Übertragung nach §§ 6b/6c EStG

Für die bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter eines Betriebsvermögens ab dem 01.01.2002 realisierten Gewinne können zur Vermeidung einer sofortigen Gewinnbesteuerung Rücklagen nach §§ 6b/6c EStG gebildet werden bzw. auf vom Unternehmer erworbene, begünstigte Ersatzwirtschaftsgüter übertragen werden. Zulässig ist auch die Übertragung auf begünstigte Wirtschaftsgüter von Unternehmen, an denen ein Unternehmer als Mitunternehmer beteiligt ist.
Bei einer Beteiligung am SPEZIALFONDS Nr. 10 zur Durchführung einer Ersatzinvestition wird ein wesentlich höherer anteiliger Bilanzwert von Grundstücken und Gebäuden der Beteiligungsgesellschaft erworben, als dies dem Nominalwert der Beteiligung entspricht. Dieser Bilanzwert kann zur Auflösung der 6b-Rücklage verwendet werden. Die Ersatzinvestition bindet somit nur einen Bruchteil der durch die Veräußerung erzielten Liquidität. Dies gilt nunmehr auch für Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften. Die Rücklagenübertragung ist auch hier über den Beteiligungsbetrag hinaus möglich.
Das Übertragungspotenzial einer Beteiligung an dieser Gesellschaft beläuft sich auf ca. 335 % des Beteiligungskapitals. Das nachfolgende Berechnungsbeispiel verdeutlicht, dass zur steuerlichen Neutralisierung der Veräußerungsgewinne bereits eine Beteiligung in Höhe von einem Drittel des Gewinns ausreicht und zwei Drittel des Gewinns an freier Liquidität verbleiben. Die Beteiligten erwerben damit den Fondsanteil quasi „kostenlos“ und erzielen zusätzlich zur Ausschüttung einen Vermögenszuwachs durch die laufenden Tilgungsleistungen.

Berechnungsbeispiel für die Auflösung einer § 6b EStG-Rücklage *)

(Angaben in EUR)		Ohne Fonds-Beteiligung	Mit Fonds-Beteiligung
1	Rücklage aus Grundstücksverkauf bei Einzelunternehmung/Personengesellschaft ab 2002	335.000	335.000
2	Kaufpreis Fondsanteil (nominal EUR 100.000,-)	0	105.000
3	Steuerlicher Wert des Fondsanteils (335 %)	0	-335.000
	Berechnung steuerl. Bemessungsgrundlage	**335.000**	**0**
4	zzgl. Zinszuschlag (4 Jahre x 6 %) **)	80.400	0
5	gesamte steuerliche Bemessungsgrundlage	415.400	0
6	Gesamtsteuerbelastung (incl. ESt, KiSt/Soli, GewSt bei einem Hebesatz von 460 % unter Berücksichtigung der Tarifermässigung gem. § 35 EStG) ca.	203.000	0
7	verbleibende Liquidität	132.000	230.000
8	zzgl. Fonds-Beteiligung	0	100.000
9	verbleibendes Vermögen	132.000	330.000
10	Substanzverzehr durch sofortige Steuerlast rd.	60 %	0 %

*) Aus dem Beispiel ergibt sich, dass durch die Fondsbeteiligung mit rd. EUR 230.000,- rd. EUR 98.000,- (Ziff. 7) mehr Liquidität im Unternehmen verbleibt und die sofortige Besteuerung vermieden wird. Der Fondsanteil wird praktisch „kostenlos“ erworben. Die laufenden Erträge des Fonds und der zusätzlichen Liquidität kommen hinzu, bleiben im Beispiel jedoch unberücksichtigt.
**) Ohne Reinvestition innerhalb der Wiederanlagefrist (von z. B. 4 Jahren)

Seit 1986 steuerlich und
wirtschaftlich bewährte Konstruktion;
anhaltende Vollvermietung

Erfahrung und Kompetenz in Immobilienwerten

Unsere Gruppe blickt auf dreißig Jahre Erfahrung im Markt der Immobilienkapitalanlage zurück.

Mit ihren Geschäftsbereichen Fonds-Syndikation, Immobilien-Management, Development und Projektierung bietet sie ein umfassendes Leistungsspektrum für Immobilien und Immobilieninvestitionen.

Als eine der großen deutschen, unabhängigen Immobilien-Management-Gesellschaften sind wir auf den Immobilienstandort Deutschland konzentriert. Alle Immobilien werden von uns selbst gemanagt.

