



**UNTERNEHMENS-
BERATUNGS-
GESELLSCHAFT MBH**

Emissionshaus für
Innovative BeteiligungsFonds

Diese Immobilienfonds wandeln Verluste in Gewinne

Sonderdruck aus impulse 11/92

Das Magazin für unternehmerischen Erfolg

Mit freundlicher Genehmigung des Verlagshauses Gruner+Jahr AG & Co.

Diese Immobilienfonds wandeln Verluste in Gewinne

Geschlossene Immobilienfonds sind für viele Anleger, die jetzt noch Steuern sparen wollen, eine ideale Alternative. Die Fonds verbinden alle Vorteile vermieteter Gebäude mit dem Einsatz von vergleichsweise geringen Eigenmitteln. impulse stellt auf diesen beiden Seiten sechs ernstzunehmende Angebote seriöser Anbieter vor: von Einkaufszentren über Seniorenwohnheime und Bürogebäude bis hin zu Eigentumswohnungen



Einsteigen ab 20000 Mark

Immobilien in Deutschland und den USA

Risikostreuung ist bei den Fonds der Stuttgarter Kapital-Consult GmbH von vornherein eingebaut. Bei ihrem Drei-Länder-Fonds DLF 92/11 kaufen die Fondsmanager einen SB-Markt in Mannheim und ein Büro- und Geschäftshaus in Zwickau. In den USA entstehen Wohnungen in Houston/Texas. Gleichzeitig existiert ein Wertpapierdepot in der Schweiz.

Konditionen: Mindestanlage 20000 Mark; Aufgeld 5%; erste Gewinnausschüttung voraussichtlich '93 mit rund 7% des gezeichneten Kapitals.

impulse-Urteil: Mit einer Verlustzuweisung für 1992 von rund 22% des Beteiligungskapitals eine steuerlich lohnende Geldanlage. Besonders für Anleger, die Wert auf Risikostreuung legen.



Einsteigen ab 25000 Mark

Wohnpark in Unkel-Scheuren

Eine Möglichkeit, sich an Altenwohnungen und Pflegeplätzen zu beteiligen, bietet die Kölner Immobilien-Partner GmbH mit ihrem neuen geschlossenen Immobilienfonds. Im Wohnpark Unkel-Scheuren bei Bonn entstehen bis Ende 1992 genau 114 Seniorenappartements und 56 Pflegeplätze.

Konditionen: Mindestanlage 25000 Mark; Aufgeld 5%. Ab 1994 voraussichtlich 6% Ausschüttung auf das gezeichnete Kapital. Besonderer Vorteil: Jeder Anleger erwirbt das Belegungsrecht für einen Wohnheimplatz.

impulse-Urteil: Die Verlustzuweisung ist 1992 mit 16% des gezeichneten Kapitals vergleichsweise niedrig. Interessant ist der Fonds deshalb vor allem für Anleger, die zum Beispiel für Angehörige einen Pflegeplatz suchen.



Einsteigen ab 25000 Mark

Mietwohnungen in Berlin

Für Sozialwohnungen in Berlin sammelt jetzt das Berliner Emissionshaus Dr. Görlich GmbH Geld ein. Mit dem Vermögen des Immobilienfonds Ziel 7 werden fünf Mehrfamilienhäuser in Berlin-Hohenschönhausen gebaut. Dabei entstehen bis Oktober 1994 genau 458 Wohnungen mit insgesamt rund 35300 Quadratmetern Wohnfläche.

Konditionen: Mindestanlage 25000 Mark; Aufgeld 5%. Ab 1997 wird eine Ausschüttung auf das gezeichnete Kapital von 2,5% erwartet.

impulse-Urteil: Eine steuerlich höchst attraktive Anlage. Für 1992 gibt es eine Verlustzuweisung von rund 63% des gezeichneten Kapitals. Und die Ausschüttungen bleiben bis zum Jahr 2008 steuerfrei.

