



§§ 6B, C ESTG: VERÄUSSERUNGSGEWINNE DURCH VERKAUF VON BETRIEBSVERMÖGEN

VERSTEUERN ? ODER REINVESTIEREN



SOLIDE, WACHSTUMSORIENTIERTE VERMÖGENSANLAGEN UND STEUEROPTIMIERTE LÖSUNGEN ZUR ÜBERTRAGUNG VON RÜCKLAGEN NACH §§ 6B/6C ESTG MIT DER SPEZIALANLAGE NR. 10

1	Vermögensbildung durch Steuervermeidung	1
2	Problemlösung mit der SPEZIALANLAGE Nr. 10	1
3	Übertragung von Rücklagen nach §§ 6b / 6c EStG	3
	3.1 Übertragungsmodus	3
	3.2 Beispielrechnung § 6b-Übertragung	4
4	Leistungsbilanz der SPEZIALANLAGEN	5
	4.1 Übersicht der Spezialanlagen	5
	4.2 Soll-Ist-Vergleich aus der Leistungsbilanz	6



1 Vermögensbildung durch Steuervermeidung

Bei der **Veräußerung von betrieblichen Vermögenswerten** gibt es interessante Gestaltungsspielräume. Der meist freudig erzielte Veräußerungsgewinn wird ohne geeignete Maßnahmen durch hohe Steuerbelastung oft wieder zu 2/3 aufgezehrt. Das Ergebnis ist ein erheblicher und durchaus vermeidbarer Substanzverlust. Es geht also darum, die sofortige hohe Fiskusbelastung zu vermeiden und die ansonsten fälligen Steuerbeträge zur eigenen Vermögensbildung zu bewahren und zu nutzen.

Durch gestaltete Disposition lässt sich die **sofortige Steuerzahlung mildern oder ganz vermeiden**. Unsere Broschüre informiert Sie über die wichtigsten Daten und soll Ihnen eine Entscheidungshilfe sein. Sie kann jedoch das Gespräch mit Ihrem persönlichen Berater nicht ersetzen.

2 Vermeidung der sofortigen Besteuerung von Veräußerungsgewinnen, Lösung mit der SPEZIALANLAGE Nr. 10 - Wohnanlage Gallus-Park Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

Übertragung von §§ 6b/6c-Rücklagen

Die bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter eines Betriebsvermögens realisierten Gewinne können nach §§ 6b/6c EStG steuerneutral auf Ersatzwirtschaftsgüter des veräußernden Unternehmens oder auf Personenunternehmen, die dem Steuerpflichtigen gehören oder an denen er als Mitunternehmer beteiligt ist, übertragen werden. In der Bilanz des veräußernden Unternehmens kann zunächst eine Rücklage gebildet werden, wenn nicht sofort eine Ersatzinvestition zur Verfügung steht. Im Regelfall ist eine solche Rücklage spätestens nach 4 Jahren zwangsaufzulösen, so dass dann der Veräußerungsgewinn (zzgl. 6% Zinsen p. a. seit Rücklagenbildung) zu versteuern ist. Soweit eine Reinvestitionsmöglichkeit im bereits zuzurechnenden Betriebsvermögen nicht möglich oder gewünscht ist, ist die Übertragung auf zuzurechnenden Grund und Boden und Gebäude auch aus der Beteiligung an einer gewerblich geprägten Anlage zulässig, wenn die Veräußerungsgewinne nach dem 1.1.2003 entstanden sind.

Bei einer Beteiligung an einer Anlage zur Durchführung einer Ersatzinvestition wird mit der nominalen Beteiligung ein wesentlich höherer anteiliger Bilanzwert von Grundstücken und Gebäuden der Beteiligungsgesellschaft erworben. Dieser Bilanzwert kann zur Auflösung der 6b/6c-Rücklage verwendet werden. Die Ersatzinvestition bindet somit nur einen Bruchteil der durch die Veräußerung erzielten Liquidität.

Ab dem 01.01.2002 können Einzelunternehmer und Gesellschafter von Personengesellschaften auch Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (bis zur Höhe von €500.000,-) auf abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter oder auf Anschaffungskosten von neu angeschafften Gebäuden übertragen.



Das **Übertragungspotenzial** einer Beteiligung an der SPEZIALANLAGE Nr. 10 - Wohnanlage Gallus-Park Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG beläuft sich auf **ca. 335 % der Einlage**. Dies bedeutet, dass bei einer Beteiligung von nominal €100.000 an obiger SPEZIALANLAGE Veräußerungsgewinne bzw. entsprechend gebildete Rücklagen gemäß §§ 6b/6c EStG in Höhe von rd. € 335.000,- einer sofortigen Besteuerung entzogen werden können. Statt mehr als die Hälfte - in manchen Fällen sogar $\frac{2}{3}$ des erzielten Gewinns - an den Fiskus abzuführen, reicht eine solide Ersatzinvestition in die SPEZIALANLAGE von weniger als einem Drittel des Gewinns. So verbleiben $\frac{2}{3}$ also rd. €230.000 zur freien auch zur privaten Disposition des Unternehmers. Eine Beispielrechnung hierzu finden Sie auf Seite 4. Auch hierzu erstellen wir gerne individuelle Berechnungen.



3 Übertragung von Rücklagen nach §§ 6b / 6c EStG

3.1 Übertragungsmodus

Die bei der Veräußerung von nach § 6b EStG begünstigten Wirtschaftsgütern realisierten Veräußerungsgewinne (aufgedeckte stille Reserven) können ab dem 01.01.2002 durch den Einzelunternehmer oder den Gesellschafter einer Personengesellschaft auf ihm zuzurechnenden Wirtschaftsgüter an anderen Personengesellschaften, wie z.B. der SPEZIALANLAGE Nr. 10 übertragen werden.

Die Reinvestition ist im Regelfall bis spätestens zum Ende des 4. Wirtschaftsjahres nach der Veräußerung durchzuführen. Soweit diese Reinvestition nicht innerhalb dieser Frist erfolgt, ist die Rücklage zwangsweise aufzulösen. Der dann zu versteuernde Gewinn erhöht sich zusätzlich um einen jährlichen Gewinnzuschlag von 6 %, bei Zwangsauflösung der Rücklage mithin um 24 %.

In einzelnen Fällen, z.B. bei Verkäufen im Zusammenhang mit bestimmten städtebaulichen Maßnahmen beträgt die Wiederanlagefrist 7 Wirtschaftsjahre.

Gemäß § 6b EStG Abs. 10 können Einzelunternehmer und Gesellschafter von Personengesellschaften ab dem 01.01.2002 auch Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften auf neu angeschaffte Anteile an Kapitalgesellschaften, abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter oder auf Anschaffungskosten von neu angeschafften Gebäuden übertragen.

Bei der Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften und abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgüter muss die Übertragung im Jahre der Veräußerung oder in den beiden folgenden Wirtschaftsjahren erfolgen. Bei Gebäuden verlängert sich diese Frist nach § 6b Abs. 10 S. 1 EStG um 2 Jahre. Eine Übertragung auf Grund und Boden ist nicht zulässig.

Zu beachten ist allerdings, dass § 6b Abs. 10 EStG bei veräußernden Personengesellschaften nur anwendbar ist, soweit an diesen keine Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse beteiligt ist, da für diese die Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften nach § 8b Abs. 2 KStG ohnehin steuerbefreit ist.

Die Übertragung ist auf Veräußerungsgewinne von € 500.000 begrenzt. Ein eventuell übersteigender Betrag ist nach §§ 6b/6c EStG nicht begünstigt.



3.2 Beispielrechnung § 6b-Übertragung

	ohne Beteiligung	mit Beteiligung
Auflösung einer Rücklage nach § 6b EStG		
Rücklage (Gewinn) aus Grundstücksverkauf bei Einzelunternehmung/Personengesellschaft ab 2002 (€)	335.000	335.000
Steuerlicher Wert des Anteils (335 %)	0	-335.000
Steuerliche Bemessungsgrundlage	335.000	0
zzgl. Zinszuschlag (4 Jahre x 6 %)	80.400	0
Gesamte steuerliche Bemessungsgrundlage	415.400	0
Gesamtsteuerbelastung* (incl. Est, KiSt/Soli, GewSt bei einem Hebesatz von 460 % unter Berücksichti- gung der Tarifiermässigung gem. § 35 EStG) ca. Kaufpreis/Anteil (nominal € 100.000,-)	203.000 0	0 -105.000
Verbleibende Liquidität	132.000	230.000
zzgl. Anteil an der Anlage Nr. 10	0	100.000
Verbleibendes Vermögen	132.000	330.000
Substanzverzehr durch sofortige Steuerlast	60,6 %	0 %

* Zwangsauflösung ohne Reinvestition innerhalb der Wiederanlagefrist

Aus dem Beispiel ergibt sich, dass infolge der Beteiligung an einer Spezialanlage eine um rund 75 % höhere Liquidität (hier z.B. 230.000 statt 132.000 Euro) im Unternehmen verbleibt und der sofortigen Besteuerung entzogen wird. Der Anteil wird praktisch „kostenlos“ erworben.

Hinzu kommen die höheren laufenden Erträge aus der zusätzlichen Liquidität und dem Anteil. Die Versteuerung des Veräußerungsgewinns erfolgt hierbei ratierlich über eine verringerte Abschreibung der Immobilie. Im Ergebnis bedeutet dies eine langfristige Steuerstundung. Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die durchschnittlichen laufenden Erträge. Auch unter Berücksichtigung der Nachversteuerung, die u. U. die Ausschüttungen aufzehrt, schneidet die Variante mit Beteiligung aufgrund der deutlich höheren verbleibenden Liquidität wesentlich besser ab.

	Faktor	ohne Beteiligung	mit Beteiligung
Laufende Erträge nach § 6b-Auflösung			
Verbleibendes liquides Vermögen		132.000	230.000
Gesellschafts-Anteil nominal angenommener erzielbarer Kapitalertrag		0	100.000
aus liquidem Vermögen p.a.	5,0 %	6.600	11.500
durchschnittl. Barausschüttungen auf Anteil p.a.	2,8 %	0	2.800
Lfd. liquider Ertrag p.a. vor Steuern		6.600	14.300
Steuer auf Kapitalerträge durchschnittl. Steuerbelastung Anteil p.a.	26,38/ 42,2 %	-1.741	-3.034
(Ø steuerl. Ergebnis x Steuersatz) (+ 4,3% + 0,5%)	4,8 %	0	-2.025
Ertrag nach Steuern p.a.		4.859	9.241
lfd. Gesamtertrag über 33 Jahre Laufzeit nach Steuern		160.347	304.953
Wert verbleibendes Vermögen		132.000	330.000
Zusätzliche Vermögensbildung aus Tilgungsleistung		0	106.888
Gesamtvermögen		292.347	741.841
		100 %	253 %
Vermögensvorteil mit Beteiligung an der Anlage Nr. 10 rund			449.000



4 Leistungsbilanz der SPEZIALANLAGEN

Die FUNDUS-Gruppe hat seit **1986** neun Spezialanlagen zur Übertragung von Rücklagen nach § 6b / 6c EStG mit einem Gesamtvolumen von rund € 360 Mio. konzipiert und prospektgemäß platziert. Damit wurde ein umfangreiches Know-how aufgebaut.

In allen Fällen wurden die Prognosewerte zur Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die veranschlagten § 6b-Übertragungshebel erreicht oder sogar übertroffen.

Die Objekte sind sämtlich praktisch vollständig vermietet. Zusätzlich zur Ausschüttung erzielen die Beteiligten einen Vermögenszuwachs durch die laufenden Tilgungsleistungen.

Grundlegende Anforderungen der Spezial-Konzeptionen sind:

- Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- Geringe Eigenkapital-Mittel (bei hohem Investitionswert)
- Finanzierung weitgehend durch zinsgünstige Wohnungsbau-Fördermittel
- Haftungsbegrenzung auf die Einlage, somit keine persönliche Haftung
- Attraktive Gebäudesubstanz
- Gute Lage, Architektur, Grundriss, Ausstattung
- Günstige Mietermiete
- Stabile Vollvermietung

4.1 Übersicht der Spezialanlagen seit 1986 – über 23 Jahre Erfahrung

Nr.	Anlage	Emissions- jahr	Eigen- kapital Mio. €	Fremd- kapital Mio. €	Gesamt- volumen Mio. €	Erbschaft-/ schenkung- steuerlicher Wert u (bei Emission) %	§ 6b-Hebel (bei Emission) %	ErbSt-/SchSt-/ § 6b-Prognose erreicht oder übertroffen	Vermietungs- stand Wohn- u. Gewerbeein- heiten v
1	Gut Kullen	1986	3,553	8,719	12,273	/. 276	344	P	99 %
2	Riedpark	1989	7,669	25,420	33,090	/. 275	428	P	100 %
3	Gallus-Park	1993	17,895	50,913	68,808	/. 252	380	P	100 % w
4	Bonames	1995	6,519	18,677	25,196	/. 266	375	P	99 %
5	Konstanzer Straße	1996	4,090	10,044	14,134	/. 130	341	P	100 %
6	Mainbogen	1997	15,850	38,095	53,945	/. 112	320	P	100 %
7	Sandelmühle	1998	9,203	23,401	32,605	/. 100	336	P	100 %
8	Westpark	1998	23,008	64,047	87,055	/. 190	350	P	99 %
9	Hannover/Offenbach	2003	9,500	22,921	32,421	/. 90	325	P	100 %
10	Gallus-Park	2007	18,000	44,800	62,800	/. 135	335	P	100 %
Gesamt			115,287	307,037	422,327				

u Gesetzliche Änderung ab 01.01.2009

v Stand: 31.12.2009

w Stand: 31.12.2003



4.2 Soll-Ist-Vergleich der Leistungsbilanz

Als gut geeignete Entscheidungshilfe zur Beurteilung von Immobilien-Anlagen hat sich das Instrument der Leistungsbilanz erwiesen. Wir legen Ihnen hiermit über die bisherige Entwicklung der neun Spezialgesellschaften seit Herbst 1986 eine Leistungsbilanzübersicht vor. Sie umfasst die Bilanzergebnisse bis zum 31.12.2008. Somit eine erfolgreiche Gesellschaftsgeschichte über mehr als zwei Jahrzehnte.

Die festgestellten Ergebnisse von 1986 bis Ende 2006 sind WP-geprüft und -testiert. Die beiden Folgejahre sind entsprechend der jeweiligen WP-geprüften und -testierten Jahresabschlüsse 2007 und 2008 fortgeschrieben. Insgesamt kann eine sehr hohe Prognosesicherheit bei allen Beteiligungsgesellschaften festgestellt werden. Die Erträge der Gesellschaften liegen im Durchschnitt bei insgesamt 7,6 % p.a., die Bandbreite der Ist-Ergebnisse bewegt sich zwischen durchschnittlich 5,1 % p.a. und über 16 % p.a.. Gerne stellen wir Ihnen ein Exemplar der WP-geprüften und -testierten Leistungsbilanz zum 31.12.2006 auf Anforderung zur Verfügung.

Kontakt und weitere Informationen:

ID FUNDUS Immobilien Development GmbH
Kölnstraße 89
52351 Düren
Telefon: 02421/ 4 95 58 - 5123
Telefax: 02421/ 4 95 58 - 5129
E-Mail: hans-gerd.daniels@fundus.de

Besuchen Sie uns im Internet: [**www.fundus.de**](http://www.fundus.de)



SPEZIALANLAGEN seit 1986 - §§ 6b, 6c EStG Der Anlageerfolg seit Auflage (Ø jährlicher Ertrag)

Hohe Prognosesicherheit
Ø Soll-Ertrag p.a. 7,7%
Ø Ist-Ertrag p.a. 7,6%

Zusammenfassung der Leistungsbilanzergebnisse 2008 (Fortschreibung der durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierten Leistungsbilanz 2006)

Gesellschaft	Nr.	Laufzeit (Jahre)	Ausschüttung p.a.			Tilgungsleistung p.a.			Steuerbelastung (-) p.a. Steuererstattung (+) p.a. (50% Steuersatz)			Zuführung Liquiditätsreserve			Ø Ertrag p.a.		
			Soll	Ist	Diff.	Soll	Ist	Diff.	Soll	Ist	x	Soll	Ist	Diff.	Soll	Ist	Diff.
Gut Kullen ☉	1	22	--	1,5%	--	--	3,0%	--	--	0,6%	--	--	0,9%	--	--	6,0%	--
Riedpark	2	18	1,5%	1,9%	0,4%	3,9%	3,9%	0,0%	0,1%	0,4%	0,3%	1,3%	0,5%	-0,8%	6,8%	6,7%	-0,1%
Gallus-Park ☉	3	9	0,0%	1,1%	1,1%	2,5%	2,7%	0,2%	4,2%	4,8%	0,6%	2,6%	1,2%	-1,4%	9,3%	9,8%	0,5%
Bonames	4	11	0,6%	0,2%	-0,4%	3,3%	3,3%	0,0%	1,0%	1,3%	0,3%	0,4%	0,3%	-0,1%	5,3%	5,1%	-0,2%
Konstanzer Straße	5	10	1,3%	0,4%	-0,9%	4,3%	4,3%	0,0%	0,1%	1,0%	0,9%	0,4%	0,7%	0,3%	6,1%	6,4%	0,3%
Mainbogen	6	9	1,3%	0,4%	-0,9%	4,8%	4,3%	-0,5%	0,6%	1,1%	0,5%	0,1%	0,4%	0,3%	6,8%	6,2%	-0,6%
Sandelmühle	7	8	0,3%	0,0%	-0,3%	4,3%	4,2%	-0,1%	1,0%	1,2%	0,2%	0,1%	0,2%	0,1%	5,7%	5,6%	-0,1%
Westpark	8	8	0,8%	0,3%	-0,5%	3,1%	3,0%	-0,1%	1,4%	1,9%	0,5%	1,1%	0,7%	-0,4%	6,4%	5,9%	-0,5%
Hannover/Offenbach	9	4	0,1%	0,0%	-0,1%	4,7%	3,1%	-1,6%	0,8%	1,7%	0,9%	1,3%	2,7%	1,4%	6,9%	7,5%	0,6%
Gallus-Park ☉	10	1	2,0%	2,0%	0,0%	3,0%	3,0%	0,0%	3,9%	3,9%	0,0%	7,2%	7,6%	0,4%	16,1%	16,5%	0,4%

☉ Der Emissionsprospekt der Gesellschaft aus dem Jahr 1986 enthält keine Prognoserechnung, sondern lediglich eine Beispielrechnung für das erste Vermietungsjahr.

☉ Der Ausweis der Ergebnisse dieser Spezialanlage endet zum 31.12.2002. Im Jahr 2003 hat die Mehrheitsgesellschafterin sämtliche freien Kommanditanteile von den Mitgesellschaftern aufgekauft. Die Immobilie befindet sich nun im Alleineigentum einer Gesellschafterin. Eine Objektverwaltung - ausgerichtet auf die Betreuung vieler einzelner beteiligter Kommanditisten - war somit nicht mehr erforderlich.

☉ Die ausgewiesenen Soll- / Ist-Werte der Steuererstattung beinhalten Werte aus der Investitionsphase in 2007.