



CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Informationsblatt

über steuerfreie Reinvestition von Veräußerungsgewinnen nach §§6b/c EStG in Fonds

Stand: 21. Mai 2024

Die Reinvestition des Veräußerungsgewinns in einen Spezial-AIF

Eine Investition in einen Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds) ist eine Möglichkeit, Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden oder Gebäude steuerneutral zu reinvestieren. Gemäß §§6b/c EStG können diese Gewinne steuerfrei reinvestiert werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Dazu gehört unter anderem die Wahrung eines Investitionszeitraums und die Reinvestition in bestimmte qualifizierte Vermögensgegenstände.

Typischerweise investiert ein solcher Spezial-AIF in Immobilien oder andere qualifizierte Vermögenswerte, die den steuerlichen Anforderungen entsprechen.

Die Reinvestition erfolgt in der Regel durch den Beitritt oder die Beteiligung an einem geeigneten Investitionsvehikel (z.B. Fonds) oder einem bestimmten Anlageprodukt. Wenn beispielsweise ein Anleger betrieblichen Grund und Boden oder Gebäude veräußert hat und nach steuerlich neutraler Reinvestition gemäß §6b EStG sucht, kann er sein Kapital in einen dafür vorgesehenen konzipierten Spezial-AIF investieren.

Durch den Beitritt zu einem solchen Fonds erwirbt der Anleger Anteile oder Beteiligungen an Vermögenswerten, die den steuerlichen Anforderungen entsprechen. Die Veräußerungsgewinne des Anlegers werden dann anteilig in das Fondsvermögen investiert, wodurch zunächst die Zwangsauflösung und Nachversteuerung vermieden werden.

Die Hebelwirkung und ihr Effekt in einem 6b-Fonds

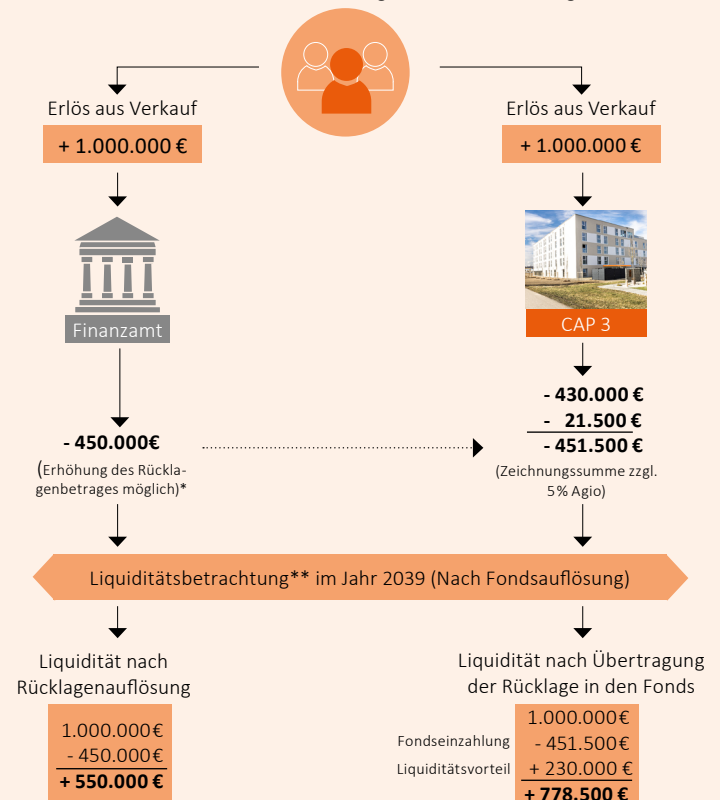
Die Hebelwirkung in einem 6b-Fonds kann verschiedene Auswirkungen haben. Beim Spezial-AIF „CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ (CAP Immobilienwerte 3) bezieht sich die Hebelwirkung darauf, dass ein Teil der Investition zusätzlich zu den Anlegergeldern durch Fremdkapital finanziert wird. Diese zusätzlichen Mittel erhöhen die Gesamtinvestitionskapazität des Fonds und ermöglichen so, dass die tatsächliche Beteiligungshöhe der Anleger im Fonds nah an der Steuerlast liegt, die der Anleger zu zahlen hätte, wenn er keine Reinvestition tätigen würde.

Der CAP Immobilienwerte 3 – Die optimale Alternative für eine 6b-Reinvestition

Unser Spezial-AIF bietet interessierten professionellen und semi-professionellen Anlegern die ideale Möglichkeit für die Reinvestition ihres Veräußerungsgewinns. Die Anleger beteiligen sich als Kommanditist unmittelbar an der Gesellschaft. Durch die gewerbliche Prägung des Fonds, werden Einkünfte aus Gewerbebetrieb erwirtschaftet. Durch die langfristige Fremdfinanzierung von rund 60%, kann eine Hebelwirkung von um die 230% auf die Beteiligungshöhe erreicht werden.

Beispiel Investition einer §§ 6b/c EStG-Rücklage

Das untenstehende Schaubild stellt vereinfacht die Reinvestition eines Verkaufserlöses dar. Es wird ein persönlicher Steuersatz in Höhe von 45% angenommen. Die Werte wurden zur Vereinfachung kaufmännisch stark gerundet



* Bei Auflösung ohne Reinvestition erhöht sich der Rücklagenbetrag gem. §6b Abs. 7 EStG um 6% p.a.

