



# Fakten - Meinungen - Tendenzen

# DER FONDS *Brief*

Nr. 52 46. KW/16.11.2007

ISSN 1860-6369

kostenlos per E-Mail

## Inhaltsverzeichnis

Fonds-Check: Lernen mit Hannover Leasing	2
IVG: Londoner Gurke in zwei Monaten gegessen	2
DeBeMa: Fonds mit Holz und Mittelstand	2
Hamburg Trust: Partner für US-Fonds gefunden	3
Steuerthema: Neue Chance für Leasingmodelle	4
Wölbern Invest: Auf Europa fokussiert	4
KanAM: 320 Millionen Dollar für die Anleger	5
Lloyd Fonds: Weiter auf Wachstumskurs	6
Interview: Werner Großekämpfer im neuen Job	7
Fondshaus Hamburg: Zwei Sub-Panamaxe	8
HCI: Schiffs AG für Institutionelle platziert	10
Umfrage: Wie viel Rendite muss ein Schiff bringen?	10
VIP-Prozess: Sechs Jahre Haft für Andreas Schmid	11
Fondsbörse Deutschland: Branchentreff-Symposium	12
MIG AG: Hoher Einsatz für neue Krebstherapie	13
Recht einfach	14
Impressum	14

## Meiner Meinung nach...

Ein Mammut-Prozess ist beendet. Nach 46 Verhandlungstagen und mehr als zwei Jahren Untersuchungshaft für den ehemaligen Geschäftsführer des Medienfondsinitiators **VIP, Andreas Schmid**, sprach Richterin **Huberta Knöringer** vor wenigen Tagen die Urteile: Sechs Jahre für Schmid und zwei Jahre auf Bewährung für den Mitangeklagten **Andreas Grosch**. Das Gericht sah den Vorwurf der Steuerhinterziehung bewiesen. Die Angaben in den Steuererklärungen seien falsch, da nur 20 Prozent für Filme verwandt, 80 Prozent aber wie Festgeld bei einer Bank hinterlegt wurden.

Die Urteile sind gesprochen, Fragen bleiben offen. Einzel- oder Präzedenzfall? So mancher Filmfondsinitiator wird nachts darüber grübeln. Darauf lässt die hohe Zahl der beobachtenden Rechtsanwälte schließen, wie unsere **Mitarbeiterin Beatrix Bou-tonnet** berichtet. Sie hat vom ersten Verhandlungstag an den Prozess vor der vierten Strafkammer des Landgerichts München I verfolgt. Die Richter dort haben nun den Kopf frei, um den nächsten Fall zu prüfen. Im Mittelpunkt stehen die Manager des Pleite gegangenen Immobilienfondsanbieters Falk. Die Staatsanwaltschaft legt ihnen unter anderem Betrug und Untreue zur Last.

Sind geschlossene Immobilienfonds ein Auslaufprodukt? Das zumindest behaupteten so manche Teilnehmer der REIT-Konferenz von **Management Circle** in Frankfurt. Meiner Meinung nach ist das jedoch nur Dampfgeplauder. Der geschlossene Fonds wird weiter seine Berechtigung haben - auch wenn zwei Initiatoren ihre früheren Fonds umgewandelt haben und demnächst an die Börse bringen wollen, **Fair Value (IC Immobilien)** sogar noch in diesem Jahr. **Prime Office (DCM)** will damit noch bis zum kommenden Jahr warten. Auffällig ist: Zwei Fondsinitiatoren setzen auf den REIT, verfolgen aber bei ihren Plänen zwei komplett verschiedene Konzepte und schätzen auch die Märkte komplett unterschiedlich ein.

Steuerlich ist der Reiz geschlossener Immobilienfonds weitgehend verloren. Dafür ergeben sich bei anderen Investitionen neue Möglichkeiten. Unser **Steuer-Experte Robert Kracht** hat genau im Gesetz nachgelesen und festgestellt, dass der Verkauf von Containern, Flugzeugen und anderen Leasinggütern künftig zu Spekulationsverlusten führt, die steuerlich verrechenbar werden. Aus dieser Konstellation sollten sich doch neue Konzepte für Publikumsfonds ergeben.

