

CPI ?????

An alle Anleger im Bereich der CPI Gesellschaften

Die Nachrichten auf der Webseite der CPI und der Artikel im Profil sind besorgniserregend, doch ist folgende weitere Verdachtslage gegeben:

1. Die CPI AG

Diese begab in Millionenhöhe Genussscheine, die aufgrund eines Gutachtens just jenes Sachverständigen, der die „Mündelsicherheitsähnlichkeit“ der CPI Genussscheine fast wortgleich **wie von ihm auch bei Meinl European Land Aktien mit gleichem Wortlaut** auch für die bestätigte, vertrieben wurden. Inhaber, die von diesen nichts mehr wissen wollten, wurden oft mit Wohnungen unter Rücknahme der Genussscheine als „Anzahlung“ abgefunden oder statt dessen der Tausch in Anleihen angeboten. Einer Mandantschaft, die mich 2014 von der Verschwiegenheitspflicht vor deren Löschung entband, wurde eine großes Volumen der Genussscheine (ca € 2.000.000.-) von einer KAG angeboten, die dann die Werthaltigkeit nach *due diligence* anzweifelnd, den Kauf **nicht** durchführte. Maßgeblich war auch eine Unterlage zur Jahresabschlussprüfung 2008, in der der umsichtige Prüfer für die CPI feststellte, dass

- a) positive Ergebnisse würden nur durch **Anteilsverkäufe** erzielt würden
- b) der Fortbestand der CPI Immobilienhandel nur durch Patronatserklärungen gesichert wäre
- c) **aktive Kurspflege** auf einem unregulierten Markt betrieben würde
- d) die angegebenen Wertsteigerungen von 18% im 4. Quartal 2008 unplausibel wären
- e) Dokumentationen zum Internen Kontrollsystem fehlen
- f) bei der CPI Immobilienverwaltung-und Handel vermutlich Reorganisationsbedarf bestünde
- g) die Gruppe insgesamt in deren Verrechnungen mit verbundenen Unternehmen völlig undurchsichtig sei
- h) Die Buchwerte der Immobilien nahe den Verkehrswerten liegen und kaum stille Reserven bestünden

Es ist angezeigt, den SV Dr. Kopetzky im Starfverfahren auch diese Unterlagen untersuchen zu lassen.

Die Veranlagungen in diversen Verlustbeteiligungsmodellen

Diese zumeist mit lateinischen Zahlen „ Franke“ Immobilienhandel KG genannten Gesellschaften sollten Immobilien unter der Schwelle der Bilanzierungspflicht kaufen und mit diesen aktive als Ware handeln. Dies mit dem von Prof. Edi Lechner bestätigten Effekt, dass dann der Ankauf in der Einnahmen /Ausgaben Rechnung voll steuerlicher Aufwand ist, der zu steuerlich verwertbaren Verlusten der Kommanditisten führt, bis (hoffentlich) mit Gewinn die Liegenschaften verkauft wird, womit der gesamte Verkaufspreis nach dem Zuflussprinzip Erlöse darstellt.

Gemäß den Prüfberichten der Abgabenverwaltung, die trotz meiner dringlichen Anfrage weder vom FA noch dem die Mitunternehmergemeinschaft vertretenden Steuerberater an die steuerpflichtigen Anleger versendet wurden, obwohl diese ja Mitunternehmer und vertretene Abgabepflichtige im Bereich der Feststellungsbescheide der gemeinsamen Einkünfte nach § 188 BAO sind, wurden **häufig nur Anzahlungen auf nicht umgesetzte Immobilienankäufe in der Gruppe getätigt**, sodass eine Geschäftstätigkeit von der Finanzverwaltung angezweifelt wurde.

