

DLF-Beteiligung



balandis Postfach 10 26 61 70022 Stuttgart

Herrn
Max Muster
Mustergasse
99999 Musterstadt

Zwölfte Dreiländer Beteiligung
DLF 92/12 - Walter Fink - KG i. L.

Breitscheidstraße 6
70174 Stuttgart

T +49 711 9675 200
F +49 711 9675 190

23.11.2016

Beteiligung 9212 9999, Max Muster
Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2014
Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Abstimmungsverfahren
Meldepflichten gemäß „FATCA-Abkommen“

Sehr geehrter Herr Muster,

beiliegend erhalten Sie den Geschäftsbericht für das Jahr 2014, den Beschlussfassungsbogen zur ordentlichen Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren sowie einen Fragebogen zur Erhebung der gemäß dem so genannten FATCA-Abkommen (dazu Näheres unten unter III.) meldepflichtigen Daten, um dessen Ausfüllung, Unterzeichnung und Rücksendung wir bitten.

I. Ordentliche Beschlussfassung

Mit diesem Schreiben wird das ordentliche Beschlussfassungsverfahren gemäß § 14 unseres Gesellschaftsvertrages eingeleitet.

Da unsere Gesellschaft im Laufe des Geschäftsjahres 2014 aufgelöst wurde, weichen der Geschäftsbericht und die jetzt zu fassenden Beschlüsse von denen, die Ihnen aus den früheren ordentlichen Beschlussfassungen bekannt sind, in einigen Punkten ab:

Der Geschäftsbericht enthält außer dem testierten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 (01.01. bis 31.12.) auch die auf den Stichtag 01.07.2014 von den Liquidatorinnen erstellte Liquidationseröffnungsbilanz sowie zwei Halbjahresabschlüsse für die Zeiträume 01.01. bis 30.06.2014 und 01.07. bis 31.12.2014. Die Gründe für diese Besonderheiten entnehmen Sie bitte den nachstehenden Erläuterungen zu den Beschlussanträgen 3. bis 6.

Mit dem Beschlussantrag 1 soll - wie auch in den Vorjahren - der für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2014 aufgestellte und testierte Jahresabschluss festgestellt und die aus diesem abgeleitete steuerliche Einnahmenüberschussrechnung genehmigt werden.

Über laufende Ausschüttungen ist nicht zu beschließen, da nach der Auflösung zum 30.06.2014 Zahlungen grundsätzlich nur noch auf den Liquidationsüberschuss erfolgen, dessen endgültige Höhe erst nach Verwertung aller Vermögensgegenstände unserer Gesellschaft und Ablösung aller Verbindlichkeiten feststeht. Darüber, ob und wann Abschlagszahlungen erfolgen, entscheiden die Liquidatorinnen.



Allerdings waren im Jahr 2014, auch noch nach der Auflösung, seitens der Gesellschaft Steuervorauszahlungen (Kapitalertragsteuer und hierauf entfallende Solidaritätszuschläge) für Rechnung der Treugeber und Gesellschafter abzuführen. Daraus resultieren, in der Terminologie unseres Gesellschaftsvertrages, so genannte „Mindestausschüttungen“, die trotz der Auflösung als Entnahme zu erfassen sind. Der Beschlussantrag 2 beschränkt sich für das Jahr 2014 deshalb auf die Feststellung der in Form von Steuervorauszahlungen geleisteten „Mindestausschüttungen“.

Auf den Stichtag 01.07.2014 hatten die Liquidatorinnen eine Liquidationseröffnungsbilanz zu erstellen. Deren Feststellung ist Gegenstand des Beschlussantrags 3.

