ZBI WohnWert **1**

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
ZBI Fondsmanagement AG

Nachtrag Nr. **3** zum Verkaufsprospekt vom **01. 12. 2016**

Werte in Wohnen

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Exemplarisch: Fondsobjekt ZBI Professional 7, Magdeburg, Turmschanzenstraße 6

Titelbild: Fondsobjekt ZBI Professional 7, Magdeburg, Turmschanzenstraße 6

Werte in Wohnen

Nachtrag Nr. **3** nach § 316 Absatz 4 KAGB

der ZBI Fondsmanagement AG vom 06. 11. 2018

zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 01. 12. 2016

betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditbeteiligungen

der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1

Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („ZBI WohnWert 1“)

Die ZBI Fondsmanagement AG gibt folgende neue Umstände

im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom

01. 12. 2016 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 19. 09. 2017

und der Fassung des 2. 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 **10.7.** *„Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuer-Vorschriften – Steuerliche Grundlagen“*, *„Investitions- bzw. Erwerbsphase“*, Seite **92 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. Eine Einschränkung gilt jedoch gem. § 15b Einkommensteuergesetz („EStG“), der auch auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Absatz 1 Satz 2 EStG) Anwendung findet. Danach ist bei Steuerstundungsmodellen ausschließlich eine Verrechnung mit späteren positiven Einkünften aus der Beteiligung möglich. Entsprechend dem für den Fonds gewählten steuerlichen Konzept sollte § 15b EStG nicht einschlägig sein. Eine Anwendbarkeit kann sich indes aus der geänderten Rechtsprechung des BFH (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) ergeben. Bezüglich der Folgen einer Anwendung verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 10.7. „Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG“ (Seite 92 f.). Sollte sich das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft – gleich aus welchen Gründen – während der Fondslaufzeit verschlechtern, besteht ebenfalls das Risiko, dass Verluste aus der Beteiligung nur noch eingeschränkt verrechnet werden können. (1, 3)
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 Steuermehrbelastung der Investoren wäre die Folge. (1)“

Im Kapitel *„Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuer-Vorschriften – Steuerliche Grundlagen“*, Ziffer **10.7.** *„Investitions- bzw. Erwerbsphase“*, werden die Angaben zur *„Steuerliche Behandlung der investitions- und fondsbedingten Nebenkosten“* (Seite **92**) komplett ersetzt und lauten wie folgt:

„Gemäß dem am 11. 07. 2018 veröffentlichten Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) ist nunmehr davon auszugehen, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) sofort abzugsfähige Werbungskosten 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 demnach 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 entsprechende modellhafte Gestaltungen grundsätzlich an und lässt den sofortigen Werbungskostenabzug von Fondsetablierungskosten in den Grenzen des § 15b Abs. 1 und Abs. 3 EStG zu.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, 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). Ebenso ist unklar, ob der gegenständliche Fonds überhaupt ein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG darstellt, weil der Fonds ausweislich seines prospektierten Steuerkonzepts nie darauf ausgelegt war, steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zu erzielen. Läge aber kein Steuerstundungsmodell vor, so wäre § 15b EStG auch nicht anwendbar. Aus diesem Grund wird im gegenständlichen Fonds weiterhin dem ursprünglichen steuerlichen Konzept entsprechend verfahren. Es besteht jedoch das Risiko, dass nachträglich im Rahmen einer Betriebsprüfung Anpassungen erfolgen werden.

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 Werbungskosten 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 **10.7.** *„Investitions- bzw. Erwerbsphase“*, werden die Angaben zur *„Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG“* (Seite **92 f.**) komplett ersetzt und lauten wie folgt:

„Auch bei Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht 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. Die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15b EStG ist grundsätzlich auch auf Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 7 EStG) sowie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Absatz 1 Satz 2 EStG) entsprechend anzuwenden. 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.

Konzeptgemäß werden bei Anwendung des BMF-Schreibens vom 20. 10. 2003, IV C 3-S2253a-48 / 03, BStBl. I 2003, 546, im ZBI WohnWert 1 in der Investitionsphase keine Anlaufverluste von mehr als 10 % des Eigenkapitals erwartet, womit die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG nicht greift.

Bei Anwendung der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 26. 04. 2018 (BFH, Urteil vom 26. April 2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) entstehen jedoch in der Investitionsphase möglicherweise Anlaufverluste von mehr als 10 % des Eigenkapitals, weshalb das Risiko besteht, dass die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG eingreift. Dies hätte zur Folge, dass die jeweils anfallenden Verluste nur mit künftigen Überschüssen aus der Beteiligung an dem ZBI WohnWert 1 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. Aus diesem Grund soll die steuerliche Behandlung der Initialkosten im gegenständlichen Fonds vorerst auch weiterhin dem ursprünglichen steuerlichen Konzept entsprechend erfolgen. Es besteht jedoch das Risiko, dass nachträglich im Rahmen einer Betriebsprüfung Anpassungen notwendig werden.“

II. GELDWÄSCHE- UND COMPLIANCEBEAUFTRAGTER

Mit Wirkung vom 01. 07. 2018 ist Herr Markus Stock in seiner Funktion als Geldwäsche- und Compliance-beauftragter 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, Geldwäsche / Compliance und Datenschutz / IT"*, Seite **102**).

