

Reinvestition von § 6b – Rücklagen mit Immobilienfonds

Landwirte, Gewerbetreibende und Freiberufler müssen beim Verkauf von Betriebsvermögen oft stille Reserven in erheblicher Höhe auf einen Schlag versteuern. Mit einer als § 6b-Fonds bezeichneten Kapitalanlage verteilen diese Investoren Steuerschulden über einen langen Zeitraum und verschaffen sich so eine erhöhte Liquidität. Die Bezeichnung rührt vom gleichnamigen Paragraphen des Einkommensteuergesetzes her.

Ein Beispiel: Ackerfläche wird als teures Bauland verkauft und beschert den Landwirten vor Ort ein kleines Vermögen. Davon will der Fiskus profitieren und fordert seinen Anteil am Verkaufsgewinn. Das können schnell mehrere Hunderttausend Euro sein, zumal der Verkäufer, sollte er eine Rücklage gebildet haben, für jedes der maximal vier Jahre Strafzinsen in Höhe von sechs Prozent zahlen muss, sollte er die Frist zur Reinvestition verstreichen lassen.



Vor der sofortigen Steuerbelastung retten kann sich der Betroffene, wenn er die Gewinne wieder steuerneutral in ein gemäß § 6b begünstigtes Reinvestitionsobjekt investiert. Sofern ihm eine sofortige Reinvestition nicht möglich ist, bleibt ihm die Möglichkeit, die Gewinne

vorübergehend in eine Rücklage gemäß § 6b EStG einzustellen und diese zu einem späteren Zeitpunkt durch Investition wieder aufzulösen.

Eine Rücklage gemäß § 6b EStG wird als personenbezogene Rücklage gebildet. Zu >>

Vom Gesetzgeber sind bestimmte Kriterien vorgegeben, um die Voraussetzungen für § 6b-Reinvestitionen zu erfüllen:

- Der Kreis der Berechtigten setzt sich zusammen aus natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften, die im Inland steuerpflichtig sind und den Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermitteln (§ 6b EStG), daneben Freiberuflern und kleineren Gewerbetreibenden, die weder nach Handelsrecht noch nach Steuerrecht zur Bilanzierung verpflichtet sind sowie Landwirten, die ihren Gewinn nach Durchschnittssätzen ermitteln (§ 6c EStG).
- Das veräußerte Wirtschaftsgut muss zum Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen des veräußernden inländischen Unternehmens gehört haben; gleiches gilt für Anteile aus einer Mitunternehmerschaft.
- Die Veräußerung muss entgeltlich sein.
- Die Reinvestition muss in der Regel innerhalb von vier Wirtschaftsjahren nach dem Verkauf des Wirtschaftsguts erfolgt sein (bei Anteilen an Kapitalgesellschaften fallweise auch nur zwei Jahre).
- Die Bildung und die Auflösung der Rücklage muss in der Buchhaltung nachvollziehbar sein.
- Der bei der Veräußerung entstandene Gewinn muss bei der Ermittlung des im Inland steuerpflichtigen Gewinns berücksichtigt werden.
- Kein Organträger im Sinne von § 14 KStG

den berechtigten Personen zählen natürliche Personen, Personengesellschaften und auch juristische Personen. Das bedeutet, dass z. B. ein Einzelunternehmer oder der Kommanditist einer GmbH & Co. KG den auf ihn entfallenden Veräußerungsgewinn steuerneutral auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten einzelner Wirtschaftsgüter übertragen kann.

Eckdaten

IMMOBILIENFONDS

Fondsname: SachsenFonds 6 b III

Initiator: SachsenFonds GmbH

Investitionsgegenstand: Innerstädtisches Bürogebäude (250 m vom Hauptbahnhof entfernt) in einer Landeshauptstadt inkl. eines Parkhauses (154 Tiefgaragenplätze, 503 Parkhaus-Stellplätze)

Fondsvolumen: 145 Millionen Euro

Prognosezeitraum: 30 Jahre

Mindestzeichnung: 10.000 Euro zzgl. 5 % Agio

Ausschüttung: Anfangs 3,0 %, steigend auf 4,0 % jährlich

Besonderheiten:

- Das Fondsobjekt befindet sich in attraktiver Innenstadtlage einer deutschen Landeshauptstadt
- Solvente Mieter (Land und Stadt)
- Überdurchschnittlich langfristige Einnahmensicherheit
- Finanzierung über gesamte Fondslaufzeit gesichert
- Haftsumme nur 10 % der Beteiligungssumme
- Keine Nachschusspflicht für den Anleger
- Platzierungsgarantie

Die Beteiligung an einem § 6b-Fonds bietet sich daher an. Mit diesem Fonds erzielen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb und nicht, wie bei Immobilienfonds üblich, Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Die Gründe sind steuerlicher Art. Definierten sich die Modelle früher vor allem über einen hohen Steuerhebel, achten Anleger inzwischen auch auf die Qualität des Beteiligungsangebotes, wie zum Beispiel die Güte des Objektstandortes, die Gebäudequalität sowie die Laufzeit und Sicherheit der Mietverträge.

Diese Beteiligung an einem § 6b-Fonds ermöglicht es dem Kapitalanleger, Steuerzahlungen über einen langen, auf die Investition folgenden Zeitraum zu verteilen und sich aktuell einen höheren Liquiditätsspielraum zu verschaffen.

SachsenFonds ist in diesem Nischensegment ein langjähriger Anbieter. Im Juni wird mit der SachsenFonds § 6b III GmbH & Co. KG die Platzierung des dritten Emissionsangebotes dieser Art beginnen. Im Unterschied zu vielen Mitbewerbern handelt es sich um einen typischen Publikumsfonds und nicht ein sogenanntes „Private Placement“, so dass auch kleinere Verkaufserlöse mit diesem Angebot bedient werden können. Gerade in diesem Anlegersegment besteht eine hohe Nachfrage. Wir gehen von einer kurzen Vertriebszeit bis Ende 2009 aus.

Bei der Fondsimmoblie handelt es sich um den Neubau eines Bürokomplexes im Zentrum einer Landeshauptstadt. Die Mieter haben einen kommunalen Hintergrund und sind nicht insolvenzfähig. Die Mietverträge haben eine Laufzeit von



Autor:

Jürgen Göbel

Geschäftsführer der SachsenFonds GmbH

Weitere Informationen bei:

SachsenFonds GmbH

Hans-Stießberger-Str. 2a

85540 Haar b. München

Tel. +49 (0) 89 4 56 66 – 0

Fax +49 (0) 89 4 56 66 – 299

info@sachsenfonds.com

www.sachsenfonds.com

dreißig Jahren. Die jährlichen Ausschüttungen beginnen bei drei Prozent und steigen auf vier Prozent jährlich.

Der Fonds hat eine laufzeitenkongruente und zinsgesicherte Fremdfinanzierung, die während der Beteiligungsdauer zur Hälfte getilgt wird. Der Übertragungsfaktor dieses Beteiligungsangebotes liegt voraussichtlich bei 380 Prozent. So kann ein Anleger mit einer Beteiligungssumme von 100.000 Euro eine Rücklage in Höhe von etwa 380.000 Euro steuerneutral übertragen.

Fazit

Anleger beteiligen sich über SachsenFonds § 6b III GmbH & Co. KG an einer attraktiven Immobilie an einem zentralen Standort mit außerordentlich langen Verträgen und sicheren Mietern. Zusammen mit der an die prospektierte Fondslaufzeit angepassten Fremdfinanzierung eignet sich dieses Beteiligungsangebot hervorragend als langfristig sichere Reinvestitionsmöglichkeit für § 6b-Rücklagen. 