

Herzlich Willkommen

Übertragung von 6b-Rücklagen in einen Spezial-Immobilienfonds

Vertriebspartner-Webinar
BIT Treuhand AG
03. Juli 2024

- ❖ Begrüßung - Vorstellung
- ❖ Kurze Einleitung zum Thema 6b EStG
- ❖ Merkmale eines 6b EStG-Fonds
- ❖ Wirtschaftliche Betrachtung bei Rücklagenübertragung in einen Fonds
- ❖ CAP Immobilienwerte 3 als Rücklagenübertragung
- ❖ Vorteile und Besonderheiten des CAP Immobilienwerte 3
- ❖ Ihre Fragen



Achim Bauer
Geschäftsführer

- ❖ Veräußerungsgewinne von betrieblichen Grundstücken und Gebäuden sind steuerpflichtig
- ❖ § 6b/c EStG gestattet die Bildung von Rücklagen für spätere Re-Investitionen



Wer kann eine § 6b-Rücklage bilden/übertragen?

Gewerbetreibende, wie ...

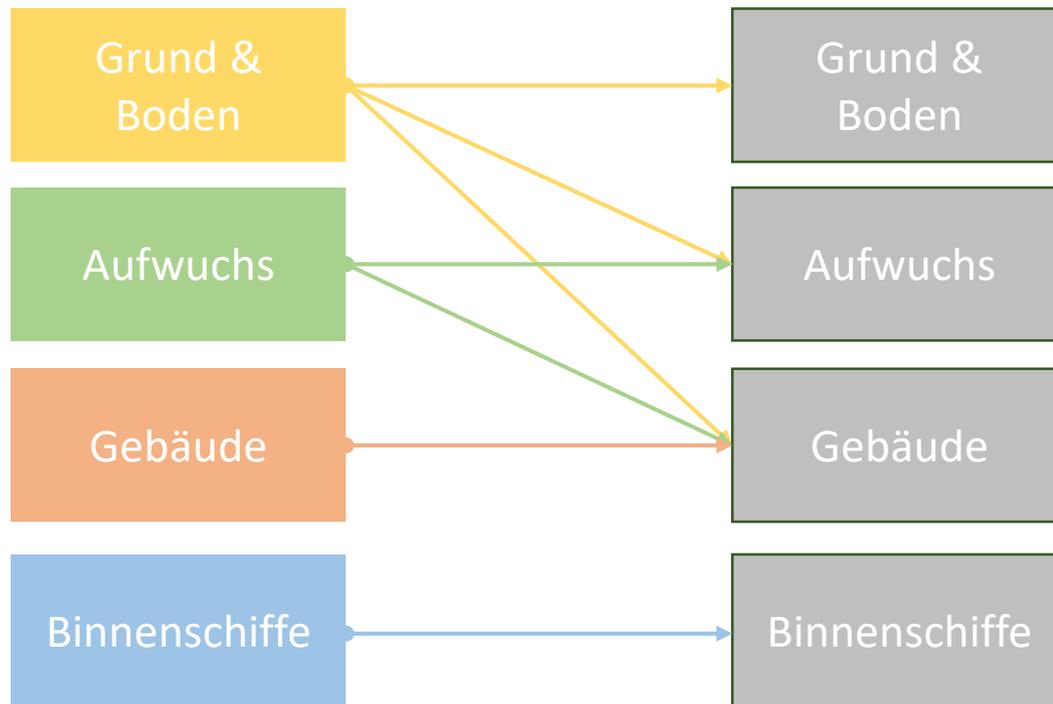
- ❖ Einzelunternehmer
- ❖ GbR's
- ❖ KG's
- ❖ Freiberufler
- ❖ Land- und Forstwirte



Wie kann eine Rücklage steuerneutral übertragen werden?

Veräußerte Wirtschaftsgüter

Re-Investitionsgüter





Entscheidungsmöglichkeiten beim Steuerpflichtigen nach Rücklagenbildung ...