Im Kapitel *„Beratung und Auslagerung"*, Ziffer **11.1.5.** *„Interne Revision, Geldwäsche / Compliance und Datenschutz / IT"* (Seite **102**) wird der zweite Absatz geändert und lautet nunmehr wie folgt:

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

III. VERGÜTUNG DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Mit Nachtrag Nr. 3 zum Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem ZBI WohnWert 1 und der KVG vom 26. 09. 2018 haben die Parteien vereinbart, dass die KVG im Kalenderjahr 2018 auf 50 % der Mindestvergütung in Höhe von EUR 200.000 p. a. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, verzichtet („Erlass"). Dieser Erlass steht unter der auflösenden Bedingung, dass für den ZBI WohnWert 1 während der Zeichnungsphase mindestens ein Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) in Höhe von EUR 20 Mio. eingeworben wurde.

Dies hat Auswirkungen auf die Darstellung des Verkaufsprospektes hinsichtlich der „Kapitalverwaltungsgesellschaft (Ziffer **2.4.1.** *„Die Kapitalverwaltungsgesellschaft"*, *„Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch den AIF"*, Seite **20**) und der Kosten (Ziffer **8.2.** *„Angaben bezüglich der Kosten"*, *„Laufende Kosten"*, Seite **80**).

Im Kapitel *„Die Kapitalverwaltungsgesellschaft"*, Ziffer **2.4.1.** *„Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch den AIF"* (Seite **20**), werden die Angaben zur Mindestvergütung im zweiten Absatz komplett ersetzt und lauten wie folgt:

„Die KVG verzichtet aufgrund des Nachtrags Nr. 3 zum Geschäftsbesorgungsvertrag vom 26. 09. 2018 im Kalenderjahr 2018 gegenüber dem ZBI WohnWert 1 auf die Geltendmachung von 50 % der gemäß in den Anlagebedingungen vorgesehenen Mindestvergütung, solange das eingeworbene Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) geringer als EUR 20 Mio. ist. Erreicht das eingeworbene Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) während der Zeichnungsphase den Betrag von EUR 20 Mio., kann die KVG die Mindestvergütung in vollem Umfang, auch rückwirkend, geltend machen, wobei die jährliche Gesamtvergütung unter Berücksichtigung von § 7 Ziffer 3 lit. a.) der Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1 einschließlich der danach berechneten Mindestvergütung 1,75 % des durchschnittlichen NIW in keinem Jahr übersteigen darf. Die Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1 bleiben von dieser Regelung unberührt."

Im Kapitel *„Angaben bezüglich der Kosten"*, Ziffer **8.2.** *„Laufende Kosten"* (Seite **80**) werden die Angaben im zweiten Absatz komplett ersetzt und lauten wie folgt:

„Die KVG erhält für die Wahrnehmung aller im Zusammenhang mit der kollektiven Vermögensverwaltung stehenden Tätigkeiten eine Vergütung in Höhe von bis zu 1,75 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage. Zu den näheren Einzelheiten der Vergütung der KVG, insbesondere auch zu der vereinbarten Mindestvergütung, siehe Kapitel 2.4., „Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft".

Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 4,0 % der Bemessungsgrundlage inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen."

IV. VERLÄNGERUNG DER ZEICHNUNGSPHASE

Die Zeichnungsphase für den ZBI WohnWert 1 ist durch Beschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 01. 10. 2018 bis zum 31. 12. 2019 verlängert worden.

Diese Verlängerung der Zeichnungsphase hat Auswirkungen auf die Darstellung innerhalb des Verkaufsprospektes hinsichtlich des Angebots im Überblick (Ziffer **1.1.** *„Eckdaten der Beteiligung"*, Seite **11**; Ziffer **1.3.** *„Der Fonds und die Beteiligung im Überblick"*, Seite **14**) und der Anteile (Ziffer **7.3.2.** *„Gesellschaftskapital"*, Seite **69**).

Im Kapitel *„Das Angebot im Überblick"*, Ziffer **1.1.** *„Eckdaten der Beteiligung"*, Unterabschnitt *„Zeichnungsphase (Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens)"* (Seite **11**), werden die Angaben um folgende Ausführung ergänzt:

„[...] Die KVG hat die Zeichnungsphase mit Beschluss vom 01. 10. 2018 bis zum 31. 12. 2019 verlängert."

Im gleichen Kapitel, Ziffer **1.3.** *„Der Fonds und die Beteiligung im Überblick"*, werden die Angaben zur *„Zeichnungsphase"* (Seite **14**) wie folgt ergänzt:

„[...] Die KVG hat die Zeichnungsphase mit Beschluss vom 01. 10. 2018 bis zum 31. 12. 2019 verlängert."

Im Kapitel *„Anteile"*, Ziffer **7.3.2.** *„Gesellschaftskapital"* (Seite **69**), wird der erste Satz geändert und vor dem letzten Satz des ersten Absatzes ein weiterer Satz eingefügt. Der erste Absatz lautet nunmehr wie folgt:

„Es wird eine Gesamtkapitalhöhe von EUR 40 Mio. bis zum 31. 12. 2019 angestrebt. Die Mindestzeichnungssumme [...]. Die KVG hat die Zeichnungsphase mit Beschluss vom 01. 10. 2018 bis zum 31. 12. 2019 verlängert. Es wurde eine Platzierungsgarantie [...]."

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, 06. 11. 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