Der Beschlussantrag 4 ist einer unklaren Rechtslage geschuldet. Teile der rechtswissenschaftlichen Literatur und der untergerichtlichen Rechtsprechung vertreten die Auffassung, dass für Kommanditgesellschaften in der Form der so genannten GmbH & Co. KG - wie für Kapitalgesellschaften (insbesondere AG und GmbH) ausdrücklich gesetzlich vorgeschrieben - mit der Auflösung das bis dahin abgelaufene Geschäftsjahr endet und ein neues, einjähriges Geschäftsjahr beginnt. Unsere Gesellschaft ist zwar keine GmbH & Co. KG, es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass dann, wenn sich die vorgenannte Rechtsmeinung als zutreffend erweist, diese auch auf die „einfache“ Kommanditgesellschaft ausgedehnt wird, da andernfalls für diese und GmbH & Co. KGs, obwohl es sich um den gleichen Gesellschaftstyp handelt, unterschiedliche Rechtsfolgen gelten würden. Wäre dies so, müsste unsere Geschäftsführung einen Jahresabschluss für das durch die Liquidationseröffnung beendete Geschäftsjahr vom 01.01. bis 30.06.2014, einen weiteren für den Zeitraum vom 01.07.2014 bis zum 30.06.2015, den nächsten für den Zeitraum 01.07.2015 bis 30.06.2016 usw. im Jahresrhythmus jeweils zum Stichtag 30.06. erstellen. Die Umstellung der Rechnungslegung auf diese vom bisherigen Geschäftsjahr abweichenden Zeiträume wäre für unsere Gesellschaft mit einem erheblichen Aufwand verbunden, da sämtliche für die Datenerfassung und -bearbeitung maßgeblichen Programme darauf ausgelegt sind, dass das Geschäftsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt. Auch die auf Abschlussdaten zurückgreifenden Steuererklärungen sind jeweils für das Kalenderjahr abzugeben. Deshalb soll vorsorglich, für den Fall, dass sich die vorstehend beschriebene abweichende Meinung als zutreffend erweist und auch auf die einfache Kommanditgesellschaft erstreckt wird, mit dem Beschlussantrag 4 klargestellt werden, dass für unsere Gesellschaft ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt das Geschäftsjahr erneut mit dem Kalenderjahr übereinstimmen soll, so dass der gewohnte Jahresrhythmus beibehalten werden kann.

Mit der Liquidationseröffnung ist die Geschäftsführungskompetenz von der persönlich haftenden Gesellschafterin KC Beteiligungs GmbH und der (geschäftsführenden) Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH auf die Liquidatorinnen, also die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH, übergegangen. Deshalb ist für das erste Halbjahr 2014 über die Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafter zu entscheiden und für das zweite Halbjahr über die Entlastung der Liquidatorinnen (Beschlussanträge 5 und 6).

Gegenstand des Beschlussantrags 7 ist die - Ihnen aus den Vorjahren bekannte - Beschlussfassung über die Entlastung der ATC Treuhandgesellschaft mbH in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin.



Die zur Abstimmung erforderlichen Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Geschäftsbericht. Etwaige erforderliche weiter gehende Auskünfte erhalten Sie schriftlich oder telefonisch unter der o.a. Anschrift.

Die Frist zur Stimmabgabe endet am **21.12.2016**.

Wir bitten Sie, den ausgefüllten Beschlussfassungsbogen im schriftlichen Abstimmungsverfahren bis zum vorgenannten Stichtag (Eingang hier im Haus) zurückzusenden. Verspätet abgegebene Stimmen können nicht berücksichtigt werden.

Über eine rege Teilnahme an der Abstimmung würden wir uns freuen.

II. Stand der Liquidation

Über den aktuellen Stand zur Liquidation der DLF-Gesellschaften informieren wir Sie wie folgt:

balandis real estate ag

In unserer, sowie auch den anderen DLF-Gesellschaften, ist die Beteiligung an der balandis real estate ag einer der wesentlichen Vermögensgegenstände. Die balandis real estate ag hält mittelbar Eigentum an einem deutschen und einem US-amerikanischen Gewerbeimmobilienportfolio. Seit 2013 ist sie Alleingesellschafterin der zwei Verwaltungsgesellschaften balandis Verwaltungs GmbH (Asset Management und Fondsverwaltung) sowie Concipio Gesellschaft für Immobilienverwaltung GmbH (Property Management). Für die balandis real estate ag wurde Ende 2014 ein internationales Bieterverfahren eingeleitet. Die ursprüngliche Planung, einen Investor zu finden, der die balandis real estate ag vollständig als Alleinaktionär übernimmt, wurde 2016 aufgegeben. Stattdessen haben die Liquidatorinnen veranlasst, dass auch die balandis real estate ag ihre Vermögenswerte veräußert, um die Erlöse dann - nach Vornahme der hierfür erforderlichen strukturellen Änderungen - an ihre Gesellschafter, also die DLF-Gesellschaften, auszuschütten, die dann ihrerseits im Rahmen der laufenden Liquidationen die auf sie entfallenden Überschüsse an die beteiligten Treugeber und Gesellschafter auszukehren haben.

Ende Juli 2016 wurde der Verkauf der zwei oben genannten Verwaltungsgesellschaften und der zuletzt noch im Bestand der balandis Immobilien GmbH & Co. KG befindlichen 37 deutschen Immobilien notariell beurkundet. Der Verkauf soll erst vollzogen werden, wenn feststeht, dass die Kaufpreisfälligkeitvoraussetzungen (bestimmte Grundbucheintragungen, Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen der zuständigen Städte und Gemeinden, in etlichen Fällen weitere Genehmigungen sowie die Voraussetzungen der Lastenfreistellung) für fast alle Immobilien eingetreten sind. Das bedeutet, dass mit der Kaufpreiszahlung voraussichtlich nicht vor dem Ende des Jahres gerechnet werden kann. Treten die Vollzugsvoraussetzungen nicht innerhalb vereinbarter Fristen ein, können die Beteiligten vom Vertrag zurücktreten.

Wenn der vorgenannte Kaufvertrag vollzogen ist, besteht das Vermögen der balandis real estate ag im Wesentlichen noch aus mehreren - ebenfalls mittelbar gehaltenen - US-Objekten.



Im Jahr 2015 wurden in den USA die Objekte Glenridge (Atlanta, Georgia) und Sandlake Southwest (Orlando, Florida) veräußert.

Zum dritten Quartal 2016 wurden Verkaufsverfahren für die Objekte 520 Post Oak in Houston, Northdale Executive Center in Tampa und Primera V in Orlando gestartet. Dafür wurden verschiedene renommierte Maklergesellschaften im Rahmen kompetitiver Auswahlverfahren mandatiert. Die Nettoerlöse werden zunächst zur weiteren Reduzierung der Darlehen in den USA verwendet. Darüber hinaus sind freie liquide Mittel notwendig, um ggfs. in einzelnen Objekten von dem jeweiligen Joint Venture Partner den Anteil an der Objektgesellschaft zu erwerben. Dies soll nur in Ausnahmefällen erfolgen, in denen man sich mit dem Joint Venture Partner nicht über die kurz bis mittelfristige Strategie oder einen zeitnahen Verkauf des Objekts einigen kann. Bisher ist dieser Fall nicht eingetreten und derzeit auch nicht zu abzuwarten.

Nach einer weiteren in 2016 angestoßenen Refinanzierung des Peachtree Centers in Atlanta ist im Jahr 2017 ein (Teil-) Verkauf angestrebt. Für die 3 zusammenhängenden Objekte in Maitland/Orlando soll im IV. Quartal 2016 der Verkaufsprozess gestartet werden. Nach weiteren erfolgreichen Vermietungen im Objekt Forum in Raleigh soll hier in 2017 ebenso ein Verkauf geprüft bzw. umgesetzt werden.