Den Anleger, die sich um hohe Verlustbeteiligungen freuten, die aber bei Aufgabe der Beteiligung (sei es auch durch den Konkurs) im Höhe des nicht aufgefüllten Kapitalkontos die Verlustzuweisungen -soweit diese über deren Einlage hinausgehen- nach § 24 Abs 2 EStG nachzuversteuern haben, wurde oft nicht kommuniziert, dass mangels tatsächlichen Erwerbes einer Liegenschaft kein Potential einer Wertsteigerung lukriert werden kann. Die Tatsache, dass praktisch keine Liegenschaften angekauft wurden, ist aus der bloßen Einnahmen-Ausgabenrechnung nach § 4 Abs.3 EStG (keine Bilanz mit Angabe des Umlaufvermögens) nicht klar zu ersehen.

Um Aufgabegewinne nach § 24 Abs 2 EStG (Nachversteuerung der Verlustzuweisung im nicht aufgefüllten negativen Kapitalkonto) zu vermeiden, wurden oft unter dem Nominale Anteile der Anleger durch anderer Gesellschaften der Gruppe aufgekauft und somit dieser Effekt vermieden. Der Ankauf des Anteiles meines Klienten an der *Octavus Franke Immobilien Handels KG* durch die Capital Partners Management Services GmbH aus 2019 führte zur **Klage auf Zahlung des erheblichen Kaufpreises** vor dem LG Klagenfurt und nach Zahlung zweier Raten zur Exekution, die am 5.5.2022 durch **Kontopfändung** eines Guthabens bei der Hypo Bank Burgenland von „sagenhaften“ € **74,82 (!)** erbrachte.

Die Kündigungen der Beteiligungen für anderer Klienten mit dem Ersuchen um Berechnung und Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens wurden mit einem Ablöseangebot der Capital Partners Management Services GmbH in Höhe eines sechsstelligen Ablösebetrages weit unter den einbezahlten Nominalwerten beantwortete.

Die Gefahr für die Beteiligte besteht darin, dass das Finanzamt angesichts der bloßen Verschiebung von Geldern durch „Anzahlungen“ Bescheide nach § 188 BAO erlassen kann, wobei das **Rechte der Finanzverwaltung auf Feststellung der Abgaben in**

Bescheiden einer einheitlichen und gesonderten Ergebnisfeststellung nicht verjährt (BFG RV/0338-I/02-RS1 Das Recht zur Erlassung bzw. Änderung eines Feststellungsbescheides unterliegt nicht der Verjährung. § 304 BAO ist bei Wiederaufnahmen solcher Bescheide nicht anwendbar (Stoll BAO-Kommentar, 2950; VwGH 93/14/0019 vom 25.5.1993).

Über die untypische Gebarung eines Immobilienhandels ohne die Ware „Immobilie“, hat der SV *Dr Matthias Kopetzky* (der meistbeschäftigste und von mir menschlich und fachlich sehr geschätzte Buchsachverständige) zu 612 St 7/17w **bereits 2019** ein umfassendes Gutachten erstattet. Über Einstellungsantrag und Beschwerde des Beschuldigten GF Herrn Pimperl hat das OLG Wien bereits entschieden, **dass ein Tatverdacht betreffend die Franke-, Majus und High Quality Gruppe bestünde, ohne den Willen, einen Immobilienhandel zu betreiben, Vermögen der Anlegerin in deren Gesellschaften zu verschieben.**

3. Die Wiener Werte Darlehen der CPI Realwerte Verwaltungs GmbHs

Über Vermittlung deutscher Vermögensberater wurde die Anlage von der CPI AG in „Wiener Werte Darlehen als die sicherste Vermögenanlage überhaupt angepriesen und der Slogan **„Grundbuch statt Sparbuch“ mit dem einst die Meinel European Land und die nunmehr insolvente Meinel Bank AG getäuschte Anleger warb**, verwendet. Diese finanzierten den Ankauf von Projektgesellschaften von Liegenschaften der CPI AG

Grundbuch statt Sparbuch" 31.10.2011 Fonds.com

Ein neues Konzept für Anleger, die ihr Geld in Immobilien anlegen wollen, hat die **Wiener CPI Immobilien entwickelt.**

Wiener Werte-Darlehen

Besichertes Wiener Werte-Darlehen - sicherer als manche Staatsanleihe.

Mit grundbücherlicher Sachwert- und damit Währungssicherung.“

„Besichertes Wiener Wertedarlehen. Sicherer geht es nicht.

