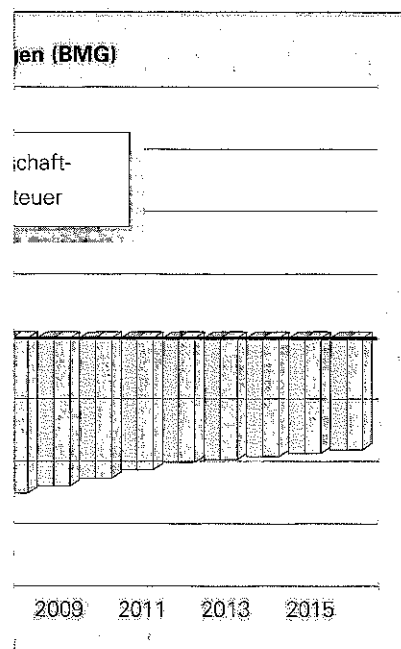


Rentabilitätsberechnung

Liquidität Zufluß (+) Abfluß (-)	Eigenkapital Verzinsung	Eigenkapital Rückzahlung (+) Einsatz (-)	Eigenkapital Bindung
= (5)	6,31357 % auf (9) d. Vorjahres	= (6) - (7)	= Vorjahr - (8)

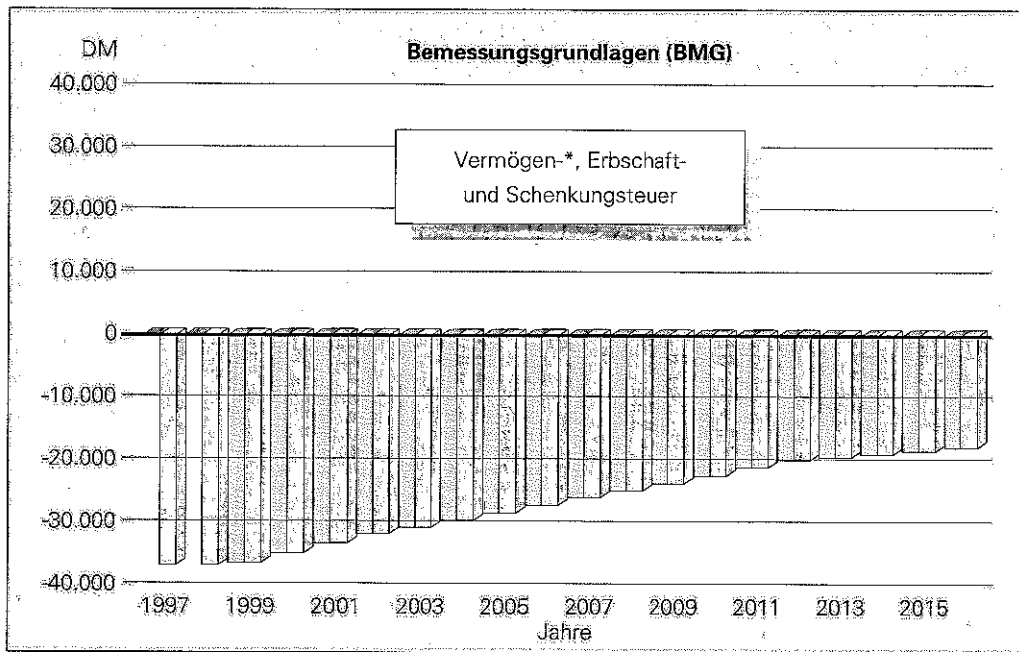
(6)	(7)	(8)	(9)
-43.025	0	-43.025	43.025
3.000	2.716	284	42.741
3.200	2.699	501	42.240
2.841	2.667	174	42.066
1.727	2.656	-929	42.995
1.855	2.715	-859	43.854
2.311	2.769	-458	44.312
2.274	2.798	-523	44.835
2.235	2.831	-596	45.431
2.193	2.868	-675	46.105
2.491	2.911	-420	46.526
3.472	2.937	535	45.991
3.425	2.904	522	45.469
3.375	2.871	504	44.965
3.320	2.839	481	44.484
3.781	2.809	973	43.511
5.308	2.747	2.561	40.950
5.288	2.585	2.703	38.248
5.267	2.415	2.853	35.395
5.245	2.235	3.010	32.385
3.918	1.533 *2	2.384	30.000
30.000		30.000	
53.503	53.503		

von DM 100.000,-
(95)



*2 Das noch in 2015 gebundene Eigenkapital wird für 9 Monate bis zum 30.09.2016 kalkulatorisch verzinst.

► **Graphische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-
(auf Basis der Gesetzeslage bis zum 31.12.1995)**



* Für die Vermögensteuer gelten nur die Werte ab 1999.
Zeitpunkte jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres.

Anlage IV

Zusatzvorteile aus Substanzsteuern

Zeitpunkt (jew. 01.01.)	Bemessungsgrundlagen Vermögensteuer	Bemessungsgrundlagen Erbschaftsteuer Schenkungsteuer
(1)	(2)	(3)
1997	0	-36.787
1998	0	-36.787
1999	-36.410	-36.410
2000	-34.863	-34.863
2001	-33.252	-33.252
2002	-31.750	-31.750
2003	-30.709	-30.709
2004	-29.598	-29.598
2005	-28.414	-28.414
2006	-27.151	-27.151
2007	-25.895	-25.895
2008	-24.827	-24.827
2009	-23.672	-23.672
2010	-22.421	-22.421
2011	-21.067	-21.067
2012	-19.873	-19.873
2013	-19.432	-19.432
2014	-18.953	-18.953
2015	-18.436	-18.436
2016	-17.875	-17.875

**Exemplarische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-
(auf der Basis eines geschätzten Einheitswertes für den Grundbesitz unter
Berücksichtigung der Gesetzeslage bis zum 31.12.1995)**

Eine Abweichung bei der Festsetzung der Werte durch die Finanzbehörde (z.B. im Zusammenhang mit dem erwähnten Urteil des BVerfG) beeinflusst die absolute Höhe der Bemessungsgrundlagen; die dargestellte relative Entwicklung der geschätzten Werte bleibt in etwa bestehen (vgl. 3.2.1 und 3.2.2).

Im Rahmen der Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer bleibt zusätzlich zur Beteiligung (jew. Eigenkapitalbindung vgl. Anlage III) sonst steuerpflichtiges Vermögen in Höhe der oben genannten negativen Werte steuerfrei. Die Höhe der Steuervorteile aus den o.g. Bemessungsgrundlagen ist abhängig von den jeweils maßgebenden Steuersätzen.

Anlage III**Planliquiditätsrechnung**

Geschäftsjahr	Steuer - Ergebnis Gewinn (+) Verlust (-)	Einkommensteuer Entlastung (+) Belastung (-)	Eigenkapital Ausschüttung (+) Einzahlung (-)	Liquidität Zufluß (+) Abfluß (-)
		Grenzsteuersatz 53 % inkl. Solidaritätszuschlag = 56,975 %		= (3)+(4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1996	-100.000	56.975 *1	-100.000	-43.025
1997	0	0	3.000	3.000
1998	0	0	3.200	3.200
1999	1.683	-959	3.800	2.841
2000	3.911	-2.073	3.800	1.727
2001	3.952	-2.095	3.950	1.855
2002	3.941	-2.089	4.400	2.311
2003	4.011	-2.126	4.400	2.274
2004	4.085	-2.165	4.400	2.235
2005	4.163	-2.207	4.400	2.193
2006	4.782	-2.534	5.025	2.491
2007	6.468	-3.428	6.900	3.472
2008	6.556	-3.475	6.900	3.425
2009	6.651	-3.525	6.900	3.375
2010	6.754	-3.580	6.900	3.320
2011	7.394	-3.919	7.700	3.781
2012	9.042	-4.792	10.100	5.308
2013	9.079	-4.812	10.100	5.288
2014	9.118	-4.833	10.100	5.267
2015	9.161	-4.855	10.100	5.245
30.09.2016	6.901	-3.657	7.575	3.918
Veräußerungserlös			30.000	30.000
Summe	7.652	-147	53.650	53.503
Summe inkl. Zeichnungsbetrag			153.650	