**Auflösung der
Rücklagen –
Versteuerung
des Gewinns**

**Re-Investition
in adäquates
Wirtschaftsgut**

**Steuerneutrale
Übertragung in
Immo-Fonds**

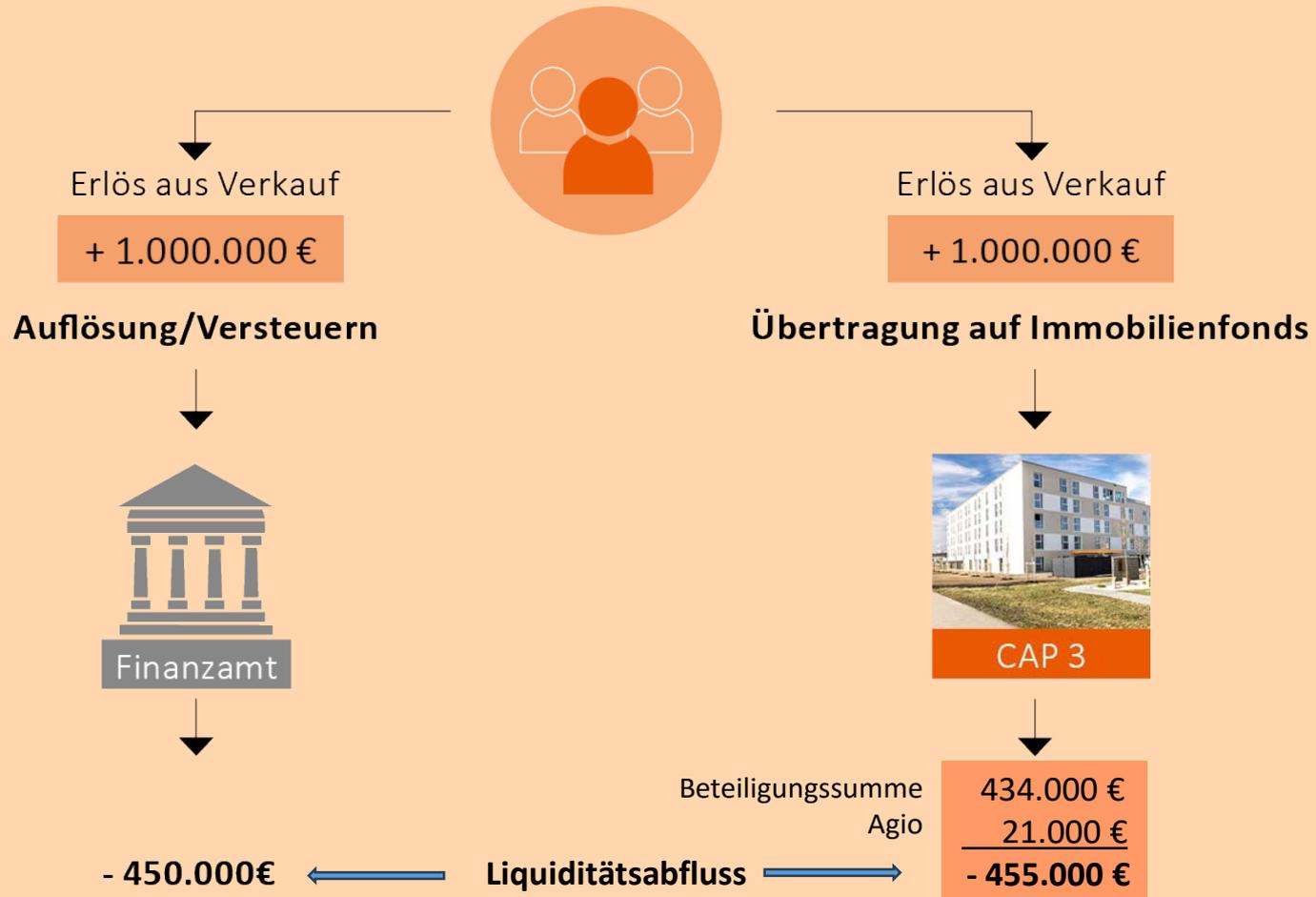
- ❖ Übertragungshebel entsteht wesentlich durch die Aufnahme von Fremdkapital
- ❖ Übertragungshebel ergibt sich aus dem Verhältnis von:

$$\frac{\text{aktivierten Anschaffungskosten}}{\text{Eigenkapital}} = 230\% \text{ (CAP3)}$$

- ❖ die Beteiligungssumme bei 1 Mio. € Rücklage ergibt sich aus:

$$\frac{\text{zu übertragende Rücklage}}{\text{Übertragungshebel}} = 434.000 \text{ Euro}$$

ÜBERTRAGUNG AUF EINEN § 6b-FONDS



Zahlen sind beispielhaft und stark gerundet

↓
Liquidität nach
Rücklagenauflösung

1.000.000 €
-450.000 €
550.000 €

Veräußerungsgewinn/Rücklage
Steuern - Beteiligungssumme

← **Freie Liquidität** →

↓
Liquidität nach Übertragung
der Rücklage in den Fonds

1.000.000 €
-455.000 €
545.000 €

Liquiditätsbetrachtung im Jahr 2039 (nach Fondsauflösung)

Summe Liquiditätsvorteil n. 15 Jahren n.
Steuern

230.000 €

➤ Hinweis: Download – CAPRENDIS-Homepage (§ 6b EStG Info-Blatt)

