

IMMOBILIENWERTE I FULDA GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

§ 6B ESTG-BLATT

STAND: 15. DEZEMBER 2022

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. Auch durch die Corona-Steuerhilfegesetze wurden diese Fristen nochmals verlängert. 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 bilanzierten 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 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

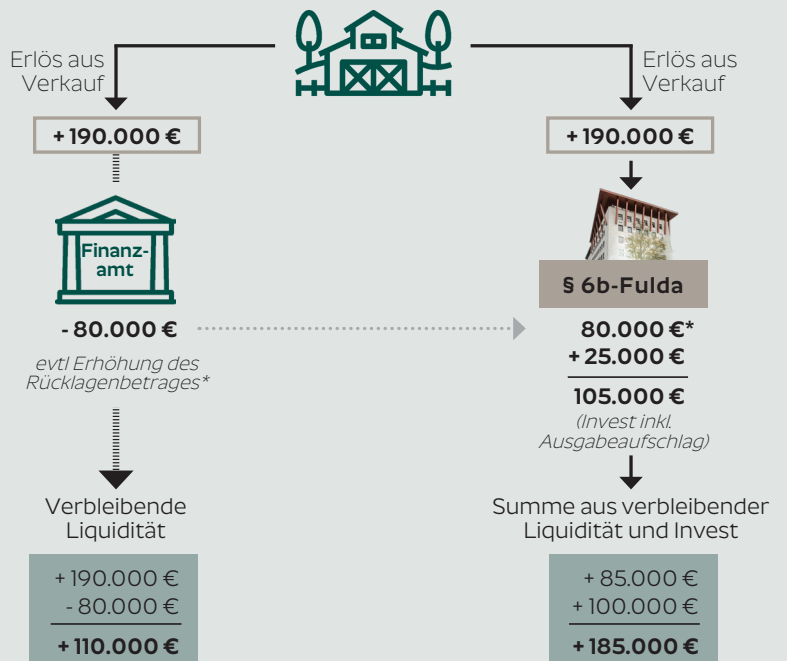
die tatsächliche Beteiligungshöhe und Einzahlungsverpflichtung vermindert (siehe Beispielerrechnung). Diese sogenannte Hebelwirkung sorgt dafür, dass bei einer Einzahlungsverpflichtung von 100 % eine steuerbegünstigte Übertragung der Rücklage von 100 + X % möglich wird.

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

Das aktuelle Angebot der Dr. Peters Group, die „Immobilienwerte I Fulda 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 von knapp 50 % des Fondsvermögens erreicht der 6b-Immobilienfonds einen prognostizierten Hebel von ca. 190 % 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.



* Erhöhung des Rücklagenbetrags gem. § 6b Abs. 7 EStG um 6 % p.a. (Bsp. im 4. Jahr bereits Besteuerung von 190.000 € zzgl. 45.600 € = 235.600 €)

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

Bei einer Schenkung oder Vererbung der Fondsbeteiligung ist für schenkungs- 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		188.688
- davon aus Veräußerung von Grund und Boden	25,80	48.688
- davon aus Veräußerung von Gebäude	74,20	140.000
Beteiligungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag (5,00 %)		105.000
Anteil am gesamten Kommanditkapital des AIF	0,74	

DATEN DES PUBLIKUMS-AIF

	IN %	IN €
Gesamtes Kommanditkapital des AIF		13.445.190
§ 6b EStG-Hebel des AIF (Übertragungsfaktor)	188,69	
Steuerliche Anschaffungskosten der Fondsimmoblie		25.369.422
- davon angeschaffter Grund und Boden	8,26	2.095.162
- davon angeschafftes Gebäude	91,74	23.274.260

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

	IN %	IN €
Anteilige maximal übertragbare § 6b EStG-Rücklage auf den AIF		188.688
- davon maximal aus der Veräußerung von Grund und Boden	100,00	188.688
- davon maximal aus der Veräußerung von Gebäude	74,20	140.000
Maximale Reinvestition der übertragbaren § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage	100,00	188.688
- davon maximal auf angeschafften Grund und Boden	8,26	15.583
- davon maximal auf angeschafftes Gebäude	91,74	173.105

MUSTERLIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

Jahr	Anlagebetrag des Anlegers in EUR	Steuerersparnis durch § 6b EStG Reinvestition in EUR	Auszahlungen in EUR	AIF ohne Berücksichtigung von § 6b EStG			Ergänzungsbilanz § 6b EStG	
				Einkünfte aus der Gesamthand des AIF in EUR	Steuerlast aus Gesamthand des AIF nach Gew.-St.-Anrechnung in EUR	Liquiditätsergebnis nach Steuern aus AIF in EUR	Einkünfte aus Ergänzungsbilanz des Anlegers in EUR	Steuerlast aus Einkünften der Ergänzungsbilanz in EUR
2023	-105.000	79.249	2.292	-2.070	889	3.181	3.462	-1.454
2024	0	0	2.500	-180	96	2.596	3.462	-1.454
2025	0	0	2.500	90	-18	2.482	3.462	-1.454
2026	0	0	2.500	390	-144	2.356	3.462	-1.454
2027	0	0	4.350	560	-215	4.135	3.462	-1.454
2028	0	0	2.500	610	-236	2.264	3.462	-1.454
2029	0	0	2.500	600	-232	2.268	3.462	-1.454
2030	0	0	2.500	490	-186	2.314	3.462	-1.454
2031	0	0	2.500	1.120	-450	2.050	3.462	-1.454
2032	0	0	2.500	970	-387	2.113	3.462	-1.454
2033	0	0	2.500	1.270	-503	1.997	3.462	-1.454
2034	0	0	3.000	2.040	-827	2.173	3.462	-1.454
2035	0	0	3.000	1.790	-722	2.278	3.462	-1.454
2036	0	0	4.000	2.000	-810	3.190	3.462	-1.454
2037	0	0	125.450	63.650	-16.243	109.207	140.218	-58.892
Gesamt 1)	-105.000	79.249	164.592	73.330	-19.989	144.603	188.688	-79.249
2037	0	0	125.450	0	0	125.450	0	0
Gesamt 2)	-105.000	79.249	164.592	9.680	-3.746	160.846	48.469	-20.357

1) ohne Reinvestition nach § 6b bzw. § 6c EStG in 2037

2) mit Reinvestition nach § 6b bzw. § 6c EStG in 2037

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 (Stand: 15. November 2022) sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen, den darin abgedruckten Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen bzw. dem ab 1. Januar 2023 gültigen 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 werden in deutscher Sprache sowohl bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch zum Download unter www.dr-peters.de kostenfrei bereitgestellt. 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.