

NACHTRAG NR. 2 ZUM VERKAUFSPROSPEKT VOM **30. 08. 2017**

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.
ELFTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING
GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT



Titelbild: Objekt der ZBI WW 2 GmbH & Co. KG, Wolfgang-Heinze-Straße 8, Stralsund

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

NACHTRAG NR. **2** NACH § 316 ABSATZ 4 KAGB
DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG VOM 30. 10. 2018

zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 30. 08. 2017
betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen
der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.
Elfte Professional Immobilien Holding
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („ZBI Professional 11“)

Die ZBI Fondsmanagement AG gibt folgende neue Umstände
im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 30. 08. 2017
in der Fassung des 1. Nachtrags vom 19. 07. 2018 bekannt:

I. Steuerliche Grundlagen

Der Bundesfinanzhof („BFH“) hat in seiner am 11. 07. 2018 veröffentlichten Entscheidung vom 26. 04. 2018 – Az. IV R 33/15 klargestellt, dass Fondsetablierungskosten auch bei modellhafter Gestaltung sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellung des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Steuervorschriften (Ziffer **6.2.19.** „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“, „Steuerliche Risiken“, Seite **61**; Ziffer **10.8.** „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Steuerliche Grundlagen“, „Investitions- bzw. Erwerbsphase“, Seite **93 f.**).

Im Kapitel „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“, Ziffer **6.2.19.** „Steuerliche Risiken“, werden die Angaben zur „Verlustverrechnung“ (Seite **61**) komplett ersetzt und lauten wie folgt:

„Verluste eines Wirtschaftsjahres und Verlustvorträge können grundsätzlich mit anderen Einkünften des Investors verrechnet werden. § 15b EStG, nach dem ausschließlich eine Verrechnung mit späteren positiven Einkünften aus der Beteiligung möglich ist, sollte zwar konzeptgemäß keine Anwendung finden, aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) ist nunmehr aber davon auszugehen, dass der vorliegende Fonds ein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG darstellt (vgl. hierzu die Angaben zu Ziffer 10.8. „Investitions- bzw. Erwerbsphase“). Sollte sich das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft – gleich aus welchen Gründen – während der Fondslaufzeit gegenüber der Fondskalkulation verschlechtern, besteht ebenfalls das Risiko, dass Verluste aus der Beteiligung nur noch eingeschränkt verrechnet werden können. (1, 3)

Im Hinblick auf die Anwendung des § 15b EStG auf den vorliegenden Fonds, aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491), verweisen wir bezüglich der entsprechenden Folgen auf die Ausführun-

gen unter Ziffer 10.8. „Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG“ (Seite 93 f.). Ist § 15b EStG anwendbar und kann die Fondsgesellschaft in dem Veranlagungszeitraum, in den der abschließende Totalportfolioverkauf fällt, nicht vollständig abgewickelt werden, so muss sie für mindestens ein weiteres Geschäftsjahr ihr Jahresergebnis gegenüber dem Finanzamt erklären und dieses den Investoren anteilig zuweisen. Sollte es sich bei den Jahresergebnissen dieser Geschäftsjahre um Verluste handeln, so wären diese Verluste nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 15b EStG nicht mit den in den Vorjahren durch die Fondsgesellschaft erzielten Gewinnen zu verrechnen. Eine Steuer Mehrbelastung der Investoren wäre die Folge. (1)“

Im Kapitel „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuer-Vorschriften – Steuerliche Grundlagen“, Ziffer **10.8.** „Investitions- bzw. Erwerbsphase“, werden die Angaben zur „Steuerliche Behandlung der investitions- und fondsbedingten Nebenkosten“ (Seite **93**) komplett ersetzt und lauten wie folgt:

„Die Fondsverwalterin geht davon aus, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) gemäß dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Die bisherige ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wonach sog. Fondsetablierungskosten bei modellhaften Gestaltungen des Fonds als Anschaffungs(-neben)kosten zu aktivieren waren (vgl. z.B. BFH-Urteile vom 14. April 2011 IV R 8/10, BFHE 233, 226, BStBl. II 2011, 709; IV R 15/09, BFHE 233, 206, BStBl. II 2011, 706; IV R 50/08; IV R 36/08; vom 28. Juni 2001 IV R 40/97, BFHE 196, 77, BStBl. II 2001, 717), kann seit Inkrafttreten des § 15b EStG keine Anwendung mehr finden. Der Gesetzgeber hat mit Einfügung des § 15b EStG durch Art 1. Nr. 4 des Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22. Dezember 2005 (BGBl. I 2005, 3683) vielmehr eine eigene Regelung für die vorliegenden Gestaltungen getroffen. Dabei erkennt der Gesetzgeber entsprechen-

de modellhafte Gestaltungen grundsätzlich an und lässt den sofortigen Betriebsausgabenabzug von Fondsetablierungskosten in den Grenzen des § 15b Abs. 1 und Abs. 3 EStG zu.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass derzeit unklar ist, ob die Finanzverwaltung sich dieser neuen Rechtsprechung anschließt und die bisherige Verwaltungsauffassung aufgeben wird (BMF vom 20.10.2003, IV C 3-S2253a-48 / 03, BStBl. I 2003, 546).

Im Übrigen unterlagen die in Frage kommenden typischen Kosten und Vergütungen der Bewirtschaftungsphase, also nach Beendigung der Investitionsphase nach Übergang von Nutzen und Lasten pro Objekt, schon in der Vergangenheit nicht den Einschränkungen der durch die frühere Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs aufgestellten Grundsätzen. Diese Kosten waren und sind somit im Rahmen der allgemeinen Regelungen als Betriebsausgaben in den jeweiligen Gesellschaften abzugsfähig. Von der Frage, ob Aufwendungen zu aktivieren oder als Werbungskosten zu berücksichtigen sind, ist die weitere Frage zu unterscheiden, inwieweit ein sich dabei ergebendes negatives steuerliches Ergebnis mit anderen positiven Einkünften des Anlegers ausgeglichen oder ob dieses nach § 15b EStG nur mit späteren Gewinnen aus derselben Beteiligung verrechnet werden kann.“

In derselben Ziffer **10.8.** „Investitions- bzw. Erwerbsphase“ werden die Angaben zur „Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG“ (Seite **93 f.**) komplett ersetzt und lauten wie folgt:

„Auch bei Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht ist zu prüfen, ob anfänglich auftretende negative Ergebnisanteile aus der Beteiligung beim Anleger sofort steuerlich zu berücksichtigen sind oder ob diese unter die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG fallen. Durch § 15b EStG werden bei „modellhaften Gestaltungen“, Verluste, soweit sie in der Anlaufphase mehr als 10 % bezogen auf das Eigenkapital der Investition betragen, in der betreffenden Einkunftsquelle „eingekapselt“, d. h. eine Verrechnung der anteilig auf die Gesellschafter entfallenden Verluste mit deren anderen positiven Einkünften im Verlustentstehungsjahr ist nicht möglich.“

Nachdem der ZBI Professional 11 aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) in der Investitionsphase voraussichtlich Anlaufverluste von mehr als 10 % des Eigenkapitals erwartet, wird aller Voraussicht nach die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG eingreifen. Dies hätte zur Folge, dass die jeweils anfallenden Verluste nur mit künftigen Überschüssen aus der Beteiligung an dem ZBI Professional 11 verrechnet werden könnten. Die nicht ausgleichsfähigen Verluste würden dann jährlich durch das Betriebsstättenfinanzamt festgestellt und durch die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung anteilig auf die Anleger verteilt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch unklar, ob und ggf. inwieweit die Finanzverwaltung das betreffende Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) auch über den entschiedenen Einzelfall hinaus anerkennt. Die Anwendung des § 15b EStG in der vorliegenden Konstellation ist somit nicht vollständig gesichert.“

II. Geldwäsche- und Compliancebeauftragter

Mit Wirkung vom 01.07.2018 ist Herr Markus Stock in seiner Funktion als Geldwäsche- und Compliancebeauftragter nicht mehr für die Kanzlei Schorr, Eggert, Stock & Kasanmascheff GbR tätig, sondern nunmehr für die Treuhand GmbH Franken.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellung des Verkaufsprospektes hinsichtlich der Auslagerung (Ziffer **11.1.5. „Beratung und Auslagerung“**, *„Interne Revision, IT und Geldwäsche / Compliance“*, Seite **104**).

Im Kapitel *„Beratung und Auslagerung“*, Ziffer **11.1.5. „Interne Revision, IT und Geldwäsche / Compliance“** (Seite **104**), wird der zweite Absatz geändert und lautet nunmehr wie folgt:

„Die Funktion [...] Markus Stock, Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen, wahrgenommen.“

Dieser Nachtrag ist unter www.zbi-kvg.de abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in Textform kostenlos bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen sowie im Internet unter www.zbi-kvg.de angefordert werden.

Erlangen, 30. 10. 2018

Dirk Meißner
(Vorstandsvorsitzender der ZBI Fondsmanagement AG)

Christian Reißing
(Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG)

Michiko Schöller
(Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG)

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe
ZBI Fondsmanagement AG

ZBI Fondsmanagement AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: 09131 / 48009-1102
Fax: 09131 / 48009-1100

www.zbi-kvg.de