Zahlen sind beispielhaft und stark gerundet

- ❖ Investitionen in 6b-fähige Wirtschaftsgüter
- ❖ Einsatz von Fremdkapital für Hebelwirkung (risikoabwägend möglichst hoch)
- ❖ Einkünfte aus Gewerbebetrieb (sonst Umwege)
- ❖ Beitritt ausschließlich für 6b-Anleger (diametrale Interessen zu Privat)
- ❖ Mindest-Anlagesummen > 100 TEUR (Mindest-Rücklagehöhen)
- ❖ Spezial-AIF für semiprofessionelle Anleger besonders geeignet

CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

erfüllt alle diese Eigenschaften

Produktart	geschlossener inländischer Spezial-AIF
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fondswährung	EURO (€)
Fondslaufzeit	Mindestlaufzeit bis 31.12.2039
Mindestbeteiligungssumme	200.000 € (höhere Summen müssen durch 5.000 teilbar sein) zzgl. 5% Agio
Fondsanlagen	Immobilien Deutschland (Direktanlage)
Zielgruppe	professionelle und semi-professionelle Anleger
Geplantes Kommanditkapital	rund 12,5 Mio. €
Art der Beteiligung	Beteiligung als Kommanditist
Steuerliche Aspekte	Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§15 EStG), mit der Möglichkeit der Übertragung von §§6b/c EStG-Rücklagen, bei einem Hebel von rund 230%. Anteil Grund&Boden zu Gebäude = 8,47% zu 91,53%
Geplante Auszahlungen	anfänglich 1% p.a. steigend bis auf ca. 4,5% p.a. (prognostiziert)

Boardinghouse Landshut



INFORMATIONEN ZUM OBJEKT

Boardinghouse Landshut

Anlageobjekt	Boardinghaus mit Ausrichtung auf Unterbringung von Monteuren, Facharbeitern
Adresse	Ludwig-Erhard-Straße 18, 83034 Landshut
Baujahr	2023 (Übergabe an Pächter 3/2023)
Grundstücksgröße	8.527 m ²
Gesamtmietfläche	9.030 m ² (zzgl. 187 Stellplätze)
Wohneinheiten	225 Zimmer (467 Betten)
Jahresnettomiete	1.444.320 €
Pachtvertrag	30 Jahre + 5 Jahre Option
Vermietungsstand	100 %
Kaufpreisfaktor	17,82 fache der Jahresnettomiete
Kaufpreis	25.750.000 €



Besonderheiten



30 Jahre Double-Net-Pachtvertrag mit bonitätsstarkem und langjährig erfahrenem Betreiber



Energie- und flächeneffizientes Gebäude (KfW 55)



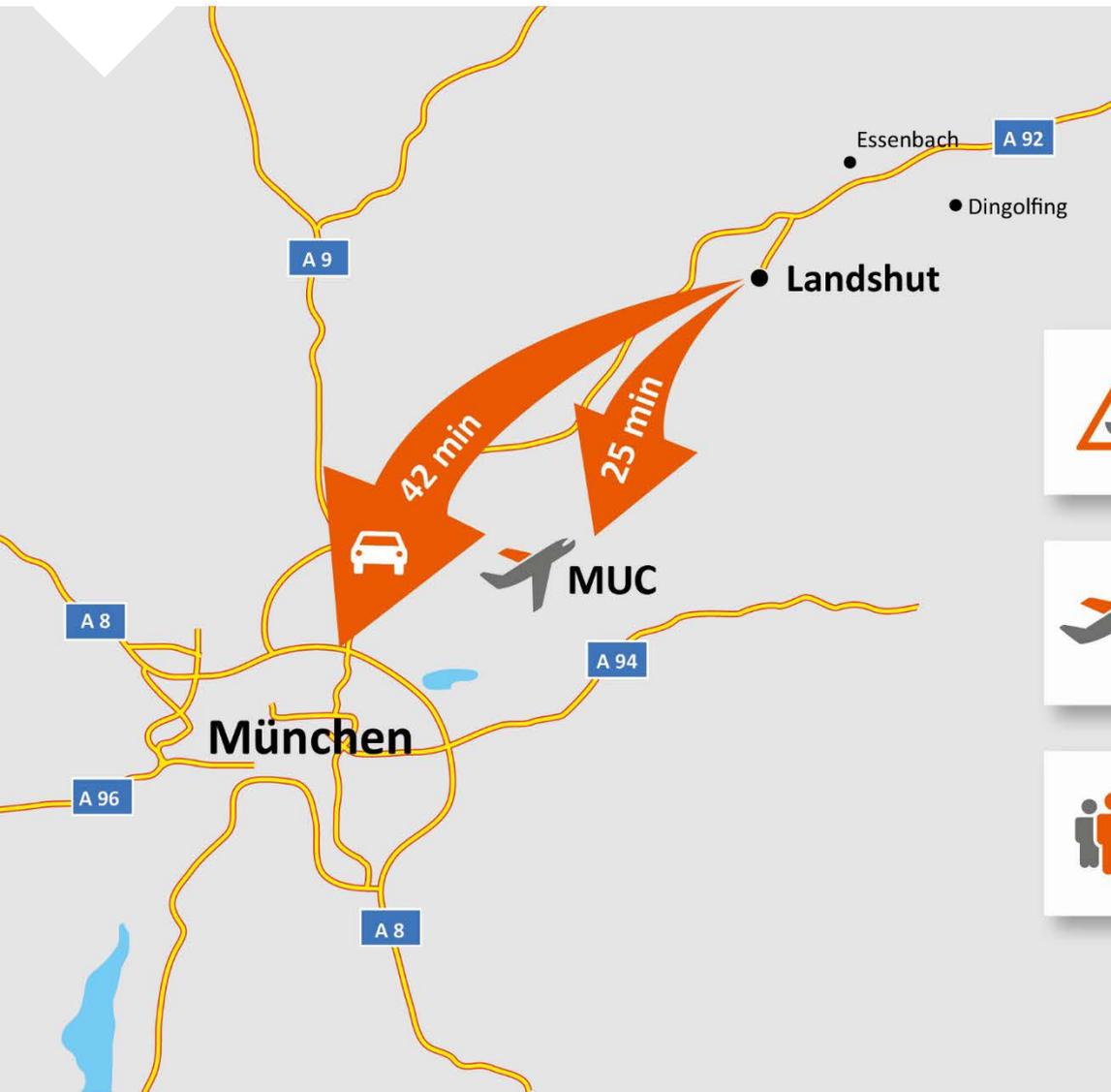
Marktgerechte Durchschnittsmiete mit 100%-iger Indexierung nach VPI



