

Kapital-markt-intern

Der Insider-Report des freien Kapitalmarktes für Anlageberater, Banken, Initiatoren und Anleger

DÜSSELDORF - BERLIN - ZÜRICH - NEW YORK - VADUZ

ACI sichert Anlegern Gewinne und Steuervorteil

"Das derzeit gültige Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Dubai und Deutschland endet per 31. Dezember 2008. Demzufolge läuft die – bis auf den Progressionsvorbehalt – bisher gültige Steuerfreiheit der Einkünfte aus Betriebsstätten und Immobilien in Dubai aus. Ob Bundesfinanzminister Peer Steinbrück doch im Laufe des Jahres 2009 einlenkt, steht in den Sternen", so der steuerliche Berater der **Alternative Capital Invest/ACI**, Rechtsanwalt und Steuerberater **Harald Plewka**, unter anderem ehemaliger Richter beim **BFH**, zur voraussichtlichen steuerlichen Entwicklung der bilateralen Beziehungen zu dem Arabischen Emirat. "Das aktuelle Angebot, die **VII. Dubai Fonds KG**, ist von dieser nachteiligen steuerlichen Entwicklung nicht betroffen. Aber auch für die Anleger der **Fonds Dubai Fonds I bis V**, die sich ja auf Basis der damals und noch bis zum Jahresende gültigen Lage beteiligt und darauf verlassen haben, wurde von uns eine Lösung gefunden. Die Fondsimmobilen konnten noch vor Beendigung des Doppelbesteuerungsabkommens veräußert und so die steuerlichen Vorteile für die Anleger gesichert werden", umreißt **Uwe Lohmann**, GF der ACI, die Entwicklung der Dubai-Fonds. So konnte bereits der erste Fonds, die **ACI Dubai Lake Tower KG**, verkauft und prognosegemäß abgewickelt werden.



"Bei den Fonds II. bis V, müssen wir leider festhalten, daß die Baurealisierung einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt als ursprünglich geplant. Dem Weiterverkauf der projektierten Einheiten hat dies jedoch keinen Abbruch getan; im Gegenteil, hier wurden unsere kühnsten Erwartungen übertroffen. Der hohe Bekanntheitsgrad der Alternative Capital Invest auf der Arabischen Halbinsel und das gute Netzwerk mit hervorragenden Partnern vor Ort hat uns in die komfortable Lage gebracht, sämtliche Projekte der Fonds II. bis V. noch vor Ende 2008 und damit vor Beendigung des Doppelbesteuerungsabkommens zu veräußern. Aufgrund des hohen Zuflusses von Anzahlungen aus den Verkäufen mußte kein Fremdkapital aufgenommen werden", beschreibt Uwe Lohmann die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds II. bis V.

Die Sicherung der Steuervorteile ist eine Sache, die wirtschaftlichen Erfolge eine andere. Deshalb haben wir uns u. a. Leistungsbilanzen, Jahresabschlüsse und sogar die testierten Abverkaufszahlen (!) vorlegen lassen, um den wirtschaftlichen Erfolg oder Mißerfolg aus Sicht der Anleger zu beurteilen. Denn, um es mit Altkanzler **Helmut Kohl** zu sagen: "Wichtig ist, was hinten rauskommt!"

	Eigenkapital (exkl. Agio)	ausgezählte Ausschüttung	Verkaufspreis lt. Gesellschafterbeschuß		bis 30.09.2008 erhaltene Anzahlungen	
			€-Anteil	US-\$ Anteil	Anzahlungen in AED	umgerechnet in €
ACI I. Dubai	10,02 Mio. €	4,45 Mio. €	29,59 Mio. €			ca. 31,8 Mio. €
ACI II. Dubai	17,15 Mio. €	6,17 Mio. €	26,16 Mio. €		38,38 Mio. AED	ca. 7,2 Mio. €
ACI III. Dubai	19,25 Mio. €	4,62 Mio. €	31,89 Mio. €	1,44 Mio. US-\$	85,62 Mio. AED	ca. 16,1 Mio. €
ACI IV. Dubai	18,44 Mio. €	1,75 Mio. €	41,42 Mio. €	1,32 Mio. US-\$	163,37 Mio. AED	ca. 30,7 Mio. €
ACI V. Dubai	18,49 Mio. €	1,31 Mio. €	22,40 Mio. €	0,70 Mio. US-\$	151,56 Mio. AED	ca. 28,5 Mio. €

