

# Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i. L.

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i. L.  
c/o Liquidator Prof. Julius Reiter · Benrather Schlossallee 101 · D-40597 Düsseldorf

An alle  
Anleger und Anlegerinnen  
der Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i. L.

c/o Liquidator  
Prof. Dr. Julius F. Reiter  
Benrather Schlossallee 101  
D-40597 Düsseldorf

Fon: +49-(0) 211-836 805.70  
Fax: +49-(0) 211-836 805.78

Düsseldorf, 28. Dezember 2015

## Sachstandsbericht Dezember 2015

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

im Anschluss an meinen Bericht von März 2014 möchte ich Sie im Folgenden über die Entwicklung in der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die Fonds-Immobilien in Dubai sowie die steuerliche Situation informieren. Im Januar 2016 werde ich wieder auf Sie zukommen, um im Umlaufverfahren über die Jahresabschlüsse für die Jahre 2013 und 2014 abstimmen zu lassen, sowie darüber, dass im Jahre 2016 die restlichen im Eigentum von DDF sich befindlichen Wohnungen verkauft werden und der Fonds endgültig abgewickelt wird.

### I. Wirtschaftliche Entwicklung in Dubai und der Golfregion

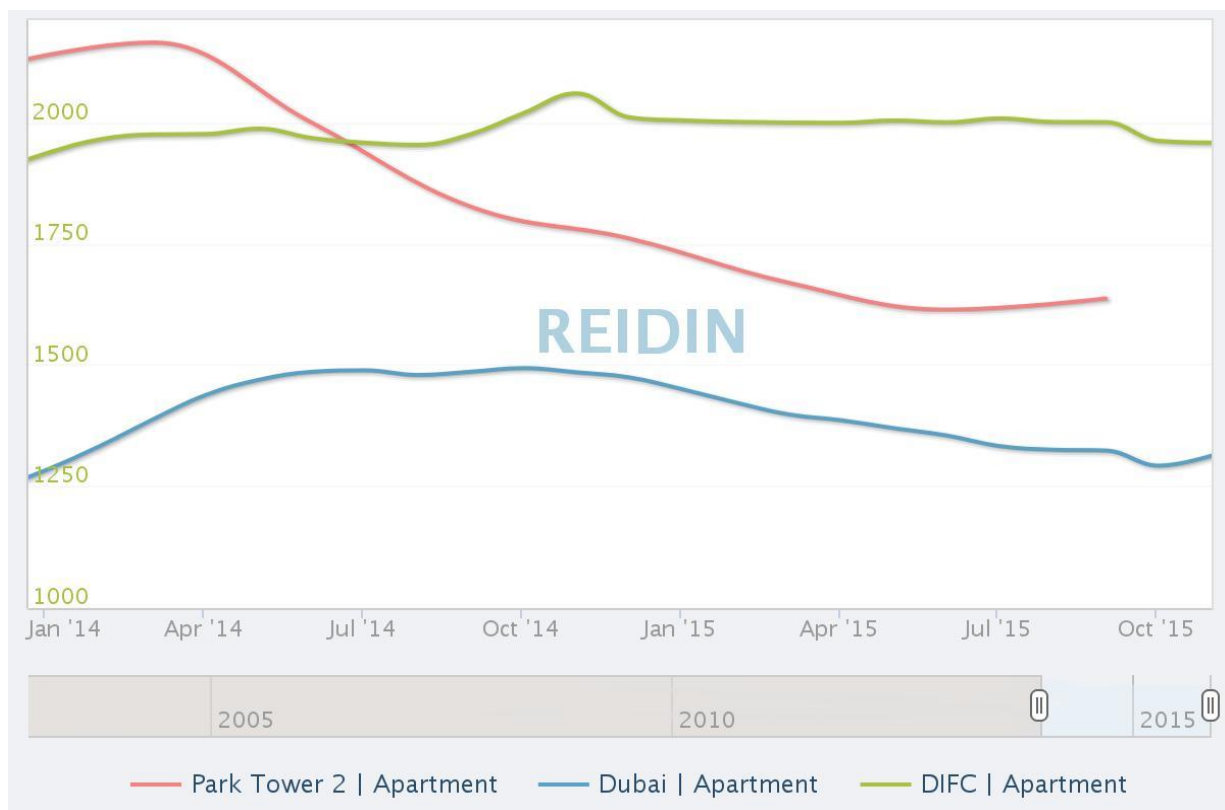
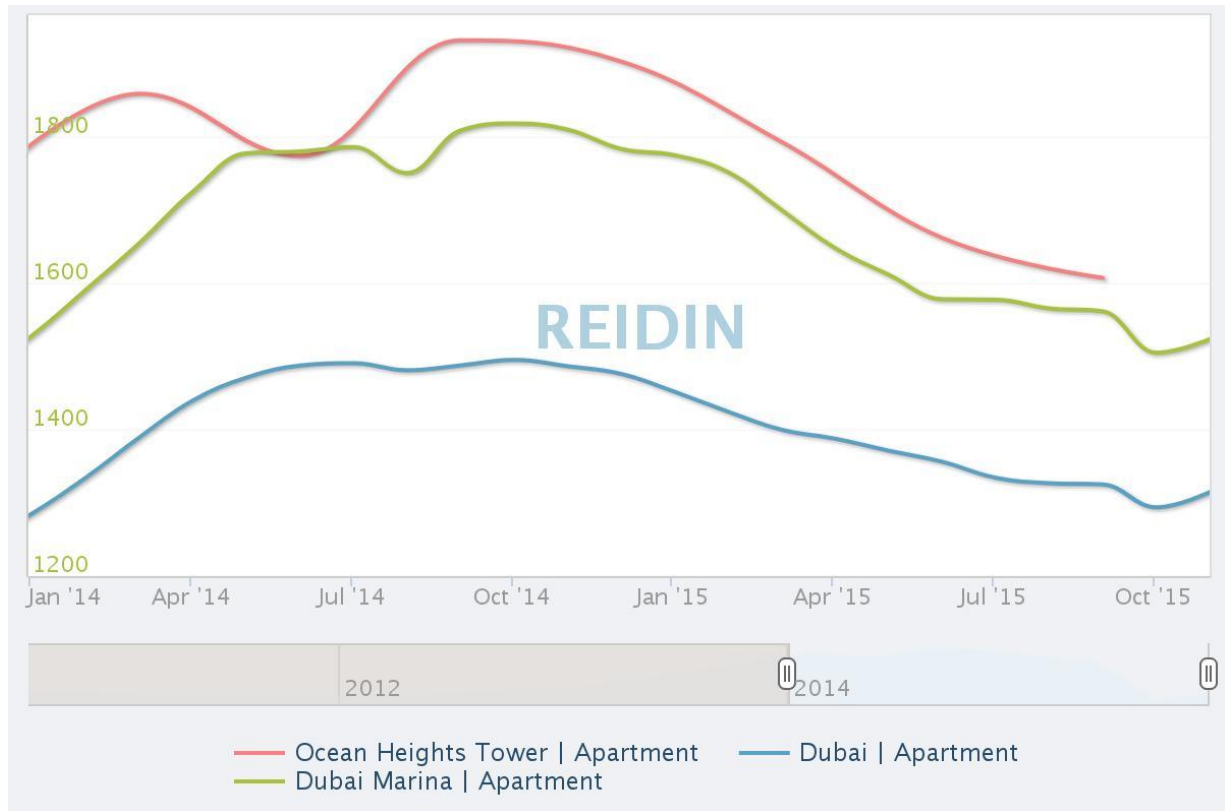
In der Vergangenheit haben die Regionen in den Golfstaaten mit Einnahmen aus Erdöl und Gasexporten einen Investitionsboom hervorgerufen, der über die letzten vier Jahre zu einem durchschnittlichen jährlichen Wirtschaftswachstum von über 5 % führte. Nachdem seit Oktober 2014 die Ölpreise um ca. 50 % gefallen sind, ist zu beobachten, dass die Golfstaaten ihre Investitionspläne überprüfen und geplante Investitionen verschieben. Auch Investoren aus Europa und Russland agieren in Dubai und der Golfregion zusehends zurückhaltender, bedingt durch den für sie schlechten Wechselkurs am Markt. Seit Monaten befinden sich der russische Rubel und der Euro im Vergleich zum US-Dollar im freien Fall. Dies führt dazu, dass für Europäer und Russen Investitionen in Dubai unattraktivere werden, da der Wechselkurs des VAE-Dirhams offiziell fest an den Kurs des US-Dollars gebunden ist.

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i. L.  
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf  
Liquidator: Prof. Dr. Julius F. Reiter  
Handelsregister:  
Amtsgericht Düsseldorf  
HRA 21678

persönlich haftende Gesellschafterin:  
quickfunds Gesellschaft für Internationales Investment mbH, Köln  
Geschäftsführer: Thomas Winkmann  
Handelsregister:  
Amtsgericht Köln  
HRB 59903

## II. Immobilienpreisentwicklung in Dubai

Die Immobilienpreisentwicklung in Dubai lässt sich der unten stehenden Graphiken entnehmen.



Danach ist zu erkennen, dass sich nicht zuletzt aufgrund der unter Ziffer I. dargestellten Umstände die Immobilienpreise für die dem DDF gehörenden Objekte sich bestenfalls seitwärts bewegt haben.

### **III. Fondsimmobilien**

Der Verkauf der im Eigentum von DDF gehörenden Wohnungen verläuft nicht zuletzt aufgrund von Streitigkeiten mit dem Bauträger DAMAC und den Behörden vor Ort schleppend. Die Eigentumsübertragung, die sich in Dubai in mehre Schritten vollzieht, und für jeden Schritt das Benehmen von DAMAC erforderlich ist, verzögerte sich aufgrund der Hinhaltetaktik von DAMAC erheblich. So wurden im Zuge von Verkaufsabwicklungen Dokumente des DDF vom Bauträger und von der Sonderzone Dubai International Financial Centre (DIFC) nicht ohne weiteres anerkannt, und zuständige Sachbearbeiter waren nur sehr schwer zu erreichen. Dementsprechend waren mehr als 600 E-Mails sowie zahlreiche persönliche Termine bei den Behörden vor Ort erforderlich, um in diesem Jahr allein den Verkauf von zwei Wohnungen im Objekt Park Towers abwickeln zu können. U.a. mussten Firmendokumente im Legal Department des DIFC geprüft, aberkannt und attestiert werden. Vollmachten mussten nochmals notariell beglaubigt werden und von der Ghorfa (Arab-German Chamber of Commerce and Industry) sowie vom Außenministerium der UAE anerkannt werden.

Hinzukommt, dass die Eigentumsabwicklung sich zusehends schwierig gestaltet, da immer weniger potentielle Kaufinteressenten den Kaufpreis aus Eigenmitteln bestreiten, sondern ihn über eine Bank finanzieren. Die finanzierenden Banken der Käufer machen aber aus Compliance Gesichtspunkten zur Auflage, dass der Kaufpreis auf ein DDF lautendes Konto fließt, und nicht auf ein Treuhandkonto in Deutschland. Aufgrund der Tatsache, dass DDF nach deutschem Recht konzipiert ist und sich in Liquidation befindet, ist es für den Fonds ungemein schwer in Dubai ein Konto zu eröffnen. So ist den Banken vor Ort nicht nur die Konstruktion einer GmbH & Co. KG nicht geläufig, sondern sie schrecken auch davon zurück mit einem sich in Abwicklung befindlichen Unternehmen Geschäfte zu machen. Nachdem ich in den letzten fünf Jahren unermüdlich versucht habe für den Fonds ein Konto zu eröffnen, stehe ich nunmehr mit zwei Banken in erfolgsversprechenden Verhandlungen. Sollte es mir gelingen für den Fonds ein Konto zu eröffnen, würde dies die Eigentumsabwicklung bei finanzierten Käufern spürbar erleichtern und somit den Abverkauf der restlichen Wohnungen fördern.

Zu den einzelnen Objekten ist folgendes zu sagen:

#### **1. Ocean Heights**

Der Verkauf der noch verbliebenen zwei Wohnungen des DDF in dem Objekt Ocean Heights sind zugunsten des DDF II verpfändet worden, um die letzte Tranche des Darlehens in Höhe von 700 T€ zu sichern. DDF II hat wiederum Verpflichtungen gegenüber einem Anleger durch die Wohnungen besichert. Zum Verkauf der Wohnungen wird der DDF zunächst 700 T€ auf einem Bankkonto hinterlegen, bevor die Wohnungen frei veräußerbar sind. Ein reibungsloser

Ablauf ist dadurch erschwert. Hinsichtlich der Verpfändung habe ich nunmehr eine Vereinbarung geschlossen, die mir gestattet die beiden Wohnungen verkaufen zu können, ohne mich zuvor mit einem Dritten ins Benehmen setzen zu müssen.

Zur konkreten Markteinschätzung verweise ich auf die in der Anlage beigefügte Stellungnahme der mit der Weiterveräußerung von mir beauftragten Immobilienfirma KENSINGTON Finest Properties International Dubai. Demnach haben die Immobilienpreise sich in Dubai in diesem Jahr durch diverse Einflussfaktoren im besten Fall seitwärts, nicht selten auch nach unten bewegt. Durch die Ölpreisschwäche, die Embargosituationen in Russland und im Iran ist einfach deutlich weniger Kapital bzw. potentielle Käufer im Markt in diesem Jahr bisher zu verzeichnen gewesen. Das macht einen Verkauf zu einem möglichst hohen Preis sehr schwierig und die potentiellen Käufer spekulieren genau auf diesen Umstand.

## **2. Park Towers**

Wie ich Ihnen bereits in meinem letzten Sachstandsbericht erläutert habe, ist der Verkauf der sich noch im Eigentum des DDF befindlichen 13 Wohnungen in dem Objekt Park Towers nicht zuletzt aufgrund der schlechten (und mittlerweile leider in Dubai bekannten) Bauqualität problematisch. Hinzukommt, dass die Infrastruktur im Dubai International Financial Centre sich wohl zum Nachteil des Objekt Park Towers entwickelt. So wird der geplante Übergang vom Objekt Park Towers zur Dubai Mall nach derzeitigem Kenntnisstand anders als ursprünglich geplant nicht gebaut, was sich nachteilig bei potentiellen Käufern auswirken dürfte.

Ferner kommt hinzu, dass drei Wohnungen erst jetzt abgenommen werden konnten, da der Bauträger DAMAC bei diesen sog. „penalties“ gegenüber DDF geltend macht. Grund hierfür ist, dass ACCEPT als ehemaliger Liquidator des DDF seinerzeit die fälligen Kaufpreistraten für die Objekte zu spät gezahlt hatte. In der Vergangenheit konnten wir diese „penalties“ in Höhe von ca. 1 Mio AED „wegverhandeln“ (vgl. meinen Sachstandsbericht von Oktober 2012). Gegenüber DAMAC habe ich leider keinen rechtlich durchsetzbaren Anspruch, diese zu einem Verzicht auf diese „penalties“ in Höhe von insgesamt AED 233.099 zu bewegen.

Aktuell stehe ich kurz vor dem Verkaufsabschluss einer weiteren Wohneinheit im Objekt Park Towers.

Der weitere Abverkauf der verbleibenden Wohnungen kann im Wesentlichen nur an Investoren erfolgen und nicht an Eigennutzer, da die meisten Wohnungen vermietet sind. Hier ergeben sich die gleichen Probleme zum deutschen Immobilienmarkt in der Vergangenheit. Zum einen sind Mieter nicht gewillt potentiellen Käufer uneingeschränkt Zutritt zu der Wohnung zu verschaffen. Zum anderen suchen potentielle Käufer verstärkt Immobilien zur Eigennutzung. Im Übrigen befindet das Objekt Park Towers im Dubai International Financial Centre, für das sowohl für die Eigentumsübertragung als auch für das Wohngeld- und Verwaltungsentgelt höhere Kosten anfallen, als in anderen Viertel in Dubai. Dies führt auch dazu, dass Wohneinheiten in anderen Gegenden in Dubai bei potentiellen Käufern begehrt sind. Die ausführliche Stellungnahme der Immobilienfirma KENSINGTON Finest Properties International Dubai zur Markteinschätzung füge ich diesem Sachstandsbericht als Anlage bei.

#### **IV. Steuerliche Situation**

Hinsichtlich der steuerlichen Situation nehme ich Bezug auf den letzten Sachstandsbericht aus März 2014. Im Wesentlichen hat sich die Einschätzung bis heute nicht verändert. Die Finanzverwaltung vertritt weiterhin die Auffassung, dass entgegen der Fondskonzeption der sog. Bauherrenenerlass aus dem Jahre 2003 zur Anwendung kommt. Hierdurch verbleibt es bei einer überhöhten Gewinnfeststellung aufgrund derer die steuerlichen Einkünfte der beteiligten Anleger und der jeweilige Gewinn erhöht wird. Hierdurch kommen ggf. Einkommensteuernachzahlungen der Jahre 2006 bis 2013 auf Sie zu. Auch in den Folgejahren wird die Finanzverwaltung ihre Auffassung wohl beibehalten. Weiterhin halte ich die Auffassung der Finanzverwaltung für nicht stimmig. Daher würde ich zu einer gerichtlichen Klärung tendieren.

Bislang sind Feststellungsbescheide für die Jahre 2006 bis einschließlich 2013 von der Finanzverwaltung festgesetzt wurden, gegen die ausnahmslos Einspruch eingelegt wurde. Da eine Auseinandersetzung über so viele Jahre mit dem Finanzamt einige Zeit in Anspruch nehmen wird, kann bislang noch nicht abgesehen werden, wann hier mit einer Entscheidung zu rechnen ist. Ggf. wird das Finanzamt eine von mir und meinen Beratern abweichende Einspruchsentscheidung erlassen. Sollte dies der Fall sein, muss vor dem zuständigen Finanzgericht entsprechend Klage gegen die Einspruchsentscheidungen eingelegt werden. Aufgrund der Komplexität des Sachverhalts könnte dieses Verfahren bis vor den Bundesfinanzhof gebracht werden müssen, so dass hier einige Jahre vergangen sein könnten, bevor eine endgültige Entscheidung getroffen sein wird.

Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass sollte in einem solchen Verfahren die Finanzverwaltung Recht zugesprochen bekommen, der DDF eine Gewerbesteuernachzahlung für die Jahre 2006 bis einschließlich 2013 in Höhe von bis zu € 450.000 zu zahlen hätte und auch noch zusätzlich Nachzahlungszinsen in Höhe von 6% p.a. anfallen würden. Für die Jahre 2006 bis 2010 haben meine Berater die Aussetzung der Vollziehung erhalten, so dass bis auf weiteres keine Zahlung geleistet werden muss. Die vorgenannte Gewerbesteuer könnte sich bei Verlieren des weiteren Prozesses sodann noch um weitere Jahre entsprechend erhöhen.

Ich möchte hier nochmals darauf hinweisen, dass die Verantwortlichkeit für das Steuerkonzept des Fonds nicht bei mir als Liquidator lag und liegt. Ich möchte Ihnen dringend dazu raten, Ihren Steuerberater zu kontaktieren, der Sie damals bei Erwerb der Beteiligung beraten hat und ggfls. einen Rechtsanwalt hinzuziehen.

Derzeit tendiere ich dazu, die steuerliche Frage auch gerichtlich klären zu lassen, da dieses alle Anleger gleichermaßen betrifft und auch festgestellt werden muss, ob das damalige Steuerkonzept richtig war und im Prospekt zutreffend dargestellt wurde.

## V. Rechtsstreitigkeiten

In meinem letzten Sachstandsbericht hatte ich Sie über die Rechtsstreitigkeiten des DDF informiert. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten sind inzwischen beendet. Nach Abschluss des Verfahrens des Dr. Wächter wegen ausstehender Honorarforderung in Höhe von vermeintlich knapp € 300.000 musste DDF Herrn Dr. Wächter € 235.640,07 zzgl. Zinsen zahlen. Mit der ehemaligen Liquidatorin ACCEPT konnte außergerichtlich eine Einigung erzielt werden, wonach ACCEPT an DDF € 250.000 zu zahlen hatte.

## VI. Weiterer Ausblick

Den Jahresabschluss für das Jahr 2013 füge ich als Anlage bei. Der Jahresabschluss für das Jahr 2014 wird im Januar 2016 fertig gestellt sein, sodass ich zum Beginn des kommenden Jahres über diese beiden Jahresabschlüsse im Umlaufverfahren abstimmen lassen werde.

Für Ihr Interesse bedanke ich mich und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Julius F. Reiter  
-Liquidator-