Die Immobilienbranche setzt zum Umsatz-Endspurt 1992 an. Vor allem die Initiatoren von Immobilienfonds überschütten Unternehmer und Freiberufler derzeit mit Offerten. Allein 50 neue Fonds registrierte der Branchendienst »Gerlach-Report« seit Anfang 1992.

Immobilienfonds locken vor allem mit schnellen Steuervorteilen. Verlustzuweisung heißt das Zauberwort der Branche. Dahinter steckt ein erprobter Steuerdreh. In der Bauphase etwa eines Einkaufszentrums verbucht der Fonds nur Kosten. Zum Beispiel Abschreibungen und den

Aufwand für die Baufinanzierung. So entstehen steuerliche Verluste, die der Fonds den Anlegern schon für 1992 zuweist. 25 bis 70 Prozent des eingesetzten Kapitals sind drin. Bei Fonds mit Objekten in den neuen Bundesländern sind sogar Sonderabschreibungen bis 50 Prozent der Baukosten möglich.

Steuervorteil für den Anleger: Er rechnet die zugewiesenen Verluste mit dem steuerpflichtigen Einkommen 1992. Offerten mit den höchsten Verlustzuweisungen sind freilich nicht immer die besten. Auf Dauer rentiert die Geldanlage in

Immobilienfonds nur bei Wertsteigerungen von Immobilien und Fondsanteil. Bauplanung, Bauqualität und das Immobilien-Management müssen zudem stimmen.

Kaum einem Anleger gelingt es in knapp 60 Tagen bis Jahresende, dies alles wirklich zu prüfen. Zudem schätzen Branchenkenner, daß hinter gut einem Drittel der Hochglanzprospekte dubiose Anbieter stecken. Impulse hat mit erfahrenen, unabhängigen Experten sechs Angebote ausgewählt. Zwar ohne Gewähr, aber mit guten Chancen. Mehr kann keiner versprechen.



Einsteigen ab 50 000 Mark **Bürocenter in Neuss**

Wer an der guten wirtschaftlichen Perspektive der Region Köln-Düsseldorf-Dortmund teilhaben will, kann sich Anteile am Eurocenter Neuss kaufen. Der von der Erkrather Bast-Bau GmbH angebotene Fonds 17 umfaßt allerdings nur einen Flügel des zehngeschossigen Verwaltungsgebäudes.

Konditionen: Die Mindestanlage beträgt 50 000 Mark. Ein Aufgeld fällt nicht an. Ab 1995 erwartet die Fondsgesellschaft eine Ausschüttung von anfangs rund 5% auf das gezeichnete Kapital.

Impulse-Urteil: Mit 25% Verlustzuweisung für 1992 auf das gezeichnete Kapital steuerlich zwar nicht so interessant wie Fonds in den neuen Ländern. Die Nähe zu Düsseldorf läßt aber gute Wertsteigerungen erwarten.



Einsteigen ab 100 000 Mark **Supermärkte in Ost- und Westdeutschland**

Anleger, die sich nicht ausschließlich auf ein Investitionsobjekt festlegen wollen, können sich mit dem Kauf eines Anteils am neuen Fonds der Münchner Capital + Concept GmbH gleich an zwei Supermärkten beteiligen. Der erste dieser Märkte entsteht in Heiligenstadt, Thüringen, der andere in Kirchlinteln/Niedersachsen zwischen Bremen und Hannover.

Konditionen: Mindestanlage 100 000 Mark. Aufgeld fällt nicht an. Die Ausschüttung ist ab 1993 mit rund 6% des gezeichneten Kapitals vorgesehen.

Impulse-Urteil: Mit 30,5% Verlustzuweisung für 1992 auf das Kapital eine steuerlich interessante Geldanlage. Besonders für Anleger, die das Risiko zwischen Ost- und Westdeutschland streuen wollen.



Einsteigen ab 100 000 Mark **Shoppingcenter in Cottbus**

Investitionen in Ostdeutschland fördert der Staat zur Zeit ganz besonders. Davon profitiert auch der neue Fonds der Leonberger UBG Unternehmensberatung-Gesellschaft mbH. Der UBG-Rendite-Fonds Cottbus investiert in den Bau eines Shoppingcenters in Cottbus.