Exemplarische Darstellung für eine Beteiligung von DM 100.000,-

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

*1 Zur Auswirkung der Verlustzuweisung 1996 vgl. Ziff. 4.2.2

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Firma und Sitz	§ 1	<p>1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co., Objekt Maritim-Magdeburg KG</p> <p>2. Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf.</p>
Gegenstand des Unternehmens	§ 2	<p>1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden, insbesondere die Errichtung eines Hotelgebäudes mit Tiefgarage in Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße, und dessen langfristige Vermietung im Rahmen eines Immobilien-Leasing-Vertrages. Es werden keine genehmigungspflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 34 c Gewerbeordnung ausgeübt.</p> <p>2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte wahrzunehmen.</p>
Dauer, Geschäftsjahr der Gesellschaft	§ 3	<p>1. Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2026 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 31.12.2026, kündigen. Eine Kündigung ist außerdem fristlos zulässig, wenn aufgrund der in § 6 Ziff. 6 geregelten Andienungsrechte das dort genannte Leasingobjekt veräußert worden ist und die Gesellschaft daraufhin nicht aufgelöst wird.</p> <p>Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief gegenüber der Gesellschaft zu erfolgen.</p> <p>2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.</p>
Gesellschafter, Gesellschaftskapital	§ 4	<p>1. An der Gesellschaft sind beteiligt:</p> <p>a) <u>als persönlich haftender Gesellschafter</u> Herr Wolfgang Reeder, Ennigerloh Der persönlich haftende Gesellschafter ist mit einer Kapitaleinlage nicht beteiligt. Er hält demzufolge keinen Kapitalanteil.</p> <p>b) <u>als Kommanditist</u> Finanz-, Bau- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Bad Salzuflen - nachfolgend Finanzbau genannt - mit einer Kommanditeinlage von DM 2.500,-</p> <p>c) <u>als Kommanditist</u> Maritim Hotelgesellschaft mbH, Timmendorfer Strand mit einer Kommanditeinlage von DM 97.500,-</p>

d) als Kommanditist

Herr Götz Knappertsbusch, Düsseldorf

mit einer Kommanditeinlage von DM 1.000,-

Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, das Kommanditkapital durch Aufnahme weiterer Gesellschafter (Neugesellschafter) auf DM 94.001.000,- zu erhöhen.

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

100 % der Kommanditeinlage am 02.12.1996.

3. Des weiteren ist der persönlich haftende Gesellschafter ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, bei Investitionskostensteigerungen des Leasing-Objektes neben der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel das Kommanditkapital um bis zu 10 % (Nachschußpflicht der Kommanditisten) auf maximal DM 103.401.100,- zu erhöhen.

Die erhöhten Kommanditeinlagen der Kommanditisten sind bar zu leisten und nach Endabrechnung der Investitionskosten voraussichtlich zum 02.12.1996 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 beschränkt sich auf die Höhe der vereinbarten und als Haftsumme in das Handelsregister eingetragenen Einlagen. Die Haftung erlischt, wenn und soweit die Einlage geleistet ist. Soweit Ausschüttungen Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt in diesem Umfang die Haftung wieder auf.
5. Jede natürliche oder juristische Person kann sich als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen. Die Kommanditeinlage jedes weiteren 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 Diskontsatz der Deutschen Bundesbank 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 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Dies gilt nicht für eine Veräußerung nach § 4 Ziff. 7 Abs. 2. 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. Die in § 4 Ziff. 1 b), c) und d) bezeichneten Kommanditbeteiligungen sind von den in § 4 Ziff. 5 und 7 genannten Regelungen ausgenommen.

Übt entweder ein Kommanditist oder die CommerzLeasing und Immobilien GmbH das Optionsrecht aus der "Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen" aus, so tritt die CommerzLeasing und Immobilien GmbH oder der von ihr benannte Dritte in die bisherige Gesellschafterstellung des Kommanditisten ein.

Gesellschafterkonten**§ 5**

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 Regelungen in § 15 – allein maßgebend für die Beteiligungen der Gesellschafter am Vermögen, am Gewinn und Verlust der Gesellschaft sowie für alle Gesellschafterrechte.

Die Gewinn- und Verlustverteilung der Gesellschaft richtet sich nach dem Stand der Kapitalkonten I zum Ende des Geschäftsjahres. Die im Kalenderjahr 1996 beitretenden Gesellschafter übernehmen anteilig, entsprechend ihrer kapitalmäßigen Beteiligung bestehende Verlustsonderkonten der derzeitigen Kommanditisten, wie sie sich zum 31.12.1995 ergeben haben.

Vorsteuererstattungen, die der Gesellschaft zufließen, werden den jeweiligen Gesellschaftern zugerechnet, denen die der Erstattung zugrundeliegenden Mehrwertsteuerzahlungen als Aufwand (Werbungskosten) zuzurechnen wären. Die Mehrwertsteuerzahlungen gelten im Rahmen der Ergebnisverteilung dementsprechend als Aufwand dieser Gesellschafter.

Im übrigen wird das Ergebnis des Geschäftsjahres 1996 so verteilt, daß sämtliche im Geschäftsjahr 1996 beitretenden Kommanditisten (Neugesellschafter) entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 1996 gleichgestellt sind. Das heißt: Von dem Ergebnis 1996 erhalten die gegebenenfalls nach dem 30.09.1996 beitretenden Kommanditisten Verlustanteile vorab, bis sämtliche Neugesellschafter bezüglich des Ergebnisses des Geschäftsjahres 1996 gleichgestellt sind.

