

IMMOBILIENWERTE II ASCHAFFENBURG

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

§ 6B ESTG-BLATT

STAND: 16. OKTOBER 2023

STEUERFREIE REINVESTITION VON VERÄUSSERUNGS- GEWINNEN IN 6B-FONDS

WELCHE AUSWIRKUNGEN HABEN VERÄUSSERUNGEN VON BETRIEB- LICHEN GRUNDSTÜCKEN IN ZEITEN STEIGENDER IMMOBILIENPREISE?

Die Veräußerung von betrieblichen Grundstücken führt insbesondere in Zeiten steigender Immobilienpreise zu einer hohen Steuerbelastung. Dies trifft insbesondere auf landwirtschaftliche Flächen zu, die bereits seit Generationen zum Betrieb gehören und daher nur mit einem niedrigen Buchwert ausgewiesen werden, aber auch aufgrund des Marktumfeldes der letzten Jahre vielen Verkäufern hohe Gewinne bei der Veräußerung ihrer Immobilien gebracht haben. Verkäufer, die diese Veräußerungsgewinne nach § 6b bzw. § 6c EStG reinvestieren, können die sofortige Besteuerung dieser Gewinne verhindern und die Steuerbelastung in die Zukunft verschieben. Neben der Reinvestition im eigenen Betrieb kommt auch eine Reinvestition in Immobilienfonds, die sich auf die Nutzung dieses Steuervorteils spezialisiert haben, in Betracht (sog. „6b-Fonds“).

WER KANN DIE STEUERBEGÜNSTIGUNG EINES 6B- FONDS IN ANSPRUCH NEHMEN UND WANN HAT SIE ZU ERFOLGEN?

In Anspruch nehmen kann diese Steuerbegünstigung insbesondere derjenige, der betrieblichen Grund und Boden oder Gebäude veräußert. Der Veräußerungsgewinn kann bei Betriebsaufgabe, Betriebsveräußerung oder der Veräußerung von einzelnen Flächen und Gebäuden entstehen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Wirtschaftsgüter bereits seit sechs Jahren zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebs gehören.

Eine steuerbegünstigte Reinvestition ist im Jahr der Veräußerung oder im vorangegangenen Jahr durchzuführen. Findet sich in dieser Zeit keine Reinvestitionsmöglichkeit, kann der Veräußerungsgewinn auch in eine Rücklage eingebucht werden und erst später neu investiert werden. Diese Rücklage kann in den der Veräußerung folgenden vier Jahren, bei neu hergestellten Gebäuden sechs Jahren, auf ein neues Wirtschaftsgut übertragen werden. Für die Dauer der Rücklagenbildung oder wenn die Rücklage am Ende der Reinvestitionsfrist aufgrund einer fehlenden Reinvestitionsmöglichkeit aufgelöst werden muss, wird der Rücklagenbetrag gemäß § 6b Abs. 7 EStG um einen Zuschlag in Höhe von 6 % p. a. erhöht.

WIE ERFOLGT DIE REINVESTITION DES VERÄUSSE- RUNGSGEWINNS?

Die Reinvestition erfolgt durch Übertragung des Veräußerungsgewinns bzw. der aus einer solchen gebildeten Rücklage auf die Anschaffungskosten des neuen Wirtschaftsgutes entweder im bisherigen Betrieb oder anderen Betrieb des Veräußernden, z. B. in einem 6b-Immobilienfonds. Der entgeltliche Beitritt zu einem gewerblichen 6b-Fonds in Form eines geschlossenen Immobilienfonds stellt steuerlich einen Erwerb der in diesem Fonds mittelbar gehaltenen Immobilie in Höhe der Beteiligungsquote dar. Durch eine solche Übertragung einer Rücklage auf einen 6b-Fonds mindert sich in diesem 6b-Fonds die Bemessungsgrundlage der jährlichen Abschreibung der Gebäudeherstellungs-/anschaffungskosten (AfA) soweit die Rücklage auf die Gebäude-Anschaffungskosten übertragen wird. Es steht also über die Laufzeit eines solchen 6b-Fonds nur ein vermindertes Abschreibungsvolumen zur Verfügung.

Jeder Anleger ist in diesem Fonds ein steuerlicher Mitunternehmer und erzielt aus der mittelbaren Vermietung der Immobilie gewerbliche Einkünfte. Auch spätere Gewinne aus dem Immobilienverkauf sind steuerpflichtig und können nach heutiger Rechtslage erneut über eine Reinvestition nach § 6b bzw. § 6c EStG steuerbegünstigt übertragen werden.

WELCHEN EFFEKT HAT DIE HEBELWIRKUNG BEI EINEM 6B-FONDS?

Die Höhe der Reinvestition und damit gegebenenfalls der Zeichnung eines 6b-Immobilienfonds richtet sich nach den anteiligen Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie, nicht nach der Einzahlungsverpflichtung. Durch den Einsatz von Fremdkapital (Leverage) wird das Investitionsvolumen eines 6b-Fonds erhöht und

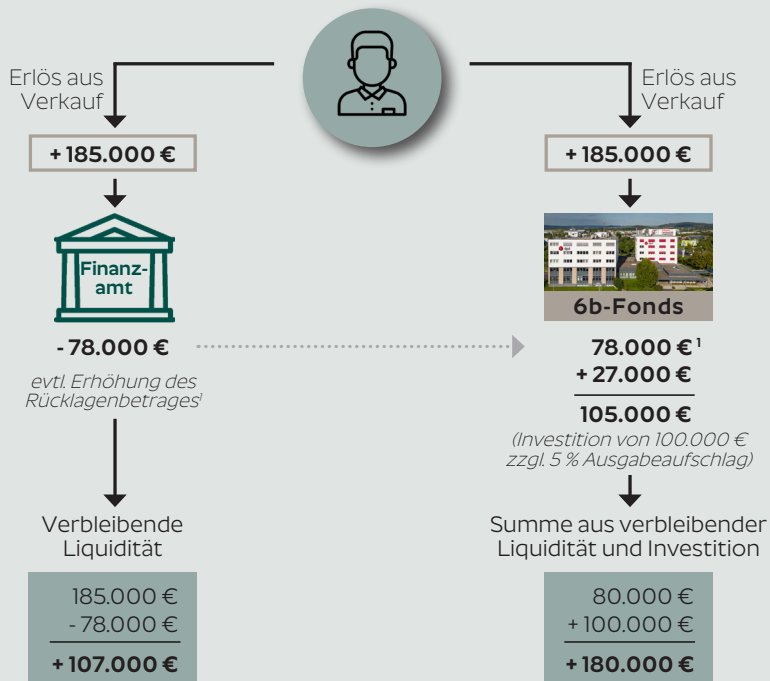
die tatsächliche Beteiligungshöhe und Einzahlungsverpflichtung vermindert (siehe Beispielerrechnung). Diese sogenannte Hebelwirkung sorgt dafür, dass bei einer Einzahlungsverpflichtung von 100 % eine steuerbegünstigte Übertragung der Rücklage von 100 + X % möglich wird.

WIE IST DER 6B-FONDS DER DR. PETERS GROUP AUSGESTALTET?

Das aktuelle Angebot der Dr. Peters Group, die „Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ bietet interessierten Anlegern einen 6b-Immobilienfonds zur Reinvestition eines Veräußerungsgewinns bzw. einer bereits gebildeten § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage. Aufgrund der langfristigen Fremdfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft, an der der 6b-Immobilienfonds ca. 89,9 % hält, erreicht dieser einen prognostizierten Hebel von ca. 185 % auf die Beteiligungshöhe.

INVESTITION EINER § 6B BZW. § 6C ESTG-RÜCKLAGE (SCHAUBILD)

Das Schaubild stellt vereinfacht die Rücklagenbildung eines Verkaufserlöses, z. B. aus einer Immobilie oder Grund und Boden, sowie eine Reinvestition dieser dar. Dabei wird ein persönlicher Grenzsteuersatz des Musteranlegers von 42 % angenommen. Es handelt sich jeweils um kaufmännisch stark gerundete Werte.



¹ Bei Auflösung ohne Reinvestition: Erhöhung des Rücklagenbetrags gem. § 6b Abs. 7 EStG um 6 % p. a. (Bspw. im 4. Jahr bereits Besteuerung von 185.000 € zzgl. 44.400 € = 229.400 €)

WIE ERFOLGT EINE SCHENKUNG ODER VERERBUNG IM 6B-FONDS?

Bei einer Schenkung oder Vererbung der Fondsbeteiligung ist für schenkung- bzw. erbschaftsteuerliche Zwecke der Verkehrswert der übergehenden Beteiligung anhand der Regelungen des Bewertungsgesetzes festzustellen. Die Verschonungsregelungen für Betriebsvermögen werden voraussichtlich nicht in Betracht kommen. Für Übertragungen an den Ehegatten wird ein persönlicher Freibetrag von 500.000 € gewährt. Für Kinder beträgt der Freibetrag 400.000 €. Die Höhe der Erbschafts- bzw. Schenkungsteuer richtet sich nach dem Wert des übertragenen Vermögens und dem Verwandtschaftsgrad. Einkommensteuerlich gehen stille Reserven, auch solche nach § 6b bzw. § 6c EStG, auf den Beschenkten/Erben über.

UNVERBINDLICHE MUSTERRECHNUNG FÜR EINE INVESTITION IN HÖHE VON 100.000 €

Die Darstellung auf dieser Seite dient nur der vereinfachten Darstellung und nimmt vereinfacht einen Musteranleger mit einem persönlichen Grenzsteuersatz von 42 % sowie die maximal mögliche Einbringung der Rücklage an. Es ist keine steuerliche Beratung mit dieser Information verbunden. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern. Dieses Informationsblatt ist weder vollständig noch übernimmt die Emittentin eine Haftung.