DLF-Immobilien

In verschiedenen DLF-Gesellschaften wurden bereits - so auch in unserer Gesellschaft - Immobilienwerte veräußert. Nachfolgend hierzu eine Übersicht:

DL-Fonds	Objekt	Übergang	Wertgutachten/ Stand Vorjahr	Kaufpreis/EUR
872	Schaafheim	August 2016	250.000,00	253.500,00
873	SB-Markt Oberhausen	April 2012	180.000,00	147.000,00
905	SB-Markt Korntal Münchingen	Juli 2014	360.000,00	360.000,00
906	Baumarkt Stolberg-Breinig	Dezember 2014	800.000,00	600.000,00
9210	Baumarkt Hoyerswerda	Februar 2016	1.720.000,00	1.500.000,00
9211	SB-Markt und Bistro Mannheim-Neckarau	Mai 2015	1.680.000,00	1.970.000,00
9211	Büro- und Geschäftshaus, Zwickau	Juni 2016	1.760.000,00	1.900.000,00
9212	Dienstleistungs-Center Hockenheim	Mai 2015	2.000.000,00	2.000.000,00
9212	SB-Markt Brühl	April 2016	2.200.000,00	2.240.000,00
9314	Wohn- und Geschäftshaus, Marienstrasse Zwickau Wohn- und Geschäftshaus, Leipziger-/Pöblitzerstrasse, Zwickau Bürohaus, Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau	Juni 2016	4.250.000,00	4.350.000,00
9417	Residenz am Golfplatz, Baden-Baden	Dezember 2014	9.500.000,00	10.150.000,00
9829	Bosch-Areal, Stuttgart	Oktober 2015	89.900.000,00	114.000.000,00

Von den erzielten Kaufpreisen sind Darlehensverbindlichkeiten / Maklergebühren sowie sonstige Kosten in Abzug zu bringen.



Aus dem Verkauf der Objekte „Dienstleistungs-Center Hockenheim“ und „SB-Markt Brühl“ erzielten, nicht anderweitig benötigten Überschuss wurde im Juli 2016 eine erste Teilauszahlung an alle Treugeber / Gesellschafter vorgenommen. Dieser Betrag entspricht ca. 8,3 % bezogen auf das nominelle Beteiligungskapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 48.166.418,66.

Auszahlungen bzw. Teilauszahlungen aus den Liquidationsüberschüssen an die einzelnen DLF-Anleger werden dann vorgenommen, wenn die endgültig nicht mehr zur Begleichung von Verbindlichkeiten benötigten liquiden Mittel nach Ermessen der Liquidatorinnen eine angemessene Größenordnung erreichen, die den mit Abschlagszahlungen verbundenen Aufwand rechtfertigen.

Ziel für die Verwertung des Restvermögens ist dabei nicht ein möglichst schneller Verkauf, sondern ein möglichst guter Verkaufserlös. Daher ist damit zu rechnen, dass sich die weitere Abwicklung noch über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstreckt.

Sie werden automatisch schriftlich von unserer Gesellschaft informiert, sobald Auszahlungen anstehen.

III. FATCA-Abkommen

Die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) haben am 18. März 2010 mit dem „Foreign Account Tax Compliance Act“ („FATCA“) Vorschriften erlassen, nach denen ausländische Finanzinstitute (unter diese Definition fällt auch unsere Gesellschaft) bestimmte Prüfungs- und Meldepflichten über Konten ihrer Kunden der US-Steuerbehörde („IRS“) zu erfüllen hat.

Das Ziel von FATCA ist es, weltweit alle Einkünfte von US-Steuerpflichtigen zu erfassen. Die FATCA-Bestimmungen verlangen dabei die Übermittlung von steuerrelevanten Informationen von US-Personen an das IRS. Hierzu zählen u.a. persönliche Informationen, wie Name, Anschrift ebenso wie kontobezogene Informationen wie Vertragsnummer, Guthaben und erhaltene Zahlungen. Hierdurch soll zum einen die Transparenz für den IRS erhöht werden und zum anderen ein Steuerabzug dort vorgenommen werden, wo die FATCA-Bestimmungen nicht eingehalten werden.