Konditionen: Die Mindestanlage beträgt 100 000 Mark, das Aufgeld 5%. Die erste Überschuausschüttung ist für 1993 vorgesehen. Sie soll 4,75% des gezeichneten Kapitals betragen.

Impulse Urteil: Mit einer Verlustzuweisung von 55% auf das gezeichnete Kapital ist der Fonds eine steuerlich sehr interessante Anlage, bei der die Anleger hauptsächlich von der staatlichen Förderung profitieren.

BETEILIGUNGSANGEBOT

UBG - RENDITE - FONDS COTTBUS

ULRICH WAGNER KG

Beteiligungsobjekt

Shopping-Center in O - 7500 Cottbus, ein multifunktionales Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit einer Verkaufsfläche von rd. 28.000 qm sowie 5.600 qm Fläche für Büros und Ärztehaus.

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es lediglich rd. 100 Einkaufszentren dieser Größenordnung.

Großimmobilien dieser Art sind knapp, durch restriktive Genehmigungspraxis nur noch in Einzelfällen zu realisieren und erfreuen sich höchster Nachfrage, insbesondere auch bei institutionellen Großanlegern.

Mietsicherheit

Mieter aller Verkaufsflächen des Beteiligungsobjektes ist die Lidl & Schwarz Stiftung & Co. KG, Neckarsulm, die zu den führenden Filialisten in Deutschland zählt. Die Einnahmen aus diesem Mietverhältnis repräsentieren rd. 80% des Gesamtmiettrages des Objektes.

Absolut ungewöhnlich: Uneingeschränkte Betriebspflicht!

Mietvertragslaufzeit 25 Jahre

Dies bedeutet langfristige Einnahmesicherheit für die Fondsgesellschaft.

Double-net Mietvertrag

Mit Ausnahme der Instandhaltung für das Dach, die Außenwände und die tragenden Teile der Konstruktion, trägt der Mieter sämtliche Neben- und Betriebskosten der Immobilie.

Fondsvolumen

Reiner Eigenkapitalfonds mit einem Beteiligungskapital von DM 132 Millionen.

Beteiligung

Ab DM 100.000,- zzgl. 5% Agio.

Anteilsfinanzierung bis 70% möglich, dadurch kein Eigenkapital in höchster Progression.

Steuervorteile

Verlustzuweisung für 1992 ca. 55% des Beteiligungsbetrages durch Inanspruchnahme des Fördergebietsgesetzes.

Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen, Eintrag eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte

Durch die Inanspruchnahme der Sonder-AfA nach Fördergebietsgesetz kann in Höhe der zugewiesenen Verluste die Einkommensteuervorauszahlung herabgesetzt bzw. ein Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte eingetragen werden.

Barausschüttung

6% p.a. auf den Beteiligungsbetrag, 1993 zeitanteilig, ansteigend auf 9%. Zusätzliches Ertragspotential durch Umsatzmiete.

Vermögensteuer-Vorteile bis 1994

Im Fördergebiet wird bis 1994 keine Vermögensteuer erhoben. Durch Umschichtung liquiden Kapitals in die hier angebotene Beteiligung kann folglich die Vermögensteuer in Höhe von 0,5% für diese Jahre in voller Höhe eingespart werden.

Kein eigener Verwaltungsaufwand

Sämtliche Aufgaben der Verwaltung werden durch die Geschäftsführung und die steuerliche Betreuung des Fonds durch den Steuerberater übernommen.

Dieser Sonderdruck ist kein Emissionsangebot. Die für eine Anlageentscheidung wesentlichen Informationen gehen ausschließlich aus dem Emissionsprospekt hervor.



UNTERNEHMENSBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Emissionshaus für Innovative Beteiligungsfonds

Steinbeisstraße 4 / Römerstraße · Postfach 1864 · 7250 Leonberg · Telefon (0 71 52) 60 94-18 · Telefax (0 71 52) 2 43 58