Wichtige Vorteile für Sie:

- seit über 20 Jahren bewährte Spezialfondslinie
- hohes Übertragungspotenzial 335 %
- zuverlässiges Steuerkonzept; durch Betriebsprüfungen bestätigt
- hohe Prognosesicherheit
- WP-testierte Leistungsbilanz
- eigenkapitalschonend - nur rd. 30 % des Gewinns wird wieder bar investiert
- Steuerlösung und Vermögensbildung (kein Leasingmodell)
- hohe Tilgungsleistungen = Vermögensbildung, z.B. zur zusätzlichen Altersvorsorge
- zinsgünstige, risikoarme Finanzierung
- keine persönliche Haftung (KG-Beteiligung)
- attraktive, werthaltige Anlageobjekte ausschließlich in westdeutschen Ballungszentren
- vorwiegend wohnwirtschaftliche Anlagen mit stabiler, dauerhafter Vollvermietung
- Ausschüttungs- und Tilgungsleistungen von 5 % auf später 7,8 % p.a. ansteigend

Herausgeber: ID FUNDUS Immobilien Development GmbH, Düren.
Herausgabedatum Mai 2009. Dies ist eine Kurzinformation.
Grundlage einer Beteiligung ist der vollständige Emissionsprospekt.

Steueroptimierte Lösungen
mit Vermögensbildung
für §§ 6b/6c EStG-Rücklagen

Spezialfonds 10

Wohnanlage Gallus-Park Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

WP-testierte Leistungsbilanz
mit hoher Prognosesicherheit
– Spezialfondslinie seit über 20 Jahren –

Investitionswert §§ 6b/6c-EStG
335 %

Vermögensbildung statt Steuerzahlung

Mit den SPEZIALFONDS hat sich unsere Gruppe neben der Produktlinie „Premium-Immobilien“ ein weiteres Geschäftsfeld auf dem Immobilienmarkt erschlossen. Unsere SPEZIALFONDS haben sich schon in der Vergangenheit als exzellente steueroptimierte Problemlöser mit zusätzlicher Vermögensbildung bewährt. Sie eignen sich neben der steuerschonenden Vermögensübertragung im Wege der Erbschaft und Schenkung insbesondere für die Steuervermeidung im Zusammenhang mit hohen Veräußerungsgewinnen bei Betriebsvermögen gemäß §§ 6b/6c EStG.

Seit 1986 haben wir bereits 9 SPEZIALFONDS mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. EUR 360 Mio. erfolgreich konzipiert, platziert und verwaltet. In allen Fällen wurden die Prognosewerte zur Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der §6b-Übertragungshebel erreicht oder sogar übertroffen. Als Kapitalanlage erzielen die Beteiligten zusätzlich zur jährlichen Ausschüttung einen Vermögenszuwachs durch die laufenden Tilgungsleistungen. Über die bislang emittierten 9 SPEZIALFONDS liegt eine **WP-testierte Leistungsbilanz** mit dem Ausweis einer hohen Prognosesicherheit vor. Eine Zusammenfassung der Leistungsbilanzergebnisse stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die hier angebotene Wohnanlage in Frankfurt/Main setzt diese erfolgreiche Produktlinie fort.

Die Fondsimmobilie

Fertigstellung	Herbst 1994
Grundstück	ca. 13.657 m²
Gesamtmietfläche	ca. 26.860 m²
Anzahl der Häuser	20
Bauweise	6-geschossig zzgl. 2 Staffelgeschosse
Bauausstattung	Fassade und Fenster erfüllen neuste (2007) ENEV-Anforderungen
Anzahl der Wohnungen/Mieter	380 geförderte Wohnungen 3 freifinanzierte Studentenwohnungen
Anzahl der Stellplätze	39 (Es besteht zusätzlich ein Anmietungsrecht in der benachbarten Tiefgarage)
Vermietungsstand der Wohnungen	100%
Sonstiges	Kindertagesstätte 25-Jahres-Mietvertrag mit der Stadt Frankfurt)

Gerade Wohnimmobilien erfreuen sich besonderer Beliebtheit als sichere und seit langem bewährte Kapitalanlage. Aufgrund der guten Lage und der grundsätzlichen Knappheit an preisgünstigem Wohnraum im Ballungsgebiet Frankfurt/Main bietet die Fondsimmobilie auch langfristig die besten Vermietungs- und Entwicklungschancen.

Die Fondsgesellschaft

Die Beteiligungsgesellschaft, die Wohnanlage Gallus-Park Verwaltungsgesellschaft mbH und Co. KG, erzielt „gewerbliche Einkünfte“.

Kommanditkapital:	EUR 18.000.000,-
Fremdkapital:	EUR 44.800.000,-
Gesamtinvestition:	EUR 62.800.000,-

Das Beteiligungsangebot

Beteiligung an einer öffentlich geförderten Wohnanlage in der Mainmetropole Frankfurt. Die Investition wird weitestgehend mit zinslosen bzw. niedrig verzinslichen Fördermitteln finanziert. Das bedeutet: sichere Kalkulationsgrundlage, niedriges Zinsniveau, günstige Mieten und damit langfristig hohe Vermietungssicherheit.