



Steuerstundung + Rendite durch Beteiligung an § 6b-Fonds

Steuerbegünstigte Reinvestition von
Veräußerungsgewinnen mit Hebelwirkung

Grundzüge des § 6b EStG.

- Veräußerungsgewinne von betrieblichen Grundstücken und Immobilien sind regelmäßig steuerpflichtig
- Steuerbelastung hemmt Veräußerung nicht mehr benötigter betrieblicher Grundstücke
- § 6b EStG bewirkt Vermeidung der sofortigen Gewinnversteuerung durch
 - zeitnahe Übertragung stiller Reserven auf Ersatzwirtschaftsgüter (im selben Jahr oder im Vorjahr angeschafft)
 - Bildung einer Rücklage für spätere Reinvestitionen (innerhalb von 4 Jahren bzw. u. U. 6 Jahren bei Neubauten) → „**6b-Rücklage**“
- Effekte:
 - Steuerstundung über die Nutzungsdauer des Ersatzwirtschaftsgutes
 - ggf. Abmilderung des Progressionseffekts
 - kein Abfluss an das Finanzamt, sondern in eigenes Investitionsobjekt



Grundzüge des § 6b EStG.



Wer kann § 6b nutzen?

- Gewerbetreibende
 - Einzelunternehmer
 - GbR
 - KG
- Freiberufler
- Landwirte und Forstwirte



Übertragungsmöglichkeiten.



von (veräußerte Wirtschaftsgüter)

auf (Reinvestitionsgüter)

- Grund und Boden

- Grund und Boden
- Aufwuchs
- Gebäude

- Aufwuchs

- Aufwuchs
- Gebäude

- Gebäude

- Gebäude

- Binnenschiffe

- Binnenschiffe

Nur Personenunternehmen:

- Anteile an Kapitalgesellschaften
(bis € 500.000 Gewinn)

- Anteile an Kapitalgesellschaften
 - Gebäude
 - abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter
-



Formale Voraussetzungen.

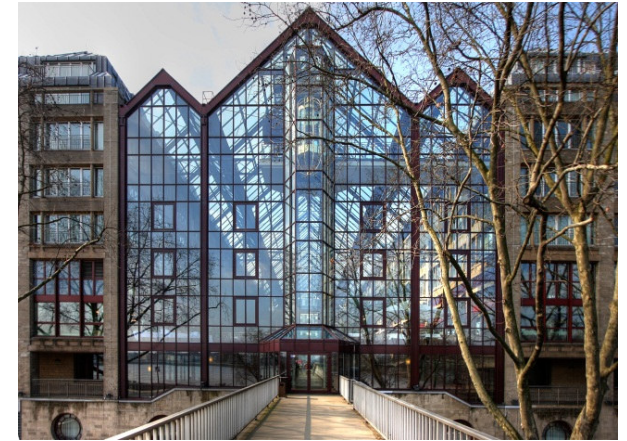
- Gewinnermittlung durch Bilanzierung (analoge Anwendung nach § 6c EStG bei Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG oder nach Durchschnittssätzen)
- Veräußertes Wirtschaftsgut muss mind. 6 Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört haben
- Reinvestitionsgut muss zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören
- Steuerpflicht des Veräußerungsgewinns
- Bildung und Auflösung der § 6b-Rücklage muss in der Buchführung verfolgbar sein



§ 6b auf Umwegen: Investition in geschlossene Immobilienfonds.



- Ablauf:
 - Realisierung Veräußerungsgewinn im eigenen Betrieb
 - Bildung einer § 6b-Rücklage im eigenen Betrieb
 - Beteiligung an einem § 6b-Fonds (geschlossener Immobilienfonds)
 - Übertragung der § 6b-Rücklage aus dem eigenen Betrieb auf die Fondsgesellschaft (gesellschafterbezogene Ergänzungsbilanz)
 - Nach Immobilienerwerb durch den Fonds:
 - Auflösung der Rücklage
 - Minderung der AfA-Bemessungsgrundlage
- Effekte:
 - Veräußerungsgewinn/stille Reserven werden steuerneutral auf die Reinvestition übertragen
 - In der Folge niedrigere jährliche Abschreibungen und bei Veräußerung höherer Veräußerungsgewinn

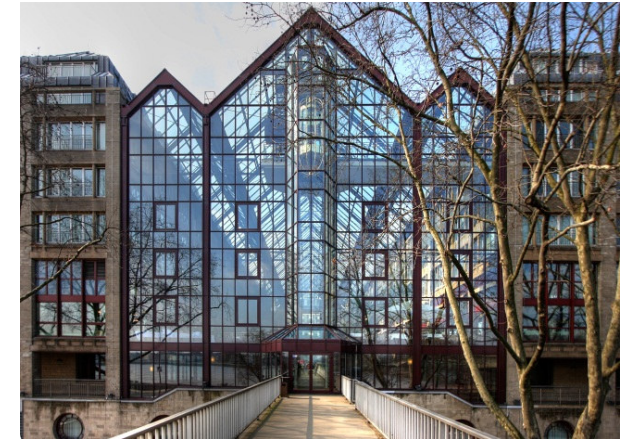


Unbegrenzte Steuerstundung möglich.



▪ Gestaltungs-Tipps:

- Mehrfachübertragungen möglich: Veräußerungsgewinn auf Fondsebene kann wiederum in § 6b-Rücklage eingestellt und reinvestiert werden, z. B.:
 - in neuen Immobilienfonds
 - in Immobilie im eigenen Betriebsvermögen
 - beachte: Übertragung einer § 6b-Rücklage in LuF-Betrieb nur bedingt möglich
- Alternativ kann für Veräußerungsgewinn bei Fonds-Beendigung Steuervergünstigung für Betriebsaufgabe in Anspruch genommen werden
 - Fünftelregelung für außerordentliche Einkünfte
 - auf Antrag Freibetrag nach § 16 Abs. 4 EStG
- Übertragung einer § 6b-Rücklage auch auf vermögensverwaltende Immobilienfonds möglich (durch Zwischenschaltung einer gewerblichen KG des Anlegers)
- HTB konzipiert auch „maßgeschneiderte“ Immobilieninvestments, sofern eine Beteiligung an einem Publikumsfonds nicht gewünscht ist



Hebelwirkung durch anteilige Fremdfinanzierung auf Fondsebene.



- Vollständige Steuerstundung bei nur anteiliger Reinvestition in Immobilienfonds
- Übertragungsfaktor ergibt sich aus Verhältnis zwischen Anschaffungskosten des Fondsobjektes und Eigenkapitalanteil des Fonds
- Beispiel aus Anlegersicht:
 - Fonds-EK-Quote von 50 % = Übertragungsfaktor: 2
 - Beteiligung von € 50.000 reicht, um die Versteuerung eines Veräußerungsgewinns von € 100.000 zu vermeiden
- Ergebnis: Anteilige Investition in Höhe der drohenden Steuerlast reicht aus, um die Steuer vollständig zu stunden





Beispiel bei Fonds-EK-Quote von 50 %.

Lösung ohne § 6b EStG

▪ Gewinn	€ 100.000
▪ Steuerzahlung *	- € 50.000
	<hr/>
▪ verbleib. Liquidität	€ 50.000
▪ Gesamtvermögen	€ 50.000

Lösung mit § 6b EStG

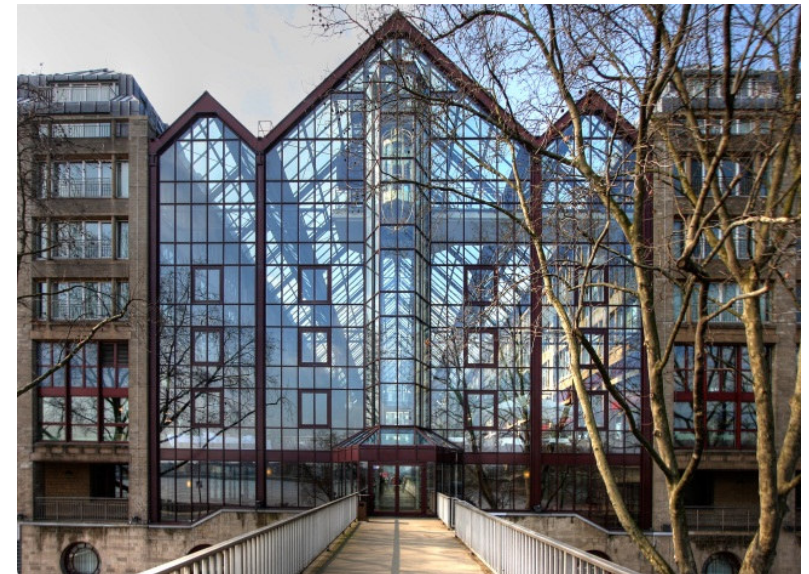
▪ Gewinn	€ 100.000
▪ Steuerzahlung	- € 50.000
▪ § 6b-Reinvestition	- <u>€ 50.000</u>
▪ verbleib. Liquidität	€ 50.000
▪ Gesamtvermögen	€ 100.000

*) Annahmen: Spitzensteuersatz 45 %, Gewerbesteuer-Hebesatz 460 %

Hebelwirkung durch anteilige Fremdfinanzierung auf Fondsebene.



- Verhältnis verbessert sich mit steigender Fremdkapital-Quote des Investitionsobjektes
- Beispiel aus Anlegersicht:
 - Fonds-EK-Quote von 25 % = Übertragungsfaktor: 4
 - Beteiligung von € 25.000 reicht, um die Versteuerung eines Veräußerungsgewinns von € 100.000 zu vermeiden





Beispiel bei Fonds-EK-Quote von 25 %.

Lösung ohne § 6b EStG

▪ Gewinn	€ 100.000
▪ Steuerzahlung *	- € 50.000
	<hr/>
▪ verbleib. Liquidität	€ 50.000
▪ Gesamtvermögen	€ 50.000

Lösung mit § 6b EStG

▪ Gewinn	€ 100.000
▪ Steuerzahlung	- € 50.000
▪ § 6b-Reinvestition	- <u>€ 25.000</u>
▪ verbleib. Liquidität	€ 75.000
▪ Gesamtvermögen	€ 100.000

*) Annahmen: Spitzensteuersatz 45 %, Gewerbesteuer-Hebesatz 460 %



HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- **Thomas Milkoreit (WP/StB)**

Telefon: 0421 32993 36

E-Mail: t.milkoreit@htb-beratung.de

- **Malte Weier (StB)**

Telefon: 0421 32993 51

E-Mail: m.weier@htb-beratung.de

HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH

- **Lars Poppenheger**

Telefon: 0421 792839 228

E-Mail: l.poppenheger@htb-fondsinvest.de

- **Andreas Prey**

Telefon: 0421 792839 216

E-Mail: a.prey@htb-fondsinvest.de

Vielen Dank.