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.

**Geschäftsführung
und Vertretung****§ 6**

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 Ziffer 1 d) genannten Kommanditbeteiligung Einzelprokura für die Gesellschaft zu erteilen, mit der besonderen Befugnis, Veräußerung und Belastung von Grundbesitz vorzunehmen. Hiermit wird Herr Knappertsbusch 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).

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

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

4. Für alle über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehenden Geschäfte ist ein Gesellschafterbeschuß erforderlich, soweit sie im Einzelfall einen Geschäftswert von DM 15.000.000,- übersteigen.

Dies gilt insbesondere für:

- a) den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundbesitz
 - b) den Abschluß und die Aufhebung von Darlehensverträgen, mit Ausnahme derjenigen Darlehensverträge, die zur Finanzierung des Mietobjektes zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen oder prolongiert werden,
 - c) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen,
 - d) den Abschluß, die Kündigung und die Aufhebung von Mietverträgen,
 - e) die Vornahme von Erweiterungsinvestitionen.
5. Erweiterungsinvestitionen müssen durch Fremdmittel finanziert werden. Die Beteiligungsrendite der Kommanditisten darf dadurch nicht vermindert werden.
 6. Der persönlich haftende Gesellschafter ist ohne Zustimmung der Kommanditisten befugt, die gegenüber der Maritim Hotelgesellschaft mbH zum Ablauf des 20. bzw. 30. Mietjahres bestehenden Andienungsrechte bezüglich des in § 2 dieses Gesellschaftsvertrages erwähnten Grundstückes mit Gebäuden auszuüben.

		Der jeweilige Kaufpreis für das Grundstück nebst Baulichkeiten und Anlagen darf nicht niedriger sein, als der – ausgehend von den objektbezogenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – steuerliche Restwert zum Ankaufszeitpunkt, der auf Basis einer linearen AfA von 2 % p.a. für die Baulichkeiten und Anlagen ermittelt wird. Der Kaufpreis ist mindestens jedoch gleich dem in Ziffer III des erwähnten Immobilien-Leasing-Vertrages vereinbarten vertraglichen Restwert zum jeweiligen Ankaufszeitpunkt.
Jahresabschluss	§ 7	Der persönlich haftende Gesellschafter hat innerhalb von fünf Monaten nach Schluß des Geschäftsjahres den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) und die steuerliche Einnahme-Überschußrechnung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen.
Überwachungsrecht	§ 8	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.
Einberufung der Gesellschafterversammlung	§ 9	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von sechs 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. <p>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.</p>
Gesellschafterversammlung, Gesellschafterbeschlüsse	§ 10	<ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> 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 CommerzLeasing und Immobilien GmbH, 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 die persönlich haftenden Gesellschafter auf vertragsgerechte Erfüllung der von der Gesellschaft abgeschlossenen Verträge.

3. Die Beschlüsse der Gesellschafter werden in Versammlungen gefaßt. Die Gesellschafter beschließen außerhalb der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren, wenn sich die Gesellschafter mit zwei Drittel der Stimmen innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Absendung der Aufforderung schriftlich mit der schriftlichen Abgabe der Stimme einverstanden erklären. Das gilt auch für eine außerordentliche Gesellschafterversammlung.
4. Die Gesellschafterversammlung ist beschlußfähig, wenn sämtliche Gesellschafter ordnungsgemäß geladen worden sind und der persönlich haftende Gesellschafter anwesend oder vertreten ist. Eine Vertretung der Kommanditisten ist zulässig.

Die Gesellschafter stimmen schon jetzt einer Testamentsvollstreckung an den Kommanditanteilen zu. Bei einem Erbfall kann der Testamentsvollstrecker die Gesellschafterrechte des Verstorbenen in der Gesellschafterversammlung wahrnehmen bzw. sich vertreten lassen. Die Erben sind verpflichtet, für den Rechtsverkehr mit der Gesellschaft einen Vertretungsberechtigten schriftlich zu benennen. Bis dahin ruhen die Gesellschafterrechte in der Gesellschafterversammlung.

Bei schriftlicher Beschlußfassung ist die Gesellschafterversammlung stets beschlußfähig.

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

Beschlüsse der Gesellschafter – und zwar auch diejenigen nach § 6 Ziff. 4 – werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Ein Beschluß über eine Änderung des Gesellschaftsvertrages, über die Auflösung der Gesellschaft sowie über die Veräußerung des Immobilien-Vermögens der Gesellschaft vor Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages mit Ausnahme der in § 6 Ziff. 6 geregelten Andienungsrechte bedarf der Dreiviertel-Mehrheit der Kapitalanteile sowie zusätzlich der Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters.

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

- § 11
1. Der Leiter der Gesellschafterversammlung fertigt ein Protokoll über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung an, unterschreibt es und versendet es unverzüglich an die Gesellschafter.
 2. Einsprüche gegen Form und Inhalt des Protokolls sind innerhalb von zwei Wochen nach Absendung schriftlich mit Begründung gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter geltend zu machen. Über die Einsprüche entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.

**Protokollierung der
Gesellschafterbeschlüsse**

Ausschüttungen**§ 12**

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 Vorbausschüttung hat grundsätzlich im Januar zu erfolgen.
2. Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgen auch dann, wenn deren variable Kapitalkonten (Sonderkonten und Verlustkonten) hierdurch negativ werden bzw. durch vorangegangene Verluste oder Ausschüttungen negativ geworden sind.
3. Der persönlich haftende Gesellschafter kann bei einer Unterschreitung der im Beteiligungsprospekt vom 26.07.1996 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).

**Ausscheiden eines
Gesellschafters****§ 13**

1. Ein Kommanditist scheidet aus der Gesellschaft aus,
 - a) wenn über sein Vermögen das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird,
 - b) wenn er gem. § 3 Ziff. 1 kündigt,
 - c) wenn ein Privatgläubiger die Pfändung des Anteils des Gesellschafters an dem Gesellschaftsvermögen bzw. die Pfändung und Überweisung desjenigen, was dem Gesellschafter bei der Auseinandersetzung zukommen würde, erwirkt, es sei denn, daß die Pfändung binnen drei Monaten wieder aufgehoben wird,
 - d) wenn der persönlich haftende Gesellschafter ihn gem. § 4 Ziff. 6 durch schriftliche Erklärung ausschließt.
2. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft nicht aufgelöst.
3. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft grundsätzlich mit den Erben fortgesetzt. Das gilt nicht für die in § 4 Ziff. 1 b), c) und d) 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 Nachfolgeregelung sicherzustellen, daß im Falle seines Todes eine Aufspaltung seines Kommanditanteils in Beträge unterhalb DM 50.000,- nicht erfolgt.

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

4. Stirbt der persönlich haftende Gesellschafter oder scheidet er aus anderen Gründen aus der Gesellschaft aus, so wird der Inhaber der in § 4 Ziff. 1 d) 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, dann 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.

Auflösung der Gesellschaft § 14

Die Gesellschaft wird aufgelöst:

- a) durch Beschluß der Gesellschafter gem. § 10 Ziff. 2 e;
- b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens über ihr Vermögen;
- c) durch gerichtliche Entscheidung gem. §§ 131 Ziff. 6, 133 HGB;
- d) durch wirksame Veräußerung des Leasingobjektes.

Abfindung ausgeschiedener Gesellschafter § 15

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

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

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

3. Ein Abfindungsguthaben ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters an mit einem Zinssatz in Höhe des Diskontzinssatzes zu verzinsen und in drei gleichen Jahresraten zu tilgen. Die erste Tilgungsrate ist sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten zu entrichten. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, das Abfindungsguthaben ganz oder in größeren Raten auszuzahlen.