Bereits abgewickelt und ausbezahlt ist der erste Fonds ACI Dubai Lake Tower KG mit einem Eigenkapital von 10,02 Mio. € und einem Gewinn von 4,45 Mio. € (exkl. Agio) bzw. ca. 40 % (inkl. Agio). Je nach Beitrittszeitpunkt erzielten die Anleger bspw. bei einer Kapitalbindung von 33 Monaten eine Rendite von ca. 17,5 % p. a. Auch für die anderen Fonds sieht es gut aus, trotz der beschleunigten Abwicklung zur Rettung der Steuervorteile. Basis der guten Situation sind die bis 30.09.2008 bereits erhaltenen Anzahlungen, die 'k-mi' anhand der teilweise testierten Zahlen der Immobilienprojekte aus Dubai eingesehen hat (s. obenstehende Tabelle). Je nach Fondsgesellschaft wurden hier zwischen 38,38 Mio. Dirham (ca. 7,2 Mio. € umgerechnet zum Wechselkurs 0,188 €/AED Ende September 08) beim Immobilienprojekt der **ACI GmbH & Co. II Dubai Tower KG** und 163,37 Mio. Dirham (ca. 30,7 Mio. €) beim **'Q-Sami To-**

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

...für das vertrauliche Gespräch

kapital-markt-intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt-intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Rechtsanwalt Carsten Nilles, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt-intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 02 11-66 98-0, Telefax 02 11-66 65 83, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf Weber, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen.

ISSN 0173-3516

kapital-markt intern kapital-markt in

'k-mi' 45/08, S. 2

wer' der ACI GmbH & Co. IV Dubai Tower KG erhaltene Anzahlungen vereinnahmt. Aus diesen Einnahmen wurden die jährlich ausgezahlten Vorabausschüttungen von ca. 12 % p. a. der Fonds an die Anleger finanziert.

Dieser Abverkaufserfolg dürfte auch die Interessenten für den Kauf der kompletten Immobilienprojekte auf den Plan gerufen haben. Denn einerseits läuft zum 31.12.2008 das günstige Doppelbesteuerungsabkommen mit Dubai aus, andererseits haben jedoch Bauzeitverzögerungen bei den meisten Projekten die Fertigstellungen verschoben. In dieser Zwickmühle hat die Geschäftsführung den Weiterverkauf der Immobilienprojekte vorgeschlagen. Vorbereitend wurden in Dubai bereits entsprechende Kaufverträge mit arabischen Unternehmen endverhandelt und diese zur Abstimmung den Fondsgesellchaftern vorgelegt. Gegebenenfalls wurden die Verkaufspreise, je nach Beteiligungswährung der Anleger, in Euro und zum kleinen Teil in US-\$ aufgespalten (s. obenstehende Tabelle). Die deutlich über dem Eigenkapital liegenden Veräußerungspreise sichern den Anlegern den wirtschaftlichen Erfolg und die Veräußerungen wurden daher mit großer Mehrheit in den Gesellschafterversammlungen der Fonds beschlossen! Je nach Fondslaufzeit und Höhe der Vorabausschüttungen kommen die Anleger dabei auf einen Überschuss über die Gesamtlaufzeit inkl. der erhaltenen Vorabausschüttungen von bis zu 45 % bspw. im ACI Dubai II.

'k-mi'-Fazit: Dank der guten Abverkäufe der Immobilienprojekte und der hohen erhaltenen Anzahlungen konnten die Anleger trotz des voraussichtlich kippenden Doppelbesteuerungsabkommens mit Dubai sowohl den erhofften wirtschaftlichen Erfolg als auch die steuerlichen Vorteile realisieren. In schwieriger Situation hat ACI zügig und entschlossen im Sinne der Anleger reagiert und so seine Kompetenz und die bisherigen Ergebnisse im Sinne einer guten Leistungsbilanz untermauert.

Auszug aus 'k-mi' 45/08 v. 07.11.2008

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
GmbH Intern Bank Intern
steuerberater Intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

Augenoptik
Auto
Tankstelle
Waren
Schmuck
Unterhaltungselektronik
Apotheke
Installation
Santität
Nähsung
DOE
Fachhandel
Büro
Sport
Elektro
Fachhandel
Wädel
Fachhandel
Parfümerie
Kosmetik
Eisenwaren
Werkzeuge
Garten
Angewandte
Fashion
Frauen
Sportswear
Schuh
Fachhandel
Foto
Fachhandel
Telekommunikation
Spielwaren
Modellbau
Easteln
Fachhandel
Fachhandel
Fachhandel
Fachhandel
Kosmetik
Badmöbel
Wäsche
Moden
Wolle
Stoffe
Handarbeiten
Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern
versicherungstip
investment intern
recht intern
Anleihen
inside track (USA)