Viel Spaß beim Lesen

**Markus Gotzi**  
Chefredakteur  
Der Fondsbrief



**immowelt**

IMMOBILIEN IM INTERNET

eFonds24.de®

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

**IMMOBILIEN**  
**SCOUT 24®**

In Immobilien die Nr.1 im Netz



## Fonds-Check

### „Investition in Wissen bringt die besten Zinsen“

#### Landkreis Offenbach zahlt 30 Jahre lang Miete im Fonds von Hannover Leasing

„Eine Investition in Wissen bringt immer noch die besten Zinsen.“ Ein Zitat von Benjamin Franklin, US-Präsident, Ökonom und Naturforscher (1707 bis 1790), dessen Gesicht immerhin die 100-Dollar-Note prägt. Sein Spruch passt auch zum aktuellen Immobilienfonds von **Hannover Leasing**. Zeichner des „**Substanzwerte Deutschland 3**“ beteiligen sich ab 15.000 Euro an einem Bildungszentrum in Dreieich nahe Frankfurt. Der **Landkreis Offenbach am Main** zahlt fast 30 Jahre lang die kompletten Einnahmen des Fonds. Auf der Ertragsseite dürften Überraschungen daher ausbleiben.

**Objekte:** Das **Haus des Lebenslangen Lernens (HLL)** führt verschiedene Schul-, Bildungs- und Betreuungsformen auf einem Campus zusammen. Hier lernen künftig Kinder, Berufsanfänger, Fachleute, Volkshochschüler, Studenten und Rentner, denn das Zentrum ist unter anderem Schule, Abendgymnasium, Musikschule und Kommunales Dienstleistungszentrum für Arbeit. Bis 2008 entstehen zu einem garantierten Festpreis Neubauten mit drei bis fünf Geschossen, ein Parkhaus und eine Sporthalle. Bestehende Gebäude werden saniert. Die Schule kostete den Fonds 62,2 Millionen Euro, das gesamte Investitionsvolumen inklusive Erwerbs- und Fondskosten summiert sich auf knapp 68 Millionen Euro. Anleger beteiligen sich mit 17,6 Millionen Euro, die Darlehen sind rund 50 Millionen Euro schwer.

**Einnahmen:** Das **eigentliche Asset** des Fonds. Anleger kaufen mit diesem Fonds den Mietvertrag mit dem Landkreis Offenbach. Der Kontrakt läuft knapp 30 Jahre und sichert dem Fonds in den ersten Jahren Erträge in Höhe von 3,8 Millionen Euro. Auf dieser Basis ergibt sich ein Kaufpreisfaktor von 16,5 Jahresmieten. Kein Sonderangebot, aber ein typisches Beispiel für aktuelle Immobilienpreise in Deutschland.

**Kalkulation:** Die Prognose endet 2023. Anschließend soll das Objekt verkauft werden. Ein durchaus realistisches Szenario, denn der Mietvertrag mit der Kommune läuft dann noch rund 14 Jahre. Hannover Leasing rechnet mit einem Verkaufsfaktor

von 14,5 Jahresmieten, die dann durch die Inflation bedingt rund 21 Prozent höher sein sollen als zu Beginn der Laufzeit. Anleger sollen **aus dem Verkauf einen Anteil von 103 Prozent** erhalten. Läuft alles wie kalkuliert, kommen die Zeichner so auf eine Verzinsung von jährlich 5,3 Prozent nach Steuern. Kann die Immobilie nur zum Faktor von 14 Jahresmieten veräußert werden, sinkt die Verzinsung auf lediglich 4,5 Prozent.



**Da stellen wir uns mal ganz dumm...** Lebenslanges Lernen liegt im Trend, so wie bei Heinz Rühmann im Film „Die Feuerzangenbowle“.

