



## **Aktueller Stand und häufig gestellte Fragen zur im Rahmen der Sonderbeschlussfassung 1/2014 beschlossenen Liquidation der DL-Fonds**

In den letzten Wochen haben wir im Zusammenhang mit der Sonderbeschlussfassung 1/2014 zur Auflösung bzw. Liquidation der DL-Fonds von Treugebern und Gesellschaftern zahlreiche Anfragen per Telefon, Brief oder E-Mail erhalten. Hierfür möchten wir uns ausdrücklich bedanken. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auch zukünftig mit Fragen, konstruktiver Kritik oder Anregungen kontaktieren.

Hierzu wenden Sie sich gerne an Ihren bekannten Ansprechpartner bei der ATC Treuhandgesellschaft mbH oder der balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH) oder senden uns eine E-Mail an [info\[at\]balandis.ag](mailto:info[at]balandis.ag).

Im Folgenden wollen wir häufig gestellte Fragen beantworten und auch das eine oder andere Missverständnis im Zusammenhang mit der Liquidation der DL-Fonds aufklären:

### **Aktueller Stand**

Dem Beschlussantrag zur Auflösung unserer Gesellschaften (DL-Fonds) zum Stichtag 30.06.2014 wurde bei relativ hoher Teilnahmequote mit überwiegender Mehrheit zugestimmt. Ab dem Stichtag 30.06.2014 befinden sich die Gesellschaften somit in der Liquidationsphase.

Treibendes Argument für die Liquidation ist, wie in der Sonderbeschlussvorlage 1/2014 dargestellt, dass die Fondsgesellschaften ihr Fondsvermögen (bei welchem es sich in den meisten DL-Fonds um deutschen Immobilienbesitz und einen Aktienanteil an der balandis real estate ag handelt) geordnet – ohne Zwang und zeitlichen Druck – verwerten können.

Wir erlauben uns noch klarzustellen, dass eine Liquidation nicht mit einer Insolvenz gleichzusetzen ist.

### **Liquidation / Abwicklung**

#### Wann kann mit ersten Rückflüssen / Zahlungen gerechnet werden?

Der nach Verwertung des (gesamten) Gesellschaftsvermögens und Begleichung aller bestehenden und Vorsorge für zukünftige Verbindlichkeiten verbleibende Überschuss wird regelmäßig an die Gesellschafter / Treugeber entsprechend dem Beteiligungsverhältnis verteilt. Somit können Sie auch zukünftig mit einer mindestens jährlichen Information und – insoweit in einem Jahr aus der Veräußerung einzelner Vermögenswerte ein gewisser Nettoerlös erzielt wurde – mit einer Auszahlung rechnen. Wir erwarten derzeit, dass die meisten DL-Fonds innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre ihr jeweiliges Gesellschaftsvermögen veräußert haben werden.



### Wie hoch sind die zu erwartenden Rückflüsse / Zahlungen?

Eine verbindliche Aussage über die Höhe der zu erwartenden Rückflüsse an die Anleger kann naturgemäß erst nach Verkauf der jeweiligen Fondsimmoblie und Rückführung der bestehenden Darlehensverbindlichkeiten sowie der erfolgreichen Veräußerung der Aktien an der balandis real estate ag durch die DL-Fonds erfolgen.

Allerdings kann der gesellschaftsvertraglich ermittelte Abfindungswert 2012 eine gewisse Indikation geben. Dieser ist im jeweiligen Geschäftsbericht 2012 im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Fondsentwicklung, in der Regel auf Seite 4, dargestellt. Die Geschäftsberichte finden Sie im Anlegerbereich auf [www.balandis.ag](http://www.balandis.ag). Die Zugangsdaten haben wir Ihnen mit Schreiben vom 30.04.2014 mitgeteilt.

Selbstverständliches Ziel ist es, die Fondsimmobilien zum bestmöglichen Preis zu verkaufen. Dieses kann erfolgreich umgesetzt werden, wenn alle Parameter (Vermietungssituation, Vorfälligkeitsentschädigungen bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen, Marktumfeld etc.) optimiert werden können.

### **Kündigung**

#### Ist eine Kündigung noch möglich?

Grundsätzlich ist bzw. war gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eine Kündigung ausschließlich zum 31.12. eines Kalenderjahres möglich. Unter Einhaltung einer halbjährlichen Kündigungsfrist musste somit zum jeweils 30.6. eines jeden Jahres die Kündigung zum Ende des jeweiligen Jahres ausgesprochen werden.