Als Grundlage für diesen geforderten Informationsaustausch haben die USA und die Bundesrepublik Deutschland am 31. Mai 2013 ein Abkommen zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten unterzeichnet („FATCA-Abkommen“), das am 11. Dezember 2013 in Kraft getreten ist.

Die gesetzliche Grundlage für die Meldeverpflichtungen der in Deutschland ansässigen Finanzinstitute - und somit auch für unsere Gesellschaft - wurde mit Inkrafttreten des AIFM-Steuer-Anpassungsgesetzes am 24. Dezember 2013 geschaffen. Die DL-Fonds sind demnach verpflichtet, alle steuerrelevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu übermitteln, welches anschließend diese Information an das IRS weiterleitet.



Seit dem 01. Juli 2014 ist es daher erforderlich, festzustellen, ob ein Gesellschafter in den USA unbeschränkt steuerpflichtig ist. Zu diesem Zweck benötigen wir von Ihnen eine FAT-CA-Selbstauskunft (beigefügtes Formblatt); diese ist vollständig auszufüllen, zu unterschreiben und unverzüglich an uns zurückzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
ZWÖLFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG
DLF 92/12 - WALTER FINK - KG i. L.
vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer
der KC Beteiligungs GmbH

Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH

Beteiligung-Nr. 9212 9999

Gesellschafter/Treugeber:

Herrn
Max Muster
Mustergasse
99999 Musterstadt

Rückantwort

Zwölfte Dreiländer Beteiligung
DLF 92/12 - Walter Fink - KG i. L.
Postfach 10 26 61
70022 Stuttgart

Beschlussfassung

im schriftlichen Abstimmungsverfahren zum Geschäftsjahr 2014

	Ja	Nein	Enthaltung
Beschlussantrag 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 - vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 - wird festgestellt und die aus diesem abgeleitete Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2014 (beide abgedruckt im Geschäftsbericht 2014) wird genehmigt.			
Beschlussantrag 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die von der Gesellschaft bisher für das Geschäftsjahr 2014 geleisteten Steuervorauszahlungen (Kapitalertragsteuer und darauf entfallende Solidaritätszuschläge) in Höhe von insgesamt EUR 58,50 werden trotz der Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 wie in den früheren Geschäftsjahren als Mindestausschüttungen im Sinne von § 17a Ziff. 2. Buchst. b) Doppelbuchst. aa) des Gesellschaftsvertrages behandelt. Dies wird genehmigt.			
Beschlussantrag 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Liquidationseröffnungsbilanz auf den Stichtag 01.07.2014 (abgedruckt im Geschäftsbericht 2014) wird festgestellt.			
Beschlussantrag 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorsorglich wird klargestellt, dass sich das Geschäftsjahr der Gesellschaft durch die zum 30.06.2014 beschlossene Auflösung nicht verändert hat, und hilfsweise für den Fall, dass dies aus Rechtsgründen nicht zutrifft, beschlossen, das ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt, das Geschäftsjahr erneut mit dem Kalenderjahr übereinstimmen soll.			
Beschlussantrag 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin KC Beteiligungs GmbH und der geschäftsführenden Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH für ihre geschäftsführende Tätigkeit im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2014 wird zugestimmt.			
Beschlussantrag 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Entlastung der Liquidatorinnen KC Beteiligungs GmbH und ATC Treuhandgesellschaft mbH für ihre geschäftsführende Tätigkeit im 2. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2014 wird zugestimmt.			

2. Seite für Beteiligung-Nr. 9212 9999

Beschlussantrag 7

Der Entlastung der ATC Treuhandgesellschaft mbH in ihrer Eigenschaft als
Treuhandkommanditistin für das Geschäftsjahr 2014 wird zugestimmt.

Datum

Max Muster

Bitte beachten Sie, dass dieser Stimmzettel automatisch verarbeitet wird. Sofern Sie uns sonstige Änderungen mitteilen möchten bzw. Fragen haben, teilen Sie uns diese bitte separat mit.