Machen Sie es wie das Ehepaar im abgebildeten Cartoon:

Das Wiener Werte-Darlehen wurde dafür konzipiert. Es ist besonders sicherheitsorientierte Anleger gedacht ab € 15.000,--. Es ist besichert mit grundbücherlichem Sachwert und wohl auch sicherer als manche Staatsanleihe.

Die Laufzeit beträgt 8 bis 10 Jahre mit einer garantierten Rendite von 4,1% p.a., bis zu 9% p.a. sind nicht unwahrscheinlich, denn das Darlehen ist durch ein breites Spektrum von Mieteingängen und einem im Zentrum von Wien zu 100% vermietetes Gründerzinshaus besichert. Die Werthaltigkeit und die Freiheit von Reparaturrückstau ist durch verschiedene Gutachter bestätigt“.

„Die Sicherung des Wiener Werte-Darlehens.

- *Kaufpreis der Immobilie durch externen Verkehrsgutachter bestätigt.*
- *Aktuell 100% Vermietungsstand.*
- *Kein wirkliches Emittentenrisiko, denn zu 100% durch Sachwert gesichert, somit sicherer als manche Staatsanleihe.*
- *Das Wiener Werte-Darlehen ermöglicht damit eine Anlage, die auch in extremen Fällen kaum zu einem Vermögensverlust führen dürfte.*
- *Das Wiener Werte-Darlehen ist eine Anlage, die auf dem deutschen Markt mit dieser Sicherheit und der in Aussicht zu stellenden Rendite kein zweites Mal existiert.“*

„Das erfolgreiche „Wiener Werte-Darlehen“ ist eine verzinsliche Anlage mit überdurchschnittlich hoher Renditeerwartung und zugleich voller Sachwertabsicherung. Diese geschieht in Form von wertvollen in der Regel voll vermieteten Wohnimmobilieneigentum.“

Diese Gesellschaften haben Bilanzverluste von -1.529.728,17 (CPI 4. Realwerte Verwaltung GmbH) oder -1.498.621,85 (CPI 2. Realwerte Verwaltung GmbH), stille Reserven der Liegenschaft, die diese egalisieren sind hoffentlich vorhanden.

Die CPI 4. Realwerte Verwaltung GmbH besitzt zB die EZ 1312 KG Penzing mit einem **erst 2021 eingetragenes** Pfandrecht der Raika Klosterneuburg über €4.200.000.- . Die CPI 3. Realwerte Verwaltung GmbH besitzt die EZ 1575 der KG Margethen mit einem **erst 2021** eingetragenen Pfandrecht der Raiffeisenbank Region Hausruck über € 4.500.000.

Im Verfahren wegen § 2 UWG angestregten Verfahren zu HG Wien 30 Cg 75/13a erging mit einem Vertriebspartner der CPI AG ein Unterlassungsvergleich betreffend irreführende Werbung .

2. Was tun ?

- Privatbeteiligung im Strafverfahren
- Prüfung der Ansprüche gegen die verbliebenen Geschäftsführer wegen Betruges (der frühere Geschäftsführer Herr Kreishler ist verstorben)
- Prüfung der Ansprüche gegen die Abschlussprüfer (Achtung Frist objektiv 5 Jahre), insbesondere im Lichte der kritischen Fragen früherer Prüfer

- Prüfung der Ansprüche gegen Vertriebspartner
(Achtung : obiges Insiderwissen und meine Einsichten aus Anlass, die Herren Franke und Kreihslar in Prozessen kennen gelernt zu haben, konnten diese **nicht haben** , die Nichtveranlagung in Immobilien in den nicht bilanzierungspflichtigen HandelsKGs wurde sorgsam verheimlicht, sodass nur jene überbleiben, die die Anlagen zu Unrecht als die „sicherste der Welt“ angepriesen haben, was auf das Gros der Berater in Österreich wohl nicht zutrifft, aber in machen Prospekten der sich (nur) an das deutsche Publikum richtenden Anlagen zu finden ist)
- Prüfung der Ansprüche gegen jene die CPI Gesellschaft und Mitunternehmer vertretenden Steuerberater , soweit dieser die ihm bekannten Ergebnisse der Betriebsprüfung mit massivem Zweifeln an einer an einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit den Anlegern nicht kommunizierte und dadurch Folgezeichnungen dieser nicht verhinderte.
- Prüfung der Ansprüche gegen den Gutachter zur Mündelsicherheit bei Kauf im konkreten Vertrauen auf dieses Gutachten.

Bitte lassen Sie sich beraten und treten Sie gemeinsam auch im Strafverfahren (Kosten ca € 120.--) zu Sammlung weiterer Informationen auf.

Bei Genussrechtsmodellen gab es bei Auer v. Welsbach folgenden *modus operandi*

A emittiert Genussrechte , B verkauft sie an C. Diese steigen im den Preisen durch Werbung und Kauf durch „related parties“. Diese werden daher aufgewertet erworben und bilanziert, die Gesellschaft A ist dann mehr wert, daher aber auch die Genussrechte an dieser, die zu höheren Preisen verkauft werden, wodurch der Wert der Genussrechte in den Tochtergesellschaften steigt und damit der Wert der Gesellschaft, an denen Genussrechte bestehen, usw. Es fand somit eine „Eigenkapitalreiterei“ in schwindelnden Höhen statt.

Ob dies auch bei CPI der Fall war, kann ich nicht sagen, doch besteht bei solchen Konzernverrechnungen eigener Wertpapiere im Kreis von Tochtergesellschaften prinzipiell diese Gefahr.

Die Bilanz der CPI Immobilien GmbH (die die Prüfpflicht durch Umwandlung der AG in eine GmbH vermeiden konnte)zum 31.12. 2020 weist noch ein „sattes“ Eigenkapital aus:

AKTIVA	122.235.193,82	121.099
Anlagevermögen	69.776.622,34	69.789
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,06	0
Sachanlagen	116.097,28	142
Finanzanlagen	69.660.525,00	69.647
Umlaufvermögen	51.861.701,66	51.310
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	51.841.016,01	51.091
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	20.685,65	219
Rechnungsabgrenzungsposten	596.869,82	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	122.235.193,82	121.099
Eigenkapital	42.942.238,83	39.709
eingefordertes Stammkapital	9.800.000,00	9.800
<i>Stammkapital</i>	9.800.000,00	9.800
<i>davon eingezahlt</i>	9.800.000,00	9.800
Kapitalrücklagen	281.797,83	282
obligationsähnliches Kapital	15.691.744,35	15.692
Gewinnrücklagen	5.416,38	5
Bilanzgewinn	17.163.280,27	13.930
<i>davon Gewinnvortrag</i>	13.930.164,04	12.245
Rückstellungen	218.981,78	303
Verbindlichkeiten	79.073.973,21	81.087
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	58.752.754,41	56.467
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

Aus dem Geschäftsbericht

A. ANLAGEVERMÖGEN (IN MIO. EUR)		2020	2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1.	gewerbliche Schutzrechte und Patente, Lizenzen	0,02	0,02
II. Sachanlagen			
1.	geleistete Anzahlungen	1,23	
2.	Technische Anlagen	0,62	
3.	Bauten auf fremdem Grund	0,09	
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,16	2,51
III. Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	64,51	
2.	Beteiligungen	41,39	
3.	Wertpapiere des Anlagevermögens	4,37	110,27
SUMME ANLAGEVERMÖGEN		112,39	106,06
B. UMLAUFVERMÖGEN (IN MIO. EUR)			
I. Vorräte			
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,11	0,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10,75	
2.	Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	59,00	
3.	Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	57,34	
4.	Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	32,82	159,92
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		0,46	0,59
SUMME UMLAUFVERMÖGEN		160,49	159,96
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN (IN MIO. EUR)			
		0,62	0,03
SUMME AKTIVA		273,50	266,05

