

## VERTRIEBSPARTNERUNTERSTÜTZUNG JUNI 2017

### Thema: § 6b Übertragungen

#### Vorbemerkung:

Der Wert stiller Reserven erscheint nicht in der Vermögensübersicht des Unternehmens. Scheiden Wirtschaftsgüter aus dem Betriebsvermögen durch Veräußerung oder Tausch aus, stellen die hierbei aufgedeckten stillen Reserven (Verkaufspreis abzüglich Buchwert) grundsätzlich steuerpflichtigen Gewinn dar.

Um anschließende erforderliche Umstrukturierungsmaßnahmen nicht zu erschweren oder gar zu verhindern, besteht über § 6b EStG (und § 6c EStG für Einnahmen-Überschussrechner oder nicht bilanzierende Landwirte) die Möglichkeit, Gewinne aus der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter (Grund und Boden, Aufwuchs auf Grund und Boden beim land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen, Gebäude, Anteile an Kapitalgesellschaften beim Verkauf durch natürliche Personen oder Personengesellschaften, an denen keine Körperschaft beteiligt ist) sofort oder nach Einstellung in eine steuerfreie Rücklage von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bestimmter Neuinvestitionen erfolgsneutral abzuziehen. Durch die Vermeidung der Sofortversteuerung kann der realisierte Veräußerungserlös inklusive der stillen Reserven komplett für die Finanzierung einer Neuinvestition eingesetzt werden, was die Liquiditätslage schont. Grundsätzlich eröffnet § 6b die Möglichkeit, die bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter aufgedeckten stillen Reserven steuerfrei von veräußerten Wirtschaftsgütern auf andere neu angeschaffte Ersatzwirtschaftsgüter zu übertragen. Dies kann auf zweierlei Art erfolgen:

1. Abzug des Veräußerungsgewinns im Wirtschaftsjahr des Verkaufs von den Anschaffungs- oder Herstellkosten für das neu angeschaffte Wirtschaftsgut.
2. Bildung einer gewinnmindernden Rücklage und Übertragung auf Wirtschaftsgüter, die in den folgenden vier bzw. sechs Wirtschaftsjahren anschafft werden. Auflösung im Reinvestitionsjahr gegen Minderung der Anschaffungs- und Herstellungskosten (wie 1.). Hierfür sieht § 6b Abs. 3 Satz 2 EStG eine Frist von vier Wirtschaftsjahren vor. Diese verlängert sich nach § 6b Abs. 3 Satz 3 EStG bei neu hergestellten Gebäuden auf sechs Jahre, wenn mit deren Herstellung vor dem Schluss des 4. auf die Bildung der Rücklage folgenden Wirtschaftsjahres begonnen worden ist. Eine darüber hinausgehende Verlängerungsmöglichkeit ist gesetzlich nicht vorgesehen.

§ 6b EStG soll steuerliche Hindernisse für die Veräußerung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens abbauen, die im Unternehmen nicht mehr benötigt werden und deren Veräußerung betriebswirtschaftlich geboten und volkswirtschaftlich wünschenswert wäre. Insoweit soll die Veräußerung dieser Wirtschaftsgüter begünstigt und damit eine sinnvolle Anpassung der Unternehmen an strukturelle Veränderungen ermöglicht werden. Indem die anlässlich solcher Veräußerungen frei werdenden stillen Reserven auf Reinvestitionsgüter übertragen werden können, kommt es zur vorläufigen Freistellung des Veräußerungsgewinns von der Einkommensbesteuerung, was dem Betrieb Mittel für erforderliche Investitionsvorhaben verschafft. Vor dem Hintergrund der Steuerstundung wird die Zweckbindung des § 6b EStG im Hinblick auf den Veräußerungsgewinn einerseits und die Reinvestitionsmaßnahme andererseits bei Bildung der Rücklage nach § 6b Abs. 3

ESTG dadurch hergestellt, dass die gewinnmindernde Rücklage nach Ablauf der Reinvestitionsfrist aufzulösen ist, wenn bis zu diesem Zeitpunkt ein Reinvestitionsgut nicht angeschafft oder hergestellt oder bei Gebäuden mit der Herstellung noch nicht begonnen worden ist.

**Immobilienfonds der PATRIZIA GrundInvest sind grundsätzlich als Möglichkeit der Reinvestition geeignet.**

Im Grundsatz liefert die PATRIZIA GrundInvest kostenfrei alle für diese Fälle relevanten Informationen (z.B. Berechnung des Übertragungsfaktors).

Der Steuerberater der Fondsgesellschaft leitet darüber hinaus auch die erforderlichen steuerlichen Ergebnismitteilungen kostenfrei dem Kunden bzw. dem Steuerberater des Kunden zu.

*Wir weisen jedoch mit Nachdruck darauf hin, dass wir keine individuelle Geeignetheitsprüfung machen können. Dies ist vom Steuerberater des Kunden zu tun.*

**Darüber hinaus zusammengefasst noch einige wichtige Hinweise bzw. Eckpunkte:**

- PATRIZIA GrundInvest darf aus rechtlichen Gründen nicht selbst steuerberatend tätig sein und zu diesem Thema verbindliche Aussagen gegenüber dem Kunden bzw. dem Steuerberater des Kunden treffen.
- Nach unserer bisherigen Erfahrung funktioniert die Übertragung der Rücklage unter der Voraussetzung, dass der Fonds in dasselbe bilanzierende Betriebsvermögen gezeichnet wird, in dem die Rücklage geführt wird. Das Wirtschaftsgut muss im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens 6 Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen gehören.
- Der Kunde muss zusätzlich zu allen Beitrittsunterlagen eine Freistellungserklärung für diese steuerlichen Sachverhalte unterschreiben und sich mit seinem eigenen Steuerberater kundig machen.
- Der Zeichner erhält neben seiner jährlichen steuerlichen Ergebnismitteilung zusätzlich die auf ihn entfallenden Werte gemäß Steuerbilanz (Betriebsvermögensvergleich), die für ihn für seine spezielle steuerliche Veranlagung erforderlich sind.
- Der Zeichner hat der PATRIZIA GrundInvest mitzuteilen, in welcher Höhe er Werte nach § 6b EStG auf seine Beteiligung übertragen möchte (absolute Beträge). Ob und in welcher Höhe eine Übertragung möglich ist, sollte der Zeichner vorab unbedingt mit seinem Steuerberater abstimmen.
- Die Steuerberatungsgesellschaft INTEGRA steht gerne für eine direkte Abstimmung mit dem Steuerberater des Kunden zur Verfügung. Diesen Telefontermin vermittelt Ihr zuständiger Vertriebsdirektor.

**Bei Fragen steht Ihnen gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner oder auch unsere Hotline unter Telefonnummer +49 821 50910-444 zur Verfügung.**