**Ausschüttungen:** Fondszeichner bekommen in den ersten Jahren 5,5 Prozent, später bis zu sieben Prozent. Das gelingt jedoch nur, weil Hannover Leasing bei der Tilgung knausert. Erst ab 2016 zahlt der Fonds seine Darlehen zurück, und auch das nur zurückhaltend. Bis zum geplanten Verkauf der Immobilien im Jahr 2023 tilgt er knapp sechs Prozent der Kredite. Doch mit dieser Strategie befindet sich Hannover Leasing in guter Gesellschaft. Kaum ein Immobilienfonds, der nicht an der Stell-

## IVG

### Gurke ist gegessen

Zwei Monate hat es gedauert, dann war der **IVG-Fonds „EuroSelect 14“** komplett platziert. **Deutsche und Dresdner Bank** hatten die „Gurke“ in London mit einem Eigenkapitalvolumen von 156 Millionen Pfund (224 Millionen Euro) unter sich aufgeteilt. IVG rechnet damit, in diesem Jahr über 400 Millionen Euro zu platzieren. Im vergangenen Jahr waren es 252 Millionen.

## Delbrück Bethmann Maffei

### Holz und Mittelstand

An einem Teakholz-Fonds in Costa Rica beteiligen sich Anleger ab 10.000 Euro. Anbieter ist Initiator **Delbrück Bethmann Maffei**, ein Unternehmen der Bank **ABN Amro**. Partner ist die österreichische **Teak Holz International AG (THI AG)** mit Sitz in Linz. Für den Fonds werden bereits bestehende Plantagen erworben und mit dem Know How der THI AG kultiviert. Nach dem dritten Jahr sollen Investoren mehr als zehn Prozent jährlich bekommen.

An zwei Zielfonds beteiligt sich das Private-Equity-Angebot „**Zukunft Mittelstand**“. Geplant sind Investitionen im deutschsprachigen Raum. Die Erträge werden über den Verkauf der Unternehmen erwirtschaftet und sollen nach IRR-Methode eine Rendite von zwölf Prozent erreichen.



## **Hamburg Trust**

### **Premiere platziert**

Seinen ersten geschlossenen Immobilienfonds hat das Emissionshaus **Hamburg Trust** platziert. Der Fonds „Domicilium“ investiert knapp 51 Millionen Euro in zwei Neubau-Wohnanlagen im Münchner Stadtteil Kirchtrudering.

Mit der New Yorker **Paramount Group** hat Hamburg Trust ein Joint Venture geschlossen, um US-Immobilienfonds als Private Placements zu initiieren.

schraube Darlehen dreht. Andere Initiatoren nehmen zinsgünstige, aber währungsrisikante Hypotheken im Schweizer Franken auf oder vereinbaren eine hohe Zinsvorauszahlung, um die laufenden Konditionen niedrig zu rechnen. Darauf verzichtet Hannover Leasing. Dennoch hat der Initiator vergleichsweise günstige Zinsen von 5,02 Prozent über 30 Jahre ausgehandelt. Weil ein kommunaler Mieter für sichere Einnahmen sorgt, bleiben die Banken genügsam. Sind die Kreditzinsen beim geplanten Verkauf 2023 noch immer niedriger als marktüblich, wird der Fonds das Darlehen mit verkaufen, was ein weiterer Anreiz für spätere Erwerber sein kann.

**Weiche Kosten:** Bezogen auf die Gesamtinvestition sind die Ausgaben für Konzeption, Marketing, Platzierungsgarantie und Vertriebsprovisionen mit knapp acht Prozent eine relativ niedrige Größe. Umgerechnet auf das Emissionskapital liegen sie mit rund 28 Prozent allerdings über dem Durchschnitt.

**Anbieter:** Hannover Leasing zählt zu den namhaften Fondsinitiatoren. Rund 37.000 Anleger haben 7,8 Milliarden Euro Eigenkapital investiert und ihre Entscheidung selten bereut. Gesellschafter des Unternehmens sind die Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale mit 75 Prozent und das Management mit 25 Prozent.

**Steuern:** Verlustzuweisungen aus geschlossenen Immobilienfonds gehören der Vergangenheit an. Die Abschreibungen werden in den ersten Jahren mit den Einnahmen verrechnet. Erst ab 2015 fallen geringfügige Steuern auf die Erträge an.

**Meiner Meinung nach...** Anleger kaufen einen langfristigen Mietvertrag mit dem Landkreis Offenbach. Er ist Nutzer eines Bildungszentrums in Dreieich bei Frankfurt. Die Kalkulation erscheint realistisch, ebenso der spätere Verkauf. Mit einem dann noch lang laufenden Vertrag dürfte das Objekt für andere Investoren interessant sein.