A. EIGENKAPITAL (IN MIO. EUR)		2020	2019
1.	Stammkapital	10,79	
2.	Kapitalrücklagen	6,35	
3.	Genussrechtskapital	15,69	
4.	Gewinnrücklagen	0,01	
5.	Bilanzgewinn	19,65	52,49
		52,49	54,19
B. RÜCKSTELLUNGEN (IN MIO. EUR)			
1.	Rückstellungen für Abfertigungen	0,09	
2.	Steuerrückstellungen	0,01	
3.	Sonstige Rückstellungen	0,91	1,01
		1,01	0,70
C. VERBINDLICHKEITEN (IN MIO. EUR)			
1.	Anleihen	50,58	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17,14	
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9,64	
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68,87	
5.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	15,84	
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	57,93	220,00
SUMME		273,50	266,05

Die Aktivseite besteht fast nur aus Forderungen und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen, die Passivseite im Wesentlichen aus 50,58 Mio Anleihen und 15,6 Mio Genussrechtskapital, das bei Ansprüchen aus Prospekthaftung rasch zum Fremdkapital wird. Die Bankverbindlichkeiten sind mit 17,4 Mio. vergleichsweise und **auffallend gering**.

Normal wäre eine Finanzierung durch Anleger (Anleihe Genussrecht), das von der Holding als Eigenkapital in Projektgesellschaften gesteckt wird, das als EK zur im Vielfachen desselben aufgenommenen Bankfinanzierung (Fremdkapital) der Immobilien dient (was bei der vergleichsweise kleineren(!) Wienwert Gruppe nicht funktioniert hat).

Mit der leisen Hoffnung, zu schwarz zu sehen,
und freundlichen Grüßen

MMag. Dr. Johannes Neumayer
Neumayer & Walter
rechtsanwalt@neumayer-walter.at

Anlage:

FN	Firma	Sitz	Rechtsform	zuständiges Gericht
465932_w	CPI Achte Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
425890_j	CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
526299_w	CPI Achtzehnte Immo Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
219985_h	CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
347952_w	CPI Beteiligungen GmbH	Wien	GmbH	HG Wien

498314 s	CPI Dreizehnte Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
425534 k	CPI Dreizehnte Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
426924 f	CPI Dritte Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
481427 g	CPI Elfte Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
418774 w	CPI Elfte Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
439302 h	CPI Fünfte Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
508001 k	CPI Fünfzehnte Immo Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
415950 t	CPI Fünfzehnte Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
203027 w	CPI Hausverwaltung GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
# 500543 v gelöscht	CPI Immobilien GmbH	Villach	GmbH	LG Klagenfurt
75351 k	CPI Immobilien GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
462152 k	CPI Immobilieninvestment GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
474328 t	CPI Neunte Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
426925 g	CPI Neunte Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
526298 v	CPI Neunzehnte Immo Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
417791 z	CPI Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
450709 h	CPI Sechste Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
509938 i	CPI Sechzehnte Immo Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
457784 m	CPI Siebente Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
518406 m	CPI Siebzehnte Immo Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
410709 i	CPI Siebzehnte Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
540188 w	CPI Steuerberatung GmbH	Innsbruck	GmbH	LG Innsbruck
# 251520 h gelöscht	CPI Thes Immobilien AG	Wien	AG	HG Wien
429689 x	CPI Vierte Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
391280 m	CPI Vierzehnte Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
# 275356 k gelöscht	CPI Wachstums Immobilien AG	Wien	AG	LG Klagenfurt
476835 d	CPI Zehnte Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
438476 v	CPI Zehnte Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
414477 a	CPI Zwanzigste Immo Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
431280 k	CPI Zweiundzwanzigste Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
485123 t	CPI Zwölfte Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
408872 h	CPI Zwölfte Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
347953 x	CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
425535 m	CPI 2. Realwerte Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
373891 s	CPI 2. Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
532069 f	CPI 2020 Realwerte Immobilien Holding GmbH	Wien	GmbH	HG Wien

<u>381757 h</u>	CPI 3. Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
<u>391252 x</u>	CPI 4. Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
<u>396757 t</u>	CPI 5. Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien
<u>414443 a</u>	CPI 7. Realwerte Verwaltungs GmbH	Wien	GmbH	HG Wien