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

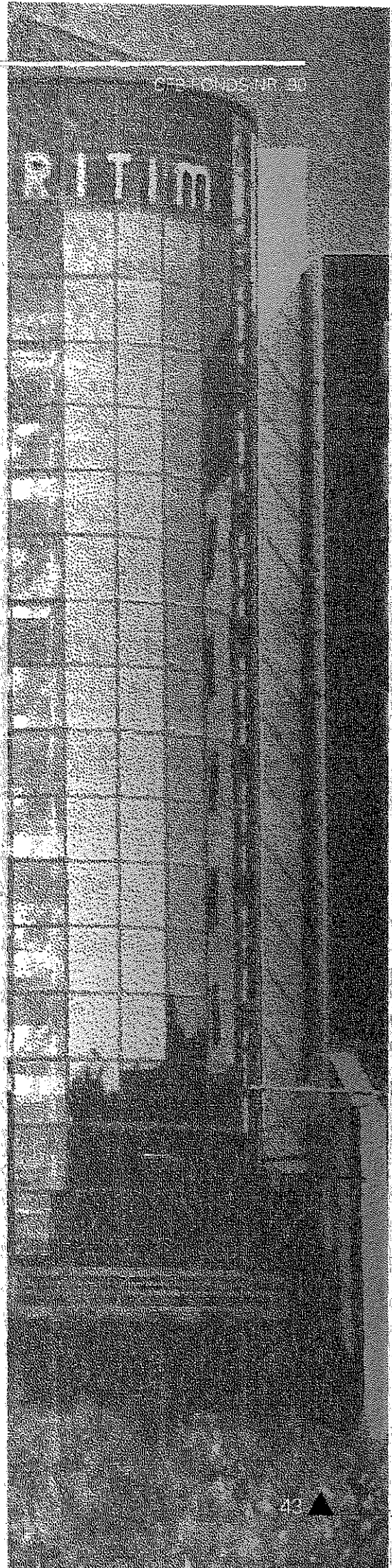
Liquidation**§ 16**

1. Die Liquidation erfolgt durch den persönlich haftenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluß anderen Personen übertragen wird.
2. Die Liquidation richtet sich nach den gesetzlichen Regeln.

Schlußbestimmungen**§ 17**

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.

haft



VEREINBARUNG über OPTIONSRECHTE zur ÜBERNAHME von KOMMANDITANTEILEN

Herr/Frau/Firma :

Straße :

PLZ, Wohnort :

– nachstehend Veräußerer genannt –

ist als Kommanditist an der im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen

Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co. Objekt Maritim-Magdeburg KG

nachstehend KG genannt – mit dem Sitz in Düsseldorf beteiligt

Die KG ist Eigentümerin eines 8.228 qm großen Grundstückes mit Gebäude in 39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße. Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts von Magdeburg, Blatt 15064, Flur 145, Flurstücke 2637/3, 2637/4 und 2654/7.

Das Grundstück nebst den damit verbundenen Baulichkeiten und Anlagen hat die KG an die Firma CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf – nachstehend CLI genannt – gem. abgeschlossenem Immobilien-Leasing-Vertrag vermietet, die es wiederum untervermietet hat.

§ 1 Dies vorausgeschickt, macht die CLI dem Veräußerer folgendes **Angebot**:

1. Die CLI bietet hiermit dem Veräußerer unwiderruflich an, den oben näher bezeichneten Gesellschaftsanteil mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mietjahres (Ankaufszeitpunkt) zu den **unseitig abgedruckten Bedingungen** vom Veräußerer zu erwerben.
2. Der Kaufpreis beträgt 30 % des Kapitalanteils, d.h. des Kapitalkontos I gemäß § 5 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages. Die CLI stellt den Veräußerer zusätzlich von seiner Kommanditistenhaftung für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft frei. Zur Abgeltung des dem Veräußerer zustehenden anteiligen Barüberschusses zahlt CLI einen Betrag in Höhe der für das Jahr 2016 bis zum Ankaufszeitpunkt auf den Kapitalanteil entfallenden Ausschüttung der KG.

§ 2 Der Veräußerer macht seinerseits der CLI folgendes **Angebot**:

1. Der Veräußerer bietet hiermit der CLI unwiderruflich an, den in der Vorbemerkung näher bezeichneten Gesellschaftsanteil zu den **unseitig abgedruckten Bedingungen** an die CLI zu veräußern. Der Kaufpreis in % des Kapitalanteils (d.h. des Kapitalkontos I) gemäß § 5 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages der KG beträgt:

31.12.1996:	43,025 %	31.12.2003:	44,835 %	31.12.2010:	44,484 %
31.12.1997:	42,741 %	31.12.2004:	45,431 %	31.12.2011:	43,511 %
31.12.1998:	42,240 %	31.12.2005:	46,105 %	31.12.2012:	40,950 %
31.12.1999:	42,066 %	31.12.2006:	46,526 %	31.12.2013:	38,248 %
31.12.2000:	42,995 %	31.12.2007:	45,991 %	31.12.2014:	35,395 %
31.12.2001:	43,854 %	31.12.2008:	45,469 %	31.12.2015:	32,385 %
31.12.2002:	44,312 %	31.12.2009:	44,965 %		

2. Für den Fall der Annahme des Angebots stellt die CLI den Veräußerer zusätzlich von seiner Kommanditistenhaftung für die Verbindlichkeiten der KG frei.