Ausstattung: komplett möblierte Zimmer mit Pantryküche



SPEZIELLE STANDORTWAHL DES OBJEKTES



Größtes Bauprojekt der Region ist der Rückbau der Kernkraftwerke ISAR 1 und ISAR 2 bis 2039



Mehrere große Infrastrukturprojekte in Verbindung mit Flughafen München geplant (Milliardenprojekt Donauausbau Autobahn, Hochtechnologie-Standort Lab-Campus, etc.)



Weitere relevante Zielgruppen sind Mitarbeiter der BMW-Werke Landshut und Dingolfing sowie Flughafen- und Klinikpersonal

Kalkulationsgrundlagen

- ❖ Gesamtergebnis auf Fondsbasis nach 15 Jahren = **192 %**
- ❖ Objektverkauf bei Fondsauflösung mit Faktor **15,5-fach**
- ❖ Kaufpreisfaktor heute **17,82-fach**
- ❖ Inflationsannahme von **2,25% p.a.**

Highlights

1

30 Jahre Pachtvertrag
mit erfahrenem Pächter

2

Hoher
Übertragungshebel
mit 230%

3

Fonds mit hohem
Nutzungsvorteil
für § 6b-Anleger

4

Neubau mit
Kaufpreisfaktor 17,8-fach

5

Bei Fondsablauf hoher
Liquiditätsgewinn nach
Steuern

6

Erfahrener Fondsinitiator
für § 6b-Fonds



Unser aktueller Immobilienfonds

Spezial-AIF zur Re-Investition von Rücklagen nach §§ 6b/c EStG

[Jetzt ansehen](#)

Spezial-Alternativer Investmentfonds (S-AIF)

CAP Immobilienwerte 3
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Mindestbeteiligung 200.000€	Geplante Fondslaufzeit Bis 31.12.2039	Prognostizierter Übertragungshebel rund 230%	Prognostizierter Gesamtrückfluss vor Steuer Ca. 190%*
--------------------------------	--	---	--

[FONDSÜBERBLICK](#) [FONDSECKDATEN](#) [FONDSOBJEKT](#) [DOWNLOADS](#) [ANSPRECHPARTNER](#)



Ansprechpartner



Achim Bauer

Geschäftsführer

T 07181 2699 377

achim.bauer@caprendis.de



Thomas Bäuerle

Vertrieb

T 07181 2699 370

thomas.baeuerle@caprendis.de



Heike Lehner

Vertriebsinnendienst

T 07181 2699 377

heike.lehner@caprendis.de

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wichtige Hinweise:

Dies ist eine Marketing-Anzeige und stellt kein Angebot, keine Anlageberatung oder eine Aufforderung zur Beteiligung dar. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots, einschließlich verbundener Chancen und Risiken, entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt (Informationsdokument gemäß §307 KAGB, einschließlich Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag) sowie dem Basis-Informationsblatt.

Die Beteiligung richtet sich ausschließlich an professionelle und semi-professionelle Anleger. Privat-Anleger können sich nicht am CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligen.