

ILG



Bauer Clever

# Übertragung von §§ 6b- bzw. 6c-Rücklagen



Gewinn

?

Gewinn ausweisen???

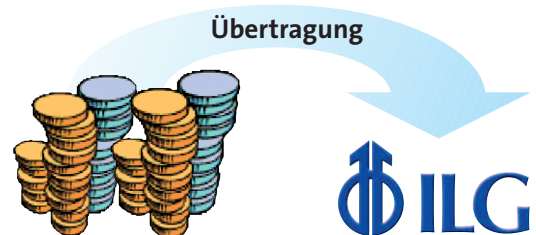
Rücklage bilden???

G&V	
Erlöse aus Grundstücksverkauf	€ 1.000.000
Gewinn	€ 1.000.000

Bilanz	
6b-Rücklage	€ 1.000.000



Gewinn versteuern!



Rücklage (€ 1.000.000)



Fonds Nr. 40

Vermögen erhalten!

**Fall:**

Der Bauer Fritz Clever führt den seit Generationen im Besitz seiner Familie befindlichen Hof. In seiner Gemeinde wird eine Umgehungsstraße gebaut, er verkauft der Gemeinde das benötigte Grundstück (aus seinem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen) zum Preis von 1.000.000 Euro.

Da das Grundstück sich seit „Ewigkeiten“ im Besitz der Familie befindet, hat es einen „Buchwert“ von Null. Bauer Clever hat somit einen Veräußerungs-

gewinn von 1.000.000 Euro. Bei einem angenommenen Steuersatz von 45 % („Reichensteuer“) zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % fällt (ohne Kirchensteuer) eine Steuerlast von 47,48 % und somit eine Steuerzahlung von 474.750 Euro an.

Clever trachtet danach, diese Zahlung zu vermeiden. Er kann dies, wenn er in Höhe des Gewinns eine §§ 6b- (bzw. 6c-) Rücklage bildet. Er hat dann (i. d. R.) 4 Jahre Zeit, ein geeignetes Reinvestitionsgut (Grund/Gebäude) zu finden, um seine Rücklagen auf dieses Gut zu übertragen.

Der Gesetzgeber möchte mit dieser Regelung verhindern, dass z. B. der Verkauf eines Grundstücks links von der Straße und der Kauf eines gleichwertigen Grundstücks im nächsten Jahr rechts von der Straße durch zwischenzeitlich anfallende Steuerlast verhindert wird. Der Bauer würde ansonsten (im Beispiel) 47,48 % seines betroffenen Anlagevermögens verlieren. Ein Tausch von Anlagevermögen muss auch über Perioden hinweg steuerneutral möglich sein.



**Beteiligung an 6b KG**  
(Einkünfte aus Gewerbebetrieb)

**Beteiligung an „eigentlicher“ Fonds KG**  
(Einkünfte aus V&V)



Realisierte Gewinne durch Veräußerung von Grund/Gebäuden des Betriebsvermögens (z. B. eine Ackerfläche des Landwirts) können nach §§ 6b/6c EStG steuerneutral auf Reinvestitionsgüter (andere **inländische** Grundstücke/Gebäude) übertragen werden. In der Bilanz wird dann eine § 6b-Rücklage gebildet (bei Einnahmen-Überschussrechnung eine so genannte § 6c-„Rücklage“), wenn nicht im selben Veranlagungszeitraum (= Wirtschaftsjahr) eine Ersatzinvestition getätigt wird. Wird diese Rücklage gebildet, so kann sie typischerweise innerhalb von 4 Jahren auf ein anderes Grundstück bzw. Gebäude übertragen werden. Falls dies nicht geschieht, ist diese Rücklage (um kalkulatorische Zinsen von 6 % pro Jahr

erhöht) aufzulösen und zu versteuern. Bei einer Rücklage von 1.000.000 Euro würde somit ein Betrag von 1.240.000 Euro zu versteuern und (Reichensteuer!) eine Steuerzahlung von ca. 590.000 Euro zu leisten sein. (Nichts tun kann so teuer sein!)

Die Übertragung der Rücklage kann auch durch die Beteiligung bei einem **gewerblich** geprägten Immobilienfonds geschehen. Die ILG hat zu diesem Zweck eine gewerbliche KG gegründet, die sich in dem jeweils gewünschten/benötigten Umfang an der „eigentlichen“ Fonds KG (die typischerweise keine Einkünfte aus *Gewerbebetrieb* sondern aus *Vermietung/Verpachtung* generiert) beteiligt.

Im Gegensatz zu sonstigen starren „6b“-Konstruktionen ist so gewährleistet, dass eine mögliche Anteils- bzw. Fremdfinanzierung nach individuellen Bedürfnissen des Anlegers gesteuert werden kann. Der Übertragungshebel ist dann um so höher, je höher die Anteilsfinanzierung für die Beteiligung an der „6b“-KG ist.

Bei einem Übertragungshebel (ohne Anteilsfinanzierung) von 177 % – wie beim aktuellen ILG Fonds Nr. 40 – kann durch eine Beteiligung von etwa 565.000 Euro an der ILG 6b-KG eine Rücklage von 1.000.000 Euro auf das City Center Langenhagen (Großraum Hannover) übertragen werden. Da aber nur

**Verkaufserlös**

**Benötigte Mittel zur Übertragung**

**Verbleibende Liquidität**



565.000 Euro abfließen, verbleiben 435.000 Euro als freie Liquidität.

**Zielgruppe:**

Gewerbetreibende (KG, Einzelunternehmen, GbR) die Grund/Gebäude (mit hohen „Buchgewinnen“) verkauft haben, typisch sind z. B. Land- bzw. Forstwirte.

**Mindestbeteiligung:**

Die Mindestbeteiligung beträgt € 100.000.

**Ablauf:**

1. Der Kunde unterschreibt die Beitrittserklärung zur ILG „6b“-Fonds KG.
2. Die ILG „6b“-Fonds KG beteiligt sich daraufhin in gleicher Höhe am ILG Fonds Nr. 40.
3. Der Kunde überträgt die §§ 6b- bzw. 6c-Rücklage auf die ILG „6b“-Fonds KG.

**Rechtsquellen:**

§§ 6b, 6c EStG

**Nutzen:**

- Ersparnis der ansonsten fälligen Steuerzahlungen
- Keine Objektverwaltung
- Übertragungshebel individuell wählbar (durch Anteilsfinanzierung)

**Risiken:**

Es handelt sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung ohne garantierte Rückflüsse mit dem Risiko des Totalverlustes. Es besteht das Risiko, dass die Übertragung z. B. aufgrund von Rechtsprechungsänderungen oder Änderungen der Finanzverwaltungspraxis nicht oder nur zum Teil möglich ist. **Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.**

## Übertragungshebel bei unterschiedlicher Anteilsfinanzierung

Anteilsfinanzierung in %	Übertragungshebel im Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital
0 %	177,0
10 %	196,7
20 %	221,3
30 %	252,9
40 %	295,0
50 %	354,0
60 %	442,5
70 %	590,0
80 %	885,0
90 %	1.770,0
99 %	17.700,0

Ohne Berücksichtigung von Agio, Disagio und sonstigen ggf. anfallenden Nebenkosten. Interessenten sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von Fachberatern (z. B. Anlage-, Rechts- oder Steuerberater) aufklären zu lassen. Im Falle einer Anteilsfinanzierung ist steuerliche Beratung dringend angeraten.

Hinweis: Diese Information ist kein öffentliches Angebot. Für weitere Informationen wird auf den veröffentlichten Verkaufsprospekt ILG Fonds Nr. 40 inkl. Nachtrag Nr. 1 verwiesen, der mit dem Gesellschaftsvertrag der jeweiligen gewerblichen KG die alleinige Grundlage einer Beteiligung ist.



**ILG Fonds GmbH**

Landsberger Straße 439  
81241 München  
Tel. 089 88 96 98-0  
Fax 089 88 96 98-11  
E-Mail info@ilg-fonds.de  
www.ilg-fonds.de