Lloyd Fonds



Von Robert Kracht, Steuerfachjournalist

## Neuer Steuerkick für Leasingfonds

**Gesetzesänderung: Spekulationsverluste sind steuerlich verrechenbar**

Mit Einführung der Abgeltungsteuer verlängert sich vielfach unbemerkt die Spekulationsfrist von zwölf Monaten auf zehn Jahre. Das betrifft Wirtschaftsgüter, mit denen zumindest in einem Jahr Einkünfte erzielt werden. Hierbei geht es in erster Linie um die private Vermietung beweglicher Gebrauchsgüter im Rahmen einer Vermögensverwaltung. Laut Gesetzesbegründung sollen hiermit insbesondere Leasingfonds getroffen werden, die ihren Anlegern derzeit noch steuerfreie Verkaufsgewinne nach Ablauf der einjährigen Haltefrist bescheren. Das soll künftig nicht mehr möglich sein, werden doch auch Börsengeschäfte unabhängig von der Haltedauer besteuert. Doch beim genaueren Hinsehen entpuppt sich diese eher versteckte Änderung als positiver Faktor. Der Fiskus hat es bewusst so gewollt, und kaum jemandem ist es aufgefallen. Denn nunmehr führt der **Verkauf von Containern, Flugzeugen und anderen Leasinggütern zu Spekulationsverlusten, die steuerlich verrechenbar** werden.

Wie denn das, lösen doch Immobilienverkäufe innerhalb von zehn Jahren meist Spekulationssteuer aus? Ein winziger Passus im Gesetz bringt das neue Minuspotential. **Paragraf 23 Absatz 3 Satz 4 Einkommensteuergesetz** besagt, dass dem Verkaufserlös lediglich der ehemalige Einstandspreis gegenüber gestellt wird. Da Flieger oder Behälter nach rund zehn Jahren nicht mehr die Anschaffungskosten bringen, führt das Geschäft in der Regel steuerlich zu roten Zahlen und im Extremfall sogar zu einem Totalverlust. Bei Immobilienfonds gilt ein zusätzlicher Gesetzespassus, wonach die bislang geltend gemachten Abschreibungen wieder rückgängig gemacht werden müssen und der Buchwert dem Verkaufspreis gegenüber gestellt werden muss.

### Wölbern Invest

#### Europa im Fokus

**Wölbern Invest** hat den größten Fonds der Firmengeschichte geschlossen. Anleger zeichneten Anteile am „Frankreich 04“ in Höhe von 181 Millionen Euro.

Mit dem **Dachfonds „Europa 01 Value Portfolio“** setzt Wölbern seine Strategie fort. Er beteiligt sich an drei Zielfonds, die das Kapital in Büros, Einzelhandelsimmobilien und Lagerhallen in West-, Zentral- und Osteuropa anlegen.

## Fokussiert

Büroimmobilien in europäischen Metropolen

## Kraftvoll

Über 19 Mrd. € verwaltetes Immobilienvermögen

## Strukturiert

Investment, Fonds, Development, Kavernen

IVG Immobilien AG  
ISIN DE0006205701  
[www.ivg.de](http://www.ivg.de)

**IVG**

IVG - moving forward







## Lloyd Fonds AG

### Auf Wachstumskurs

**Lloyd Fonds** hat in den ersten drei Quartalen die Rekordsumme von 373 Millionen Euro Eigenkapital platziert. Dabei hat das Unternehmen seine Angebote unter anderem mit Flugzeugen und einem offenen Schiffsfonds diversifiziert. Die Umsatzerlöse des dritten Quartals stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 112 Prozent auf 18,7 Millionen Euro.

## LHI

### Voll im Plan

**LHI** meldet in seiner Leistungsbilanz ein kumuliertes Ergebnis bei den Ausschüttungen von 99,17 Prozent. Liquidität und Darlehenstilgung liegen ebenfalls im Plan. Das Unternehmen verwaltet ein Fondsvolumen von sechs Milliarden Euro, davon 2,5 Milliarden Euro Eigenkapital. Rund 18.000 Anleger beteiligten sich an 47 Private Placements und 20 Publikumsfonds.