DATEN DES MUSTERANLEGERS

	IN %	IN €
Persönlicher Grenzsteuersatz	42,00	
Persönliche § 6b oder § 6c EStG-Rücklage		184.500
- davon aus Veräußerung von Grund und Boden	24,12	44.500
- davon aus Veräußerung von Gebäude	75,88	140.000
Beteiligungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag (5,00 %)		105.000
Anteil am gesamten Kommanditkapital des AIF	0,86	

DATEN DES PUBLIKUMS-AIF

	IN %	IN €
Gesamtes Kommanditkapital des AIF		11.670.000
§ 6b EStG-Hebel des AIF (Übertragungsfaktor)	184,50	
Steuerliche Anschaffungskosten der mittelbar gehaltenen Immobilie		21.531.121
- davon angeschaffter Grund und Boden	10,06	2.166.109
- davon angeschafftes Gebäude	89,94	19.365.012

DATEN ZUR PERSÖNLICHEN § 6B ODER § 6C ESTG-RÜCKLAGENÜBERTRAGUNG

	IN %	IN €
Anteilige maximal übertragbare § 6b EStG-Rücklage auf den AIF		184.500
- davon maximal aus der Veräußerung von Grund und Boden	100,00	184.500
- davon maximal aus der Veräußerung von Gebäude	75,88	140.000
Maximale Reinvestition der übertragbaren § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage	100,00	184.500
- davon maximal auf angeschafften Grund und Boden	10,06	18.561
- davon maximal auf angeschafftes Gebäude	89,94	165.938

MUSTERLIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

Jahr	Anlagebetrag des Anlegers in €	Steuerersparnis durch § 6b EStG Reinvestition in €	Auszahlungen in €	AIF ohne Berücksichtigung von § 6b EStG			Ergänzungsbilanz § 6b EStG	
				Einkünfte aus der Gesamthand des AIF in €	Steuerergebnis ¹ aus Ges.hand des AIF nach Gew.-St.-Anrechnung in €	Liquiditätsergebnis nach Steuern aus AIF in €	Einkünfte aus Ergänzungsbilanz des Anlegers in €	Steuerlast aus Einkünften der Ergänzungsbilanz in €
2023	-105.000	77.490	0	-1.640	689	689	415	-174
2024	0	0	2.500	-2.030	859	3.359	4.978	-2.091
2025	0	0	2.500	-1.730	733	3.233	4.978	-2.091
2026	0	0	2.500	-1.500	637	3.137	4.978	-2.091
2027	0	0	2.500	-1.490	633	3.133	4.978	-2.091
2028	0	0	2.500	-1.230	524	3.024	4.978	-2.091
2029	0	0	2.500	-1.090	465	2.965	4.978	-2.091
2030	0	0	2.500	-1.070	457	2.957	4.978	-2.091
2031	0	0	2.500	-960	411	2.911	4.978	-2.091
2032	0	0	2.500	-540	235	2.735	4.978	-2.091
2033	0	0	2.500	-510	222	2.722	4.978	-2.091
2034	0	0	2.500	-1.580	672	3.172	4.978	-2.091
2035	0	0	2.500	-1.700	722	3.222	4.978	-2.091
2036	0	0	2.500	-1.650	702	3.202	4.978	-2.091
2037	0	0	2.500	-530	231	2.731	4.978	-2.091
2038	0	0	120.509	75.490	-27.086	93.423	114.391	-48.044
Gesamt²	-105.000	77.490	155.509	56.240	-18.896	136.613	184.500	-77.490
2038	0	0	120.509	0	0	120.509	0	0
Gesamt³	-105.000	77.490	155.509	-19.250	8.190	163.699	70.109	-29.446

¹ Positivbeträge sind Erstattungen bzw. Verluste, die mit anderen Einkünften verrechenbar bzw. sich vom Finanzamt zurückzuholen sind. Negativbeträge sind Steuerzahlungen.

² ohne Reinvestition nach § 6b bzw. § 6c EStG in 2038

³ mit Reinvestition nach § 6b bzw. § 6c EStG in 2038

Wichtige Hinweise: Dieses Dokument stellt nicht den Verkaufsprospekt dar. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um eine Marketing-Anzeige. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem Basisinformationsblatt (zusammen die „wesentlichen Verkaufsunterlagen“). Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen Alternativen Investmentfonds ausreichend entnehmen. Die wesentlichen Verkaufsunterlagen können in deutscher Sprache bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) sowie im Internet unter www.dr-peters.de kostenlos angefordert werden. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern. Es handelt sich bei dem AIF um eine unternehmerische Beteiligung, die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage bietet. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Anleger bei einer ungünstigen Entwicklung des Investments nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Ausgabeaufschlag zur Folge hätte. Die Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen.