

6b-Fonds bleiben möglich - Jahressteuergesetz behält Übertragungsmöglichkeit bei

Immobilien und Fondsbranche atmen zunächst einmal auf. Im Jahressteuergesetz 2010 ist lt. **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss**, dem ein großer Teil der deutschen Immobilienwirtschaft angehört, die Streichung der so genannten 6b-Fonds beim Jahressteuergesetz sei kein Thema mehr. Allerdings werden von dritter Seite Zweifel geäußert, dass dies aus politischem Willen resultiere. Vielmehr habe man in der Kürze der Zeit keine wasserdichte Formulierung hinbekommen. Paradoxerweise habe gerade das Land Hessen, das kurz zuvor eine große Immobilieninvestition über 6b-Fonds getätigt hatte, den Antrag auf Streichung des 6b im Bundesrat eingebracht hatte. **Andreas Mattner**, Präsident des ZIA, sieht eine erfreuliche Wende.

Zur Erinnerung: Die Regelung des § 6b EStG betrifft Veräußerungsgewinne, die Unternehmen oder Freiberufler beim Verkauf von Grundstücken oder betrieblich genutzten Immobilien erzielen. Bislang sind diese Veräußerungsgewinne vorübergehend steuerneutral, wenn sie erneut direkt in Immobilien oder auch indirekt in bestimmte geschlossene Immobilienfonds – so genannte 6b-Fonds – investiert werden. Der Gewinn aus der ursprünglich veräußerten Immobilie wird erst dann besteuert, wenn die damit erworbene Immobilie oder der Fondsanteil erneut wieder veräußert wird. Allein der Steuereffekt macht spezifische 6b-Fonds rechenbar. Es gibt allerdings wenig Spezialisten für die Fondsgestaltung und auch nur wenige Immobilien, die eine Kombination aus absoluter Sicherheit und hoher Verschuldung, die den Steuereffekt ermöglicht, darstellen. Speziell bei einer Fondspleite in den ersten 10 Jahren sind unvermeidbare Steuerwirkungen zu erwarten, da dann auch alle denkbaren Fristen abgelaufen sind, die eine nachträgliche Reaktion ermöglichen.

Insofern bieten sich Fonds mit öffentlichen Mietern oder spezifische, meist hessische, geförderte Wohnungsbauten an. Speziell für den Mittelstand und besonders für Landwirte, die selten eigene Möglichkeiten zu einer direkten betrieblichen Investition haben, ist der 6b-Fonds eine wichtige Möglichkeit, zur Verbesserung der Steuergerechtigkeit. Großunternehmen können regelmäßig über inhouse-Investitionen die steuerlichen 6b-Effekte ausnutzen. In der Praxis habe sich der 6b-Fonds als wichtiges Instrument zur Verbesserung der Liquidität gerade für kleine und mittelständische Unternehmen sowie Freiberufler etabliert, meint auch Mattner. 6b-Fonds sorgen für langfristige Investitionen in Wohnungsbau und Bürogebäude und damit für Wachstum und Beschäftigung, ergänzt Mattner. (WR)