Düsseldorf, den, den

.....
– CommerzLeasing und Immobilien GmbH –

.....
– Veräußerer –

Bedingungen zur

VEREINBARUNG über OPTIONSRECHTE zur ÜBERNAHME von KOMMANDITANTEILEN

- zu § 1:**
1. Das Angebot kann nur angenommen werden, wenn die KG den Grundbesitz zum Ankaufszeitpunkt noch nicht verkauft hat und der Leasingnehmer über den Ankaufszeitpunkt hinaus zur Zahlung verpflichtet ist.
 2. Der Ankauf kann ebenso durch einen von CLI zu benennenden Dritten erfolgen.
 3. Eine Annahme des Angebotes hat schriftlich zu erfolgen. Die Annahme hat spätestens drei Monate vor dem Ankaufszeitpunkt bei der CLI vorzuliegen. Mit der Annahme ist die Abtretung des Gesellschaftsanteils verbindlich und wird mit dem in § 1 Ziff. 1 genannten Zeitpunkt wirksam. Die Parteien sind verpflichtet, soweit gesetzlich erforderlich, bei der Anmeldung des Wechsels der Gesellschafter zum Handelsregister mitzuwirken.
 4. Die Zahlungen der CLI sind fällig, sobald der Gesellschafterwechsel im Handelsregister eingetragen worden ist, jedoch nicht vor dem 1. des auf den Ankaufszeitpunkt folgenden Monats.
 5. Dem Veräußerer wird steuerlich der auf die Zeit bis zum Wirksamwerden der Abtretung des Kapitalanteils entfallende Teil des Jahresergebnisses der KG zugerechnet.
 6. Die Rechte aus dem vorliegenden Angebot sind nur aufgrund vorheriger Zustimmung der CLI abtretbar.
- zu § 2:**
1. Der Ankauf kann ebenso durch einen von CLI zu benennenden Dritten erfolgen.
 2. Die CLI kann das Angebot nur annehmen, wenn sie von ihrem Untermieter die vereinbarten Zahlungen in Höhe von mindestens zwei Mietraten trotz Fälligkeit und schriftlicher Mahnung der CLI seit mehr als zwei Monaten nicht erhalten hat oder über das Vermögen des Untermieters das Vergleichs- oder Konkursverfahren eröffnet, oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder ein anderes der Schuldenregulierung dienendes gerichtliches oder außgerichtliches Verfahren eingeleitet wird. Das Angebot kann nur innerhalb von dreißig Monaten ab Eintritt einer der o.g. Voraussetzungen durch schriftliche Erklärung dem Veräußerer gegenüber angenommen werden.
 3. Mit der Annahme des Angebotes durch die CLI wird die Abtretung des Gesellschaftsanteils wirksam. Die Parteien sind verpflichtet, soweit gesetzlich erforderlich, bei der Anmeldung des Wechsels der Gesellschafter zum Handelsregister mitzuwirken.
 4. Als Stichtag für die Kaufpreisermittlung gemäß Tabelle gilt jeweils der 31. Dezember des der Annahme des Angebotes vorangehenden Jahres. Der Kaufpreis ist fällig, sobald der Gesellschafterwechsel im Handelsregister eingetragen worden ist.
 5. Dem Veräußerer wird der wirtschaftlich auf die Zeit bis zum Wirksamwerden der Abtretung des Kapitalanteils entfallende Teil des Jahresergebnisses der KG zugerechnet.
 6. Der Veräußerer verpflichtet sich gegenüber der CLI, einen eventuellen Rechtsnachfolger zu verpflichten, auch seinerseits ein gleichlautendes Angebot zur Übernahme von Kommanditanteilen gegenüber der CLI abzugeben.

An Commerzbank
Gebietsfiliale
Filiale
Fil-Nr.

BEITRITTSERKLÄRUNG**Immobilien-Leasing-Beteiligungsgesellschaft Nr. 90****Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Maritim-Magdeburg KG**

Name: Vorname:
 Straße: PLZ/Wohnort:
 Telefon-Nr.: Geburtstag:
 Beruf: selbständig: nicht selbständig: *
 PLZ/Wohnsitzfinanzamt: Steuer-Nr.:
 Ausschüttungen auf Konto** : BLZ:
 Name der Bank: Ort der Bank:

Hiermit trete ich unwiderruflich als Kommanditist in die

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Maritim-Magdeburg KG**

ein mit einer Kommanditeinlage
 im Nennbetrag von DM (mindestens DM 50.000,-; höhere Beträge durch 10.000,- teilbar)
 (in Worten: Deutsche Mark)

gemäß den Bedingungen des Gesellschaftsvertrages.

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

100% am 02.12.1996

Mit diesem Betrag bitte ich am 02.12.1996

mein obiges Konto zu belasten oder
 das Konto** bei Bank BLZ zu belasten.

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

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

Die von mir unterzeichnete Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen ist beigelegt. Eine von der CommerzLeasing und Immobilien GmbH gegengezeichnete Ausfertigung erhalte ich nach Annahme der Beitrittserklärung.

Meine Beteiligung wird gehalten** im Privatvermögen im Betriebsvermögen

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

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

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

Ort Datum Unterschrift

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

.....
 Unterschrift

Die vorstehende Beitrittserklärung ist*

- mit der o.g. Kommanditeinlage angenommen oder davon abweichend
 mit einer Kommanditeinlage von DM angenommen.

Düsseldorf, den
 Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co. Objekt Maritim-Magdeburg KG, Düsseldorf

* zutreffendes bitte ankreuzen. ** bitte nur Konten des Zahlungsverkehrs angeben.

VOLLMACHT

Ich, Frau/Herr :

Beruf :

geboren am :

wohnhaft :

erteile hiermit Herrn Wolfgang Reeder, Einigerion, Vollmacht

1. meinen Eintritt als Kommanditist in die Firma

**Immobilien-Vermietungsgesellschaft Reeder & Co.
Objekt Maritim-Magdeburg 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

DM

in Worten

zur Eintragung ins Handelsregister anzumelden.

3. für mich alle sonstigen gesetzlich vorgesehenen Anmeldungen zum Handelsregister hinsichtlich dieser Gesellschaft vorzunehmen, sowie gegebenenfalls mein Ausscheiden aus dieser Gesellschaft zum Handelsregister anzumelden,

4. Untervollmachten, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu erteilen.

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

..... den

Unterschrift

Unterschriftsbeglaubigung durch den Notar

Die Partner im Überblick

Beteiligungsgesellschaft

Immobilien-Vermietungsgesellschaft
Reeder & Co.
Objekt Maritim-Magdeburg KG
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf

Telefon 02 11 / 77 08 - 0

zur Zeit noch eingetragen beim Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg (HRB 40755)

Kommanditkapital: DM 94.001.000
(nach Plazierung)

persönlich haftender Gesellschafter
und Geschäftsführung:

Wolfgang Reeder
Ennigerloh

Herausgeber des Beteiligungs- prospektes, Plazierungsgarant und Vermittlung des Eigenkapitals:

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

Telefon 02 11 / 77 08 - 200

Telefax 02 11 / 77 08 - 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 Röss
Essen

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

**Leasing-Nehmer der
Beteiligungsgesellschaft**

CommerzLeasing und Immobilien GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf

Telefon 02 11 / 77 08 - 0

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

100%ige Organtochter der
Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

**Generalmieterin und Verpflichtete
aus dem Andienungsrechtsvertrag**

Maritim Hotelgesellschaft mbH,
Timmendorfer Strand

**Generalübernehmerin
der Baumaßnahme**

Maritim Hotelgesellschaft mbH,
Timmendorfer Strand

Abwicklungshinweise zur Beteiligung

Als Anlagen zu diesem Beteiligungsprospekt erhalten Sie folgende Unterlagen:

- Beitrittserklärung
- Handelsregistervollmacht
- Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen

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

1. Zeichnungsfrist

Die Zeichnung einer Beteiligung an der Magdeburg KG ist grundsätzlich möglich bis zum **26.09.1996**.

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 Wolfgang Reeder, erhalten Sie von der Magdeburg 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 02.12.1996** fällig.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung ermächtigen Sie die Magdeburg KG, die übernommene Kommanditeinlage zum 02.12.1996 zu Lasten Ihres in der Beitrittserklärung angegebenen Kontos abzubuchen (bitte nur Konten des Zahlungsverkehrs angeben).

5. Sonderbetriebsausgaben

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

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 Magdeburg KG wird die Eintragung Ihrer Kommanditbeteiligung als Hafteinlage in das Handelsregister veranlassen (vgl. Prospekt, Tz. 1.3.2)

7. Vereinbarung über Optionsrechte zur Übernahme von Kommanditanteilen

Die beiliegende Vereinbarung händigen Sie bitte unterschrieben **mit Durchschrift** Ihrem persönlichen Berater bei der Commerzbank AG aus. Nach Gegenzeichnung durch die CLl erhalten Sie eine Ausfertigung für Ihre Unterlagen.

8. Geltendmachung der Verlustzuweisungen und Mitteilung der steuerlichen Ergebnisse

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

Zur Erzielung der prospektierten Renditeangaben stellen Sie für 1996 einen Antrag auf Herabsetzung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen bzw. Lohnsteuerermäßigung bei dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt. Hierzu erhalten Sie von der Gesellschaft – auf Basis einer beim Betriebsfinanzamt beantragten Vorprüfung – eine entsprechende Ergebnismitteilung.

Ab 1997 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 Festsetzung der vierteljährlich zu leistenden Einkommensteuer-Vorauszahlung bzw. zur Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (vgl. Prospekt, Tz. 3.1.5)

9. Weitere laufende Informationen

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