

6b-Fonds verschaffen Liquiditätsspielraum



Eine spezielle Beteiligungsmöglichkeit für Anleger, die Rücklagen übertragen wollen, welche aus der Veräußerung von Betriebsvermögen kommen

Von JÜRGEN GÖBEL

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 Investoren diese Steuerlast über einen langen Zeitraum und verschaffen sich so eine erhöhte Liquidität. Die Bezeichnung rührt vom gleichnamigen Paragraphen des Einkommensteuergesetzes her.

Sofortiges Wiederanlegen rettet vor Steuerbelastung

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 6% 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 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.

Die Beteiligung an einem § 6b-Fonds bietet sich daher an. Mit diesen 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.

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

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.
- Das veräußerte Wirtschaftsgut muss zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört haben.
- 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 müssen in der Buchhaltung nachvollziehbar sein.
- Der bei der Veräußerung entstandene Gewinn muss bei der Ermittlung des im Inland steuerpflichtigen Gewinns berücksichtigt werden.

SachsenFonds ist in diesem Nischensegment ein langjähriger Anbieter. In Kooperation mit der Hannover Leasing GmbH & Co. KG wird SachsenFonds im September 2009 einen neuen § 6b-Fonds anbieten. „Im Unterschied zu vielen Mitbewerbern handelt es sich um einen typischen Publikumsfonds und nicht ein sogenanntes ‚Private Place-



Quelle: SachsenFonds

ment', so dass auch kleinere Verkaufserlöse mit diesem Angebot bedient werden können.“ Jürgen Göbel, Geschäftsführer der SachsenFonds GmbH, führt weiter aus, dass gerade in diesem Anlegersegment eine hohe Nachfrage besteht. „Wir gehen von einer kurzen Vertriebszeit bis Ende 2009 aus“, so Jürgen Göbel.

Bei der Fondsimmoblie handelt es sich um den Neubau des „Justiz- und Verwaltungszentrums“ im Zentrum von Wiesbaden, der Landeshauptstadt von Hessen. Mieter sind das Land Hessen (67%) und die Stadt Wiesbaden (33%). Mit ihrem kommunalen Hintergrund

sind sie nicht insolvenzfähig und damit besonders sicher. Die Mietverträge haben eine Laufzeit von dreißig Jahren. Die jährlichen Ausschüttungen beginnen bei 3,2% und steigen auf 5,4% jährlich.

Der Fonds hat eine vorwiegend laufzeitenkongruente und zinsgesicherte Fremdfinanzierung, die während der Beteiligungsdauer rund zur Hälfte getilgt wird. Der Übertragungsfaktor dieses Beteiligungsangebotes liegt bei 393%. So kann ein Anleger mit einer Beteiligungssumme von 100.000 Euro eine Rücklage in Höhe von etwa 393.000 Euro steuerneutral übertragen.

KOMPAKT

Anlagentyp: Bei dem § 6b-Fonds handelt es sich um einen Immobilienfonds, der sich speziell für Anleger eignet, die Rücklagen übertragen wollen, welche gemäß § 6 b/c EStG aus der Veräußerung von Betriebsvermögen gebildet wurden.

Besonderheit: Neue Immobilie in zentraler Lage Wiesbadens, die für 30 Jahre an Stadt und Land vermietet ist. Damit bietet die Beteiligung an diesem Immobilienfonds eine solide Grundlage zur Übertragung von § 6 b/c-Rücklagen. Mit einer Beteiligungssumme in Höhe von 100.000 Euro (zzgl. 5% Agio) können bei einem Übertragungsfaktor von 393% stille Rücklagen über 393.000 Euro steuerneutral reinvestiert werden.

Empfehlung: Das Beteiligungsangebot eignet sich in erste Linie für Anleger mit Hauptwohnsitz in Deutschland, die ein langfristig gesichertes und ausschüttungsorientiertes Immobilieninvestment suchen, um § 6 b/c-Rücklagen steuerneutral zu übertragen.