## eFonds24

### Neues Haftungsdach

Die **eFonds Group** hat die **eFonds Financial Services AG** mit dem Haftungsdach **Tectavis** gegründet. Eine KWG-Lizenz ermöglicht freien Vermittlern die Anlageberatung und den Vertrieb von Wertpapieren und Zertifikaten. Die nötige Banklizenz hat eFonds24 von MPC übernommen. MPC-Vorstand **Ulrich Oldehaver** stellt auch den Vorstand der eFonds Financial Services AG.

Das **gleiche Ergebnis lässt sich auch mit Flugzeugleasing erzielen**, allerdings werden die Flieger über zwölf Jahre abgeschrieben. Sofern der Fonds seinen Bestand an Airbus oder Boeing nach knapp zehn Jahren verkauft, ist die planmäßige Nutzungsdauer noch nicht abgelaufen. Um keine gewerbliche Einstufung zu riskieren, muss der Fonds bis zur Veräußerung bereits Überschüsse aus Leasingraten minus Abschreibungen und laufenden Kosten erzielt haben. Bei den rosigen Wirtschaftsaussichten wird ihm das aber nicht schwer fallen.

Was bedeutet das nun für Leasingfonds? Derzeit profitieren die Modelle davon, dass die späteren Verkaufserlöse ohne Abgaben ans Finanzamt brutto an die Anleger wandern, und die bis dahin erzielten Leasingeinnahmen für den Fiskus durch laufende Kosten und Abschreibungen klein gehalten werden. Container werden rund zehn Jahre für See- und Lkw-Transporte eingesetzt, anschließend eher als Abstellraum oder für Bauschutt genutzt. Der Container kostet nach zehn Jahren noch die Hälfte. Der moderate Wertverlust liegt am hohen Stahl- und Schrottpreis für die Behälter. Flugzeuge setzen neben den Überschüssen aus Leasing abzüglich Kosten und AfA auf hohe steuerfreie Verkaufsgewinne zum Ende des Investments in frühestens zwölf Jahren. Dann ist der **Flieger voll auf den Buchwert Null abgeschrieben, und der realisierte Veräußerungserlös fließt komplett in die Nettorendite ein.**

Diese positiven Aussichten bleiben während der Zeit des Verleasens. Zum Schluss kommt dann das **Bonbon der Verlustzuweisung** hinzu. Aus steuerfreier Verkaufsrendite wird ein Zusatzertrag, indem das Minus aus Erlös des gebrauchten Wirtschaftsgutes minus Neupreis die Steuer auf andere Spekulationsgeschäfte einspart. Im Klartext: Zuerst werden die Anschaffungskosten nahezu komplett steuerwirksam abgeschrieben und anschließend wirken sie noch einmal mindernd beim Verkaufsgeschäft. **Hierbei handelt es sich auch nicht um ein 15b-Steuerstundungsmodell.** Das Verbot der sofortigen Verlustverrechnung gilt nämlich nur für die Investitionsphase des Fonds, der Break Even ist am Verkaufstag schon längst erreicht.

Allerdings sind bei den rosigen Steuerausichten für vermögensverwaltende Leasingfonds einige Einschränkungen zu beachten:

1. Die auf zehn Jahre erhöhte Spekulationsfrist gilt erst für nach 2008 erworbene Güter. Das Verlustpotential können Fondsinitiatoren also derzeit nur zum Geld sammeln nutzen. Behälter oder Flieger werden dann frühestens Neujahr 2009 geordert.
2. Das Modell gelingt nicht mit gewerblichen Fonds, hier ist beim Verkauf weiterhin der abgeschriebene Buchwert maßgebend.
3. Sitzt der Fonds im Ausland, lassen sich über das heimische Finanzamt keine Spekulationsverluste nutzen.

Das Verlustverrechnungspotential nach 2008 ist sehr eingeschränkt. Da Börsengeschäfte durch die Umstellung auf die Abgeltungsteuer als Kapitaleinnahmen gelten, gleicht das Minus keine Wertpapiergewinne aus. Als Verrechnungspotential bleibt vorrangig das Verkaufsplus aus Immobilien und anderen Wirtschaftsgütern wie Edelmetalle, Münzen, Oldtimer oder Kunstgegenständen. Aber immerhin verpufft der ungenutzte Spekulationsverlust mit Container oder Flugzeug nicht. Er wird vom Finanzamt konserviert und in alle Zukunft vorgetragen.