Da die Auflösung der DL-Fonds beschlossen wurde und der Auflösungsstichtag 30.06.2014 vor dem nächst möglichen regulären Kündigungsstichtag 31.12.2014 liegt, sind faktisch keine Kündigungen mehr möglich. Auch Kündigungen zum Stichtag 31.12.2014, die vor dem 30.06.2014 ausgesprochen wurden, sind nicht mehr wirksam. Insofern ergibt sich kein Unterschied, ob eine Kündigung erklärt wurde oder nicht.

Im Ergebnis werden durch den Liquidationsbeschluss alle Anleger gleichgestellt.

#### Muss ich mich aktiv um die Beendigung meiner Anlage kümmern?

Für Sie als Anleger besteht im Rahmen der Liquidation kein Handlungsbedarf zur Beendigung Ihres Anteils an der Gesellschaft. Nach Beendigung der Liquidation werden die Gesellschaften gelöscht und somit enden (automatisch) sämtliche Beteiligungen an diesen. Dies wird jedoch sicherlich noch einige Jahre in Anspruch nehmen und über den Zeitraum der im vorangegangenen Absatz erläuterten geordneten Verwertung des Gesellschaftsvermögens andauern.



## **Steuerliche Behandlung**

Wir weisen darauf hin, dass die folgenden Ausführungen zur steuerlichen Behandlung nur einer verkürzten Darstellung entsprechen und allgemein gehalten sind. Jeder Treugeber sollte sich von seinem persönlichen Steuerberater die individuelle steuerliche Situation erläutern lassen.

### Welche Einkünfte erziele ich in der Liquidationsphase?

Während der Liquidationsphase erhalten Sie nach wie vor die steuerlichen Mitteilungen. Die DL-Fonds erzielen bis zum Verkauf ihrer eigenen Immobilie(n) weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und bis zum Verkauf der Beteiligung an der balandis real estate ag Einkünfte aus Kapitalvermögen. Aus der Veräußerung der unmittelbar von den Fonds gehaltenen Immobilien ist für Erstzeichner kein steuerlicher Effekt mehr zu erwarten, da die in § 23 Abs. 1 Nr. 1 genannte Frist von 10 Jahren bereits überschritten ist. Bei der Veräußerung mittelbar gehaltener deutscher Immobilien im Rahmen der Umwandlung der gemeinsamen Tochtergesellschaft in die balandis real estate ag ist mit geringfügigen steuerlichen Verlusten zu rechnen. Die Höhe hängt von der jeweiligen individuellen Beteiligungsquote ab. Diese Verluste können nur im Rahmen der Einkünfte gem. § 23 EStG (Private Veräußerungsgeschäfte) geltend gemacht oder in die Zukunft vorgetragen werden. Auch sind in diesem Zusammenhang Verluste aus der Veräußerung mittelbar gehaltener Kapitalgesellschaften möglich, diese würden den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG) zuzurechnen sein und wären steuerlich nicht abzugsfähig.

### Hinweis bei Anteils-Finanzierung

Einige Anleger haben den Erwerb ihres Fonds-Anteils, einem Anteil an einer vermögensverwaltenden KG, mittels Darlehen finanziert, teilweise sind diese Darlehen noch nicht vollständig zurückgeführt. Die Darlehenszinsen sind Sonderwerbungskosten, die über die Fondsgesellschaft geltend gemacht werden können. Da der damalige Anteilserwerb nicht nur Fondseigene deutsche Immobilien betraf, sondern auch anderes Vermögen, sind diese Sonderwerbungskosten den verschiedenen Einkunftsarten zuzuordnen. Da die Fonds seit 2013 mittelbar an Kapitalgesellschaften beteiligt sind und im Februar 2014 die gemeinsame Tochtergesellschaft in eine Aktiengesellschaft, die balandis real estate ag, umgewandelt wurde, entfällt ein Teil der Sonderwerbungskosten auf Einkünfte aus Kapitalvermögen. Bei dieser Einkunftsart ist der Abzug von (Sonder-) Werbungskosten nicht möglich.

Sollten die Erlöse aus der Anteilsliquidation nicht genügen, das für den Anteilserwerb eingesetzte (Rest-)Darlehen zu tilgen, besteht nach aktueller Rechtsprechung unter gewissen Bedingungen die Möglichkeit, auch nach Liquidation des Anteils die Zinsen noch steuerlich geltend zu machen. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass der Liquidationserlös zur Darlehenstilgung verwendet wird.

Kontakt:

balandis Verwaltungs GmbH

Breitscheidstr. 6, 70174 Stuttgart

Tel.: + 49 711 9675 200 e-mail: info[at]balandis.ag