** Unter Annahme der Auflösung der Rücklage nach §6b EStG

UNVERBINDLICHE MUSTERRECHNUNG FÜR EINE INVESTITION IN HÖHE VON 430.000 EURO

Prognose Beitritt im Rahmen der Übertragung 6b-Rücklage - Gesamtbetrachtung

Die vorliegende Berechnung ist eine unverbindliche Prognoserechnung. Sie ist kein Vertragsbestandteil und soll lediglich dem interessierten Kapitalanleger Anhaltspunkte für wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen der Beteiligung geben. Die steuerlichen Auswirkungen werden lediglich beispielhaft dargestellt und berücksichtigen nur die einkommensteuerliche und nicht die gewerbesteuerliche Situation. Der angenommene Anteilswert basiert im Wesentlichen auf der Prognosekalkulation. Grundlage für eine Beteiligung ist ausschließlich das Verkaufsprospekt der jeweiligen Beteiligung in dem Sie unbedingt die dortigen Ausführungen zu den Risiken der Beteiligung prüfen sollten. Alle Zahlen und Rechenergebnisse basieren auf dem Verkaufsprospekt CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, den aktuellen Steuergesetzen sowie Annahmen zur Höhe von Steuersätzen zum Zeitpunkt der Berechnung. Eine Haftung für mögliche Rechenfehler oder Änderungen Ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse wird nicht übernommen. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um ein unverbindliches Rechenbeispiel handelt. Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen. Die tatsächlichen steuerlichen Rahmenbedingungen sind von den persönlichen Verhältnissen abhängig und könne sich zukünftig ändern und somit negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis auswirken. Dieses Beispielrechnung stellt weder eine Steuer- noch eine Rechtsberatung dar. Sie dient ausschließlich zum persönlichen Gebrauch und zu Informationszwecken. Wir empfehlen Ihnen die Konsultierung eines Steuerberaters. Eine Zeichnung aufgrund der vorliegenden Berechnung ist nicht zulässig, sondern ausschließlich nach Vorlage und auf Basis des Verkaufsprospektes des jeweiligen Produktes. Die dargestellten Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

ANLEGERDATEN

Zeichnungssumme (Hinweis: Zeichnungssumme nur durch 5.000 teilbar)	430.000 €
Agio	5,00%
persönlicher Steuersatz während der Laufzeit	35,00%
persönlicher Steuersatz bei Rücklagenauflösung/Fondsauflösung am Ende der Laufzeit	45,00%
Veräußerungserlös (Rücklagenhöhe nach § 6b EStG)	996.392 €
Übertragungsfaktor des Fonds nach § 6b EStG	231,72%
Rücklagenauflösung nach "..." Jahren	0
Gewinnzuschlag auf die Rücklage p.a. bei fehlender Reinvestition	6,00%
Veräußerungserlös/Rücklagenhöhe bei Auflösung nach § 6b EStG ohne Reinvestition	996.392 €

PROGNOSEDARSTELLUNG ANLEGER

Rücklagenauflösung bei fehlender Reinvestition	Anfangsliquidität aus Veräußerung	996.392€
	Steuerlast	-448.376€
	Liquidität nach Rücklagenauflösung	548.016 €
Übertragung der Rücklage / Anlage in den Fonds (als alternative zur Rücklagenauflösung)	Anfangsliquidität aus Veräußerung	996.392€
	Zeichnungssumme inkl. Agio	-451.500€
	Liquidität nach Übertragung der Rücklage	544.892 €
Liquiditätsdifferenz Übertragung der Rücklage zu Steuerlast bei Rücklagenauflösung		-3.124€
Laufendes Ergebnis Fonds	Kumulierte laufende Auszahlung	146.200€
	Kumulierte laufende Steuerbelastung	-114.561€
	Kumulierte laufender Auszahlungen nach Steuern	31.639€
Ergebnis aus Liquidation Fonds	Auszahlung bei Liquidation	681.789€
	Steuerlast bei Liquidation (*)	-480.768€
	Auszahlung bei Liquidation nach Steuern	201.020€
prognostizierte Gesamtauszahlung Fonds nach Steuern (im Jahr 2039)		232.659€
Liquiditätsbetrachtung (**) im Jahr 2039	Liquidität nach Rücklagenauflösung	548.016€
	Liquidität nach Übertragung der Rücklage in den Fonds	777.551€
	Liquiditätsvorteil der Übertragung der Rücklage in den Fonds	229.535 €

* unter der Annahme der Auflösung der Rücklage nach § 6b EStG

** ohne Berücksichtigung der Anlage der freien Liquidität nach Rücklagenauflösung bzw. Übertragung der Rücklage

WICHTIGE HINWEISE

Dieses Dokument stellt nicht den Verkaufsprospekt dar. Es handelt sich lediglich um eine Marketing-Anzeige, Sie stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. 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. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken, sind dem Verkaufsprospekt, sowie dem Basis-Informationsblatt zu entnehmen.