Lässt sich der Fiskus dieses legale neue Steuersparmodell gefallen? Die Antwort müsste eigentlich ein klares Ja ergeben. **Denn die Passage im Unternehmensteuerreformgesetz 2008 ist eindeutig, bewegliche Wirtschaftsgüter sind ausdrücklich von den üblichen Rechenschritten ausgenommen.** Doch wer kann mit Sicherheit sagen, ob der Gesetzgeber seine Meinung nicht während der zehnjährigen Fondslaufzeit doch noch ändert – rückwirkend, versteht sich.

**Container.** Neue Steuer-Chance für Anleger.











Von Beatrix Boutonnet, Wirtschaftsjournalistin

## Sechs Jahre Haft für Andreas Schmid

**VIP: Gericht verkündet Urteile im größten deutschen Steuer-Prozess**

### Wechsel Dich

**Horst Baron**, Gründungsgesellschafter der **SHB AG**, ist vom Aufsichtsrat erneut in den Vorstand berufen worden und leitet das Unternehmen nun gemeinsam mit **Achim Wilhelm-Wittschier**. Neuer Vertriebsleiter ist **Jochen Verheyen**, Fondsmanager **Uwe Duchardt**.

### Offene Fonds

Die **Union Investment Real Estate AG** hat aus ihrem offenen Immobilienfonds UniImmo Europa für 142 Millionen Euro den Bastion Tower in Brüssel verkauft.

Morgan Stanley P2 Value hält an seiner Asien-Strategie fest. Erneut hat der offene Fonds der **Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH** die Mehrheitsbeteiligung an zwei Wohngebäuden in Tokio erworben. Der Kaufpreis beträgt umgerechnet 42,4 Millionen Euro.



**Pagode.** Asien-Investitionen stehen bei offenen und geschlossenen Fonds hoch im Kurs. Morgan Stanley kaufte erneut Wohngebäude in Japan für den P2 Value.

Die hohen Absperrungen vor dem Raum B 175 des Münchner Landgerichts I verhießen nichts Gutes. Bei der Auftaktverhandlung sah es ähnlich aus. Doch das anfängliche Interesse am größten deutschen Steuerprozess ließ über die langen Monate zunehmend nach. An den letzten der 46 Sitzungstage waren Kammer, Verteidigung und Staatsanwaltschaft nahezu „unter sich“ – von den Zeugen und den regelmäßigen Prozessberichterstattern verschiedener Anwaltskanzleien einmal abgesehen. Doch zur Urteilsverkündung ging es an der **4. Strafkammer des Münchner Landgerichts I** noch einmal rund in Sachen **VIP**. Auf den Besucherbänken drängten sich vor allem Anwälte und Journalisten. Mehrere Fernsehteams und Bildreporter veranstalteten ein wahres Blitzlichtgewitter, als die Angeklagten mit ihren Verteidigern um 10.30 Uhr den Sitzungssaal betraten.

Dann ging es Schlag auf Schlag. Ohne einleitende Worte verkündete die vorsitzende **Richterin Huberta Knöringer** das Urteil im Namen des Volkes. Ex-VIP Geschäftsführer **Andreas Schmid** wurde wegen Steuerhinterziehung zu sechs Jahren Haft verurteilt. Der mitangeklagte **Andreas Grosch** kam mit zwei Jahren Haft, die zur Bewährung ausgesetzt wurden, davon. Der Haftbefehl für Andreas Schmid wird außer Vollzug gesetzt, sofern er eine Liste strenger Auflagen erfüllt. Kernpunkte dabei waren, neben wöchentlicher Meldung und Abgabe des Reisepasses, die Zahlung einer Kautions in Höhe von vier Millionen Euro – zwei Millionen Euro in bar, der restliche Betrag durch eine Großbank garantiert. Werden alle Auflagen erfüllt, kommt Andreas Schmid frei, bis das Urteil rechtskräftig wird. Das kann dauern, denn die Verteidiger haben bereits im Vorfeld mehrfach angekündigt, in Revision gehen zu wollen. Ein rechtskräftiges Urteil aber liegt erst am Ende des möglichen Revisionsverfahrens vor.

Die lange Untersuchungshaft von Andreas Schmid galt unter Juristen seit langem als problematisch und sehr umstritten. Im September 2007 jährte sich seine Verhaftung zum zweiten Mal. Als Begründung wurde die Flucht- und Verdunklungsgefahr sowie die Höhe des möglichen Steuerschadens angegeben.

Zügig dagegen gab sich Huberta Knöringer bei der Urteilsbegründung. Nur gute 60 Minuten brauchte sie zur Verlesung. Wesentlicher Gegenstand des Verfahrens war der Vorwurf der Steuerhinterziehung zugunsten der Anleger von **VIP 3**, da der Tatbestand der Untreue und die Steuerhinterziehungsvorwürfe bei **VIP 4** auf Anregung der Staatsanwaltschaft abgetrennt wurden. Über die Verhandlung kam die Kammer zur der Auffassung, dass beide Angeklagte wussten, dass die Angaben der Steuererklärungen falsch waren, da nur 20 Prozent für Filme verwandt wurden, 80 Prozent aber wie Festgeld bei der **Dresdner Bank** hinterlegt wurde. Der Zahlungsfluss war beiden Angeklagten bekannt. Er sei fest vorgegeben und auch so beabsichtigt gewesen. US-Anwalt des VIP-Hauptproduktionsdienstleisters **Rising Star Pictures**, **Orthwin Freyermuth**, habe die VIP Einstellung mit der Aussage „Take it, or leave it“ gut auf den Punkt gebracht, so Knöringer. Die Erklärung Schmidts, er habe den Zahlungsfluss nicht gekannt, hielt die Kammer für unwahrscheinlich, da er sich bei VIP um alle wesentlichen Dinge gekümmert habe. Einer Vielzahl von Dokumenten und Zeugenaussagen würden dies unterstreichen. Es seien ausschließlich Projekte gesucht worden, die nur 20 Prozent Finanzbedarf hatten.

Die Frage nach dem Vorsatz habe die Kammer anhand der Reaktionen und Verhaltensweisen über den Prozessverlauf beobachten können. Die wiederholte Behauptung es wären immer hochkarätige Berater involviert gewesen, wollte die Kammer nicht uneingeschränkt so sehen. VIP sei, so Knöringer, zwar umfangreich beraten worden, aber nur in Teilkonzepten. Strafmildern für Schmid sei seine persönliche, familiäre Situation und die lange Untersuchungshaft. Andererseits habe er auch persönlich Steuern mindern wollen und durch Tantiemen und Geschäftsführergehälter gut verdient. Bei Schmidts Strafmaß musste man an den oberen Rand gehen, da es







## Recht einfach

Vor kurzem informierten wir an dieser Stelle über den Grundgedanken der Vorteilsausgleichung, der im **Schadenersatzrecht** eine große Rolle spielt. Keine Regel ohne Ausnahme. So hat der BGH in einem Fall, in dem es um Ersatzansprüche wegen **Konkursverschleppung** ging, entschieden, dass in einem solchen Fall der Schadenersatzanspruch eines Gläubigers gegen den Geschäftsführer einer GmbH, der viel zu spät Konkurs beantragt hat, nicht um Rechnungsbeträge zu kürzen ist, die der Gläubiger im Zeitraum der Konkursverschleppung von der GmbH erhalten hat. Das Konkursverfahren war mangels Masse nicht eröffnet worden. Der **BGH (Urteil vom 12.03.2007, II ZR 315/05)** untersucht hier auch unter **Billigkeitsgesichtspunkten**, ob es gerecht wäre, das Fehlverhalten des GmbH-Geschäftsführers zu belohnen. Er verneint dies u.a. mit der Begründung, dass die Rechnungen, die in der Zeit der Konkursverschleppung beglichen wurden, nicht aus dem Vermögen des Geschäftsführers stammen, sondern aus dem Vermögen der Gesellschaft. Dem Geschäftsführer, der für die Konkursverschleppung verantwortlich ist, käme mithin bei der Vorteilsanrechnung etwas zugute, das wertmäßig allenfalls den übrigen Gläubigern zustünde, nicht aber ihm. Das sei unbillig.

Beim vom BGH entschiedenen Fall hatte der Geschäftsführer über viele Monate den Konkurs verschleppt und dabei in Kauf genommen, dass neue Gläubiger Leistungen erbringen, ohne hierfür bezahlt zu werden. Die Konkurs- oder heute **Insolvenzantragspflicht** des Paragrafen 64 GmbHG trifft aber auch den Geschäftsführer, der alles in seinen Kräften Stehende versucht, ein von ihm geleitetes Unternehmen doch wieder auf die Erfolgsspur zu bringen. Die mit einer Verletzung der Antragspflicht verbundene persönliche Haftungsgefahr darf hierbei nicht unterschätzt werden.

Auch die Tragweite und Bedeutung des **Wettbewerbsrechts** darf bei Werbung für eine Kapitalanlage nicht unterschätzt werden. Das **Landgericht Hamburg (Urteil vom 27.04.2007)** hatte eine Werbung für eine Kunstanleihe für irreführend erachtet, wenn sie dem Anleger mit der Aussage „BaFin genehmigt erste deutsche Kunstanleihe“ vortäuscht, dass die beworbene Kunstanleihe von der **BaFin** genehmigt worden sei, wohingegen die BaFin tatsächlich nur den Verkaufsprospekt für diese Anleihe genehmigt hat. Die von der Werbung angesprochenen Verkehrskreise sind im Allgemeinen nicht hinreichend über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Kapitalanlageangebote unterrichtet. Deshalb wissen sie häufig nicht, dass die BaFin keine Kapitalanlageprodukte, sondern nur die Verkaufsprospekte genehmigt.

Nähere Informationen zu den Rechtsthemen finden Sie im Newsletter der Rechtsanwaltskanzlei **Klumpe, Schroeder + Partner GbR**, [www.rechtsanwaelte-klumpe.de](http://www.rechtsanwaelte-klumpe.de)

### Impressum

Redaktionsbüro  
Markus Gotzi  
Ackerstraße 64a  
50374 Erfstadt  
T: 02235/770 867  
F: 02235/770 849

[redaktion@markusgotzi.de](mailto:redaktion@markusgotzi.de)  
[www.der-immobilienbrief.de](http://www.der-immobilienbrief.de)

**Chefredakteur:** Markus Gotzi

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Layout:** KÖNIGSBLAU  
Designstudio  
[www.koenigsblau-design.de](http://www.koenigsblau-design.de)

**Verlag:** Research Medien AG,  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
Repkestr. 5, T.: 05242 - 901-250,  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert  
eMail: [info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)

**Aufsichtsrat:** Prof. Volker Har-  
degen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr.  
jur. habil. Karl-Georg Loritz,  
(Bayreuth), Petra Rohmert

**Bank:** KSK Wiedenbrück (BLZ  
478 535 20) Kto.-Nr.: 39 578

*Namens-Beiträge geben die Meinung  
des Autors und nicht unbedingt der  
Redaktion wieder.*

**Aktuelle Anzeigen- und  
Kooperationspartner:**

Commerz Real AG  
HCI Gruppe  
HGA Capital  
HSBC Trinkaus & Burkhardt  
Immobilien GmbH  
IVG ImmobilienFonds  
KGAL-Gruppe  
Lloyd Fonds AG  
Real I.S. AG  
Rechtsanwälte Klumpe, Schroeder  
& Partner  
SIGNA

### n-tv: Fonds auf dem Schirm

**n-tv**  
Der Nachrichtensender

16. November, 18.30 Uhr: n-tv Ratgeber **Immobilien:**  
Fonds-Check: **HCI Real Estate Bric +**

(Wiederholung: 19. November 15.15 Uhr)

**n-tv**  
Der Nachrichtensender

20. November, 18.30 Uhr: n-tv **Investment-Check: Schroeder Latin American Fund**

**n-tv.de**

21. November, 18.30 Uhr: n-tv Ratgeber **Fonds & Zertifikate: Cominvest Fondak**