



§6b EStG - Fonds  
**CAP IMMOBILIENWERTE 3**  
Ihre Lösung für steuerneutrale Rücklagenübertragung

## Marketingbroschüre | Wichtige Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige und stellt kein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung und auch keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Diese Marketing-Anzeige ersetzt keine individuelle Anlageberatung auf Basis des Verkaufsprospektes. Allein aufgrund dieser Marketing-Anzeige kann daher kein Beitritt in die Fondsgesellschaft erfolgen. Bitte beachten Sie, dass Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung des Investments sind. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und können zukünftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern. Mit einer Beteiligung erwirbt der Anleger Anteile am Alternativen Investment Fonds (AIF) und nicht die Immobilien selbst, deren Eigentum der AIF unmittelbar oder mittelbar halten wird. Es handelt sich bei dem AIF um eine unternehmerische Beteiligung, die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage bietet. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Anleger bei einer ungünstigen Entwicklung des Investments nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Ausgabeaufschlag zur Folge haben könnte. Die Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen. Die Beteiligung an diesem AIF ist aufgrund ihres illiquiden Charakters nicht für Anleger geeignet, die über ihre Einlage vor Ende der geplanten Mindestlaufzeit (bis 31.12.2039) des AIF vollständig oder teilweise verfügen möchten. Die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebotes, einschließlich verbundener Chancen und Risiken, entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt (Informationsdokument gemäß §307 KAGB, einschließlich der Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag), sowie dem Basis-Informationsblatt. Bitte lesen Sie sich diese Dokumente inklusive etwaiger Aktualisierungen und Nachträge aufmerksam durch, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Chancen und Risiken der Anlage vollständig zu verstehen. Sie erhalten diese Dokument als deutschsprachige Version kostenfrei unter oben genannter Anschrift der CAPRENDIS Beteiligung GmbH, sowie auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter [www.hh-asset.de/produkte/cap-3-immo/](http://www.hh-asset.de/produkte/cap-3-immo/) zum Download.

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

Stand: April 2026



## ÜBERSICHT

§ 6b-Rücklagen	2
Was ist ein § 6b-Fonds?	3
Was bedeutet der Übertragungshebel?	3
CAP Immobilienwerte 3	5
Fondseckdaten	6
Fondsstruktur	7
Investitionsobjekt	8–11
Immobilienwert steigern	12
Vorteile	13
Risiken	14
CAPRENDIS   Über uns	15–16
Ansprechpartner	17

# § 6b-Rücklagen

## Kompakt erklärt

Die sogenannten §6b-Rücklagen sind steuerlich in §6b/c des Einkommensteuergesetzes geregelt. Danach dürfen Gewerbetreibende, Kaufleute, Personen- und Kapitalgesellschaften sowie Land- und Forstwirte für Gewinne (Aufdeckung stiller Reserven) aus der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter, eine steuerfreie Übertragung in Ersatzbeschaffungen vornehmen. Werden die Ersatzbeschaffungen nicht im gleichen Wirtschaftsjahr wie die Veräußerung des alten Wirtschaftsgutes vorgenommen, können die erzielten Gewinne für eine bestimmte Zeit in eine §6b-Rücklage eingestellt werden. Für die Dauer der Rücklagenbildung sind die zurückgestellten Gewinne nicht zu versteuern.

### STEUERNEUTRALE ÜBERTRAGUNG VON VERÄUßERUNGSGEWINNEN



# Was ist ein § 6b-Fonds?

Ein § 6b-Fonds ist eine Anlageform zur steuerneutralen Übertragung von gebildeten Rücklagen nach § 6b/c EStG. Der Fonds investiert in geeignete Immobilien und erzielt in der Regel Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Aufgrund dieser steuerlichen Einkunftsart sind solche Fonds für Privatanleger weniger geeignet. Durch den Übertragungshebel muss der Anleger zur vollständigen Übertragung seiner Rücklage nur einen Teil davon in einen § 6b-Fonds anlegen.

Durch die steuerneutrale Übertragung der Rücklage in einen § 6b-Fonds wird die Gewinnbesteuerung in Höhe der Rücklage für die Dauer der Fondslaufzeit ausgesetzt. Darüber hinaus erwirtschaftet ein § 6b-Fonds in der Regel laufende Ausschüttungen für den Anleger und generiert zusätzliche Einnahmen. Eine Fondslösung für die Rücklagenübertragung ist für den Anleger mit geringem Verwaltungsaufwand verbunden.

## Was bedeutet der Übertragungshebel?

- ✓ In einem § 6b-Fonds werden in der Regel beim Erwerb von Immobilien, neben dem durch die Anleger erbrachten Eigenkapital, auch Fremdkapital zur Objektfinanzierung eingesetzt.
- ✓ Das bedeutet, dass der einzelne Anleger für seine vollständige Rücklagenübertragung nur einen Teil seiner Rücklagenhöhe als Fondseinlage zu erbringen hat.
- ✓ Die Anleger werden jedoch, im Rahmen ihrer Beteiligung am Fonds, zu 100% Eigentümer der Immobilien.

### BEISPIEL FÜR DEN HEBELEFFEKT

- ◆ Die Fondsimmoblie wird mit rund 60 % Fremdkapital und 40 % Eigenkapital erworben.
- ◆ Beim CAP Immobilienwerte 3 entsteht dadurch einen Übertragungshebel von ca. 230 %.
- ◆ Um eine § 6b-Rücklage in Höhe von bspw. 1.000.000 Euro vollständig steuerneutral zu übertragen, genügt somit eine Fondsbeteiligung in Höhe von 455.000 Euro.





## CAP Immobilienwerte 3

Ein optimaler § 6b-Fonds für Ihre steuerneutrale Re-Investition

- ♦ Die Übertragung Ihrer § 6b-Rücklage erfolgt in ein attraktives, **wirtschaftlich nachhaltiges Immobilieninvestment**.
- ♦ Mit der gewerblichen Prägung erzielt der Fonds **Einkünfte aus Gewerbebetrieb**.
- ♦ Durch die **Hebelwirkung von rund 230 %** muss nur ein Teil der Rücklage zur vollständigen Übertragung erbracht werden. Etwa 55 % des erzielten Gewinns verbleiben dem Anleger somit als steuerfreie Liquidität.
- ♦ Beim CAP Immobilienwerte 3 sind laufende **Ausschüttungen** in Höhe von **bis zu 5,0 % p.a.** vorgesehen.\*

\*Die tatsächlichen Ausschüttungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

# Eckdaten

## CAP Immobilienwerte 3

<b>Produktart</b>	geschlossener inländischer Spezial-Alternativer Investment Fonds (Spezial-AIF)
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
<b>Fondswährung</b>	Euro (€)
<b>Fondslaufzeit</b>	Mindestlaufzeit bis 31.12.2039
<b>Mindestbeteiligungssumme</b>	200.000€ (zzgl. 5% Agio)
<b>Fondsanlagen</b>	Immobilien Deutschland (Direktanlage)
<b>Zielgruppe</b>	professionelle und semi-professionelle Anleger
<b>Geplantes Kommanditkapital</b>	rund 12,8 Mio.€
<b>Fondsvolumen (ohne Agio)</b>	29,0 Mio. €
<b>Art der Beteiligung</b>	Beteiligung als Direkt-Kommanditist
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) mit der Möglichkeit der Übertragung von §§ 6b/c EStG-Rücklagen, bei einem Hebel von rund 230%.
<b>Geplante Auszahlungen</b>	anfänglich 1,5% p.a. steigend bis auf ca. 5,0% p.a. (prognostiziert)*
<b>Angestrebte Gesamtauszahlung</b>	> 190%* (nach Kosten auf Fondsebene, vor Steuern auf Anlegerebene)

\*Die tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

# Fondsstruktur

## CAP Immobilienwerte 3





# Investitionsobjekt

## Boardinghouse Landshut

<b>Adresse</b>	Ludwig-Erhard-Straße 18 84034 Landshut
<b>Objektart</b>	Boardinghouse
<b>Fertigstellung</b>	01/2023
<b>Grundstücksfläche</b>	8.527 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche</b>	ca. 9.030 m <sup>2</sup>
<b>Mieteinnahmen p.a.</b>	1.444.320€ zzgl. Nebenkosten
<b>Mietindexierung</b>	100% nach Verbraucherpreisindex (VPI)
<b>Vertragsstruktur</b>	Double-Net-Pachtvertrag (sämtliche Steuern, Abgaben, Versicherungen und Betriebskosten trägt der Mieter)
<b>Wohneinheiten</b>	225 (467 Betten)
<b>Stellplätze</b>	187
<b>Ausstattung</b>	Komplett möblierte Zimmer mit Pantryküche
<b>Vermietungskonzept</b>	Langzeitvermietung in 3 verschiedenen Apartmenttypen 40 1-Bett Zimmer (18%) 128 2-Bett Zimmer (57%) 57 3-Bett Zimmer (25%)
<b>Kaufpreis</b>	25.750.000€ (Kaufpreisfaktor 17,8-fache der Jahrespacht)
<b>Objektankauf</b>	Dezember 2024

# Der Nutzermarkt für Boardinghouses in Landshut

Das 60 Kilometer nordöstlich von München gelegene Oberzentrum Landshut mit dem Regierungssitz und vielen bedeutenden Unternehmen bildet das administrative und wirtschaftliche Zentrum Niederbayerns. Auch die verkehrstechnisch gut ausgebaute Infrastruktur trägt zu diesem Erfolg bei.

Der Standort Landshut wurde vom Betreiber bewusst ausgewählt, da die Nachfrage nach Monteurs-Unterkünften in der Region sehr hoch ist und zukünftig hoch bleiben wird. Aufgrund von diverser anstehender Großprojekte in den nächsten 15-20 Jahren in der direkten Umgebung, ist mit einer erhöhten Nachfrage nach Unterkünften für Monteure und Facharbeiter zu rechnen. Genau hierauf hat sich die Betreibergesellschaft spezialisiert.



# Besonderheiten Boardinghouses in Landshut

Mit dem CAP Immobilienwerte 3 investieren Anleger in ein hochwertiges und wirtschaftlich nachhaltiges Immobilienprojekt: das neu erbaute Boardinghouse in Landshut.

Die moderne Unterkunft richtet sich mit seinem Übernachtungskonzept gezielt an Facharbeiter und Monteure. Sie wird von der erfahrenen Betreibergesellschaft Firstsleep Griesfeld GmbH geführt die zu den Marktführern im Segment zählt. Ein langfristiger Pachtvertrag über 30 Jahre schafft stabile Rahmenbedingungen für kontinuierliche Erträge.



## Pächter - erfahren & etabliert

- ◆ FirstSleep-Gruppe: Spezialisiert auf Monteure, Handwerker und Geschäftsreisende
- ◆ Über 20 Jahre Erfahrung im Boardinghouse-Segment
- ◆ Mehr als 4.000 Betten in über 10 Häusern deutschlandweit
- ◆ Marktführer im Bereich temporärer Facharbeiterunterkünfte



## Pächtergesellschaft - leistungsstark & solide

- ◆ FirstSleep Griesfeld GmbH, Sitz in Oberhaching
- ◆ Betrieb von zwei Objekten: München (389 Zimmer) & Landshut (225 Zimmer)
- ◆ Auslastung Landshut 2024: über 70 %, München regelmäßig über 85 %
- ◆ Stammkapital: 1 Mio. € – solide finanzielle Basis



## Ausgewählter Standort - strategisch & zukunftssicher

- ◆ Top-Lage in Landshut, nur 30 Min. zum Flughafen München
- ◆ Nähe zu BMW-Werken in Dingolfing & Landshut
- ◆ Regionale Großprojekte sichern langfristige Nachfrage
- ◆ Rückbau Kernkraftwerke ISAR 1 & 2 (12–15 Jahre) schafft zusätzlichen Bedarf



## Pachtvertrag - langfristig & indexiert

- ◆ 30 Jahre Laufzeit, Sonderkündigungsrecht nach 25 Jahren
- ◆ Pachtbeginn: März 2023
- ◆ Pachtsicherheit: Bürgschaft über 9 Monatsmieten (R+V Versicherung)
- ◆ 100 % Indexierung nach VPI, Anpassung ab 10 % Preisveränderung



# Immobilienwert steigern

## Warum die richtige Mietvertragsgestaltung den Immobilienwert deutlich steigert

Der Mietvertrag ist einer der zentralen Faktoren für die nachhaltige Wertentwicklung einer Immobilie. Eine durchdachte Vertragsstruktur beeinflusst maßgeblich die Ertragskraft, Risikoverteilung und damit die langfristige Stabilität des Investments.

### DREI ENTSCHEIDENDE WERTTREIBER

#### 1 **Vollständige Indexierung = nachhaltiger Inflationsschutz**

Bei gewerblichen Mietverträgen wird die Inflation häufig nur anteilig (ca. 60–70 %) weitergegeben, somit trägt der Eigentümer einen Teil der Kaufkraftverluste. Beim Investitionsobjekt Boardinghouse erfolgt hingegen eine **100 % ige Inflationssteigerung (Indexanpassung) auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI)**.

✓ Steigende Inflation führt somit direkt zu steigenden Mieteinnahmen und sichert die reale Wertsteigerung der Immobilie langfristig ab.

#### 2 **Keine Freijahre = kontinuierliche Ertragsentwicklung**

Freijahre in gewerblichen Mietverträgen verzögern Mietanpassungen und führen zu realen Ertragseinbußen. Beim Boardinghouse entfällt diese Einschränkung: **Die Indexierung greift unmittelbar**, sobald die definierte Schwelle erreicht ist.

✓ Keine Verzögerung bedeutet eine sofort wirksame und kontinuierliche Steigerung der Erträge.

#### 3 **Effiziente Nebenkostenstruktur = höherer Nettoertrag**

In gewerblichen Mietverträgen finden sich häufig Regelungen, wonach der Mieter nicht alle umlagefähigen Nebenkosten übernimmt. Diese sind dann vom Eigentümer zu tragen und reduzieren den Mietüberschuss.

Beim Investitionsobjekt Boardinghouse ist die Struktur deutlich effizienter: **Der Pächter übernimmt nahezu alle laufenden Kosten** (außer Dach und Fach).

✓ Geringere Kostenlast erhöht nachhaltig den Nettoertrag und stärkt die Wirtschaftlichkeit.

### ” FAZIT

Eine optimal gestaltete Mietvertragsstruktur sorgt für stabile, inflationsgeschützte Einnahmen und eine effiziente Kostenbasis. Das ist die Grundlage für eine kontinuierliche und signifikante Wertsteigerung der Immobilie. Beim Verkauf führt dies zu höheren Gewinnen.

# Vorteile

## bei einer Re-Investition in den CAP Immobilienwerte 3

- ✓ **Vermeidung sofortiger Steuerbelastung**  
Durch die Übertragung der §6b-Rücklage in den CAP Immobilienwerte 3 entfällt die sofortige Steuerbelastung. Durch den gestalteten Übertragungshebel verbleiben dem Anleger ca. 55% steuerfreie Liquidität aus der gesamten Rücklage.
- ✓ **Sorglospaket**  
Nach der Rücklagenübertragung in den CAP Immobilienwerte 3 hat der Anleger praktisch keinen Aufwand mehr, da ein erfahrenes Management die Verwaltung der Immobilie übernimmt. Jährlich erhält der Anleger alle steuerrelevanten Informationen für seine Steuerberatung.
- ✓ **Laufende Ausschüttung und Vermögenszuwachs**  
Beim CAP Immobilienwerte 3 ist eine jährliche Ausschüttung von bis zu 5,0%\* vorgesehen. Zudem besteht über die Fondslaufzeit durch die 100% Indexierung der laufenden Pacht (entsprechend der Kaufpreisentwicklung) ein erhebliches Wertsteigerungspotential der Immobilie.
- ✓ **Erhalt von Liquidität**  
Durch die Anlage in den CAP Immobilienwerte 3 behält der Anleger mehr Kapital in der Hand, was bspw. für weitere Investitionen genutzt werden kann.

\*Die tatsächlichen Ausschüttungen können niedriger bzw. höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Fällige Steuern <b>ohne</b> § 6b-Lösung**		Fällige Steuern <b>mit</b> § 6b-Lösung**	
Gewinn / §6b Rücklage	1.000.000€	Gewinn / §6b Rücklage	1.000.000€
anfallende Steuern (45%)	-450.000€	anfallende Steuern (45%)	0€
Ersatzbeschaffung	0€	Einlage in §6b-Fonds	-455.000€
Verbleibende Liquidität	550.000€	Verbleibende Liquidität	545.000€
Vermögenswert	0€	Beteiligung an §6b-Fonds	455.000€
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>550.000 €</b>	<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.000.000 €</b>
<b>Vermögensvorteil</b>	<b>0</b>	<b>Vermögensvorteil</b>	<b>445.000 €</b>

\*\*Beispielhafte Darstellung zur Verdeutlichung des Gesamtvermögens bei Verwendung einer §6b-Lösung und eines Hebels von 230%

# Risiken

## bei einer Re-Investition in den CAP Immobilienwerte 3

- ♦ **Mietausfall- & Leerstandrisiko** - Es besteht die Gefahr für Mietausfälle. Diese gehen zu Lasten der Liquidität und des Ertrags. Zudem ist es möglich, dass Leerstände entstehen können. Nachvermietungskosten, Leerstandskosten, Umbaukosten sowie etwaige mietfreie Zeiten können diesen Effekt erhöhen.
- ♦ **Wertveränderungsrisiko / Marktrisiko** - Durch unterschiedliche Einflüsse, wie bspw. Standort, Zustand der Immobilie, nachhaltig erzielbare Miete etc. besteht das Risiko einen niedrigeren Verkaufspreis als kalkuliert zu erzielen.
- ♦ **Finanzierungsrisiko** - Das Anlageobjekt wird zum Teil durch Darlehen fremdfinanziert, welche vorrangig bedient werden und somit negative Auswirkungen auf die Liquidität der Gesellschaft haben. Mit Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsfrist muss i.d.R. eine Anschlussfinanzierung erfolgen. Sollte der künftige Zinssatz höher ausfallen als prognostiziert, könnte dies zu einer Reduzierung oder zum Ausfall von Auszahlungen führen.
- ♦ **Verlustrisiko** - Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals erleidet.
- ♦ **Fungibilitätsrisiko** - Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar.
- ♦ **Steuerliche Risiken** - Die steuerlichen Ausführungen gehen von der aktuell gültigen Rechtslage aus. Wenn die zugrunde gelegten Annahmen oder Prämissen nicht vorliegen bzw. sich nachträglich ändern oder die Finanzverwaltungen und Rechtsprechung im Rahmen ihrer Würdigung eine abweichende Auffassung vertreten, kann dies zu negativen Konsequenzen für den Anleger führen.
- ♦ **Liquiditätsrisiko** - Die prognostizierten Mittelrückflüsse und die Ausschüttungen an die Anleger sind nicht garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen bzw. Ausschüttungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben.

Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Bitte beachten Sie hierzu die ausführlichen Risikohinweise im Abschnitt „II. Risikohinweise“ des Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 & 2 KAGB.



IHR SPEZIALIST FÜR  
RE-INVESTITIONEN  
VON §6B-ESTG  
RÜCKLAGEN IN  
IMMOBILIENFONDS UND  
ASSET-MANAGEMENT

# CAPRENDIS | über uns

## Ihr Spezialist für §6b-Fonds

Wir begleiten unsere Kunden mit fundierter Expertise und einem engagierten Team auf ihrem Weg zu erfolgreichen Investments. Als Spezialist für §6b-Fonds bieten wir steueroptimierte Lösungen zur Vermögensanlage an. Unser Team vereint langjährige Erfahrung und tiefes Branchenwissen. Mit uns setzen Sie auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit für nachhaltigen Erfolg.

### Gründung von CAPRENDIS

Im Jahr 2018 wurde die CAPRENDIS GmbH mit der Vision gegründet, innovative und nachhaltige Anlagemöglichkeiten für private und institutionelle Investoren zu schaffen.

2018

### § 6b Fonds Betreuung

Konzeption und Vertrieb eines §6b Fonds für einen Drittpartner.

2019

### Der erste CAPRENDIS-Fonds

Im Jahr 2020 haben wir die Vertriebszulassung der BaFin für unseren ersten Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds), den CAP Immobilienwerte 1 erhalten und sind erfolgreich mit der Platzierung gestartet.

2020



2022

### Vollplatzierung des CAP Immobilienwerte 1

Mitte 2022 konnten wir die Vollplatzierung unseres Publikums-AIFs mit einem beeindruckenden Investitionsvolumen von 22 Millionen Euro erfolgreich abschließen.

2024



### Start des Spezial-AIF

Im April 2024 ist unseres Spezial-AIF CAP Immobilienwerte 3 gestartet. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Anleger die ihre §6b-Rücklage steuerneutral übertragen möchten. Mit dem Übertragungshebel ist eine steuer- und liquiditätsoptimierte Rücklagenübertragung möglich.

# Ansprechpartner



**Achim Bauer**  
Geschäftsführer  
T 07181 2699 370  
achim.bauer@caprendis.de



**Gerrit Volz**  
Geschäftsführer  
T 07181 2699 376  
gerrit.volz@caprendis.de



**Thomas Bäuerle**  
Verkauf / Beratung  
T 07181 2699 370  
thomas.baeuerle@caprendis.de



**Heike Lehner**  
Leiterin Innendienst  
T 07181 2699 377  
heike.lehner@caprendis.de



CAPRENDIS Beteiligung GmbH  
Fabrikstraße 33  
73650 Winterbach  
Telefon: 07181 2699 370  
Telefax: 07181 2699 379  
E-Mail: [info@caprendis.de](mailto:info@caprendis.de)  
[www.caprendis.de](http://www.caprendis.de)