

Pressespiegel

Geld & Steuern
Ausgabe 12/2002 - Erstausgabe

DIE GEEIGNETE RE-INVESTITION VON AUFGEDECKTEN STILLEN RESERVEN

Das Wohl und das Weh` mit dem § 6b EStG

von Marc Henning Diekmann

Mit dem 31.12., dem Ende des landwirtschaftlichen Steuerjahres, gewinnt das Thema § 6b-Rücklagen und deren Re-Investition wieder an Aktualität. Dringend aktuell werden die Fälle, bei denen die vierjährige Re-Investitionsfrist am 31.12.2002 abläuft.

DRINGENDER HANDLUNGSBEDARF



Die steuerlichen Rahmenbedingungen und Re-Investitionsmöglichkeiten scheinen bekannt, die Regelungen des § 6b in der Fassung bis zum 31.12.1998 bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten zu re-investieren oder zu übertragen. Ausgangspunkt ist die damals geltende personenbezogene Betrachtung der Rücklage, die eine Übertragung auf eine andere gewerblich geprägte Mitunternehmerschaft ermöglicht. Dasselbe gilt grundsätzlich auch wieder ab 1.1.2002.

Vor dem sicheren Hintergrund der steuerlichen Betrachtung ist in der Vergangenheit die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit leider zu oft außerhalb einer nachhaltigen Betrachtung geblieben. Der Alternative als Ersatzwirtschaftsgut wieder landwirtschaftlichen Boden zu erwerben widersprechen oft die Ertragsaussichten und die Zukunftsperspektiven. Mit dem Direktinvestment in Form eines Supermarktes „auf der grünen Wiese“ haben viele bereits negative Erfahrungen gemacht – im ersten Schritt nach wenigen Jahren, wenn der Landwirt festgestellt hat, dass er

Pressespiegel

Immobilienunternehmer und Dienstleister für die Supermarktkette geworden ist oder aber spätestens dann, wenn die Anschlussvermietungen anstehen, also die Profis der Filialketten harte Verhandlungen führen.

SCHLECHTE ERFAHRUNGEN MIT DER „GRÜNEN WIESE“

Die berühmte Doppelhaushälfte oder Wohnung im Betriebsvermögen führen selten zur Freude, da Mietrecht, die geringe Rendite und nun steuerlich verhaftete Wertsteigerungen erst mit der Zeit deutlich werden. Mit § 6b-Spezialfonds haben viele Anleger inzwischen ebenfalls überwiegend negative Erfahrungen gemacht, da im Vordergrund der Investitionsentscheidung stets und ausschließlich der § 6b-Hebel, also die Minimierung der einzusetzenden Liquidität stand und damit wirtschaftliche Katastrophen vorprogrammiert wurden.



Rückansicht des PartnerFonds 1

Ein Immobilienfonds ist trotzdem als Übertragungsmöglichkeit und – in speziellen Ausgestaltungen – als Re-Investitionsgut unter Rendite-, Sicherheits-, Versorgungs- und Steuergedanken eine optimale Lösung für ein § 6b-Problem. Dies wenn er nach Ertrags- und Qualitätskriterien ausgewählt wird. Dazu zählt aber nicht die Höhe des § 6b-Hebels, sondern ausschließlich wirtschaftliche Betrachtungen. Die eigentliche Rendite einer § 6b-Übertragung ist die Verzinsung des Steuerstundungseffektes. Um diesen Effekt zu erreichen, muss das Re-Investitionsobjekt Nachhaltigkeit der Rendite und Werterhalt sicherstellen.

NACHHALTIGKEIT UND WERTERHALT

Einen doppelten Renditeeffekt kann man erreichen, wenn auch das Re-Investitionsobjekt nachhaltig verdiente Liquiditätsüberschüsse erwirtschaftet. In ausgewählter Form kann der heute als Renditefonds bekannte, für reine Kapitalanleger angelegte geschlossene Immobilienfonds diese Kriterien erfüllen. Ein, wenn auch geringerer, § 6b-Hebel zwischen 1,5 und 2,5 kann ohne weiteres mit diesen Fonds dargestellt werden. Einige Anbieter sind dazu übergegangen, diese Fonds als Re-Investitionsobjekte zu nutzen. Viele Anleger sind sehr gut mit dieser Lösung gefahren.

Der Charme an dieser Vorgehensweise ist, dass über die Zwischenschaltung einer gewerblichen GmbH & Co KG die Willkür von Betriebsvermögen eines eigentlich vermögensverwaltenden VuV-Fonds sichergestellt werden kann. Ein innovativer

Pressespiegel

Anbieter hat sogar eine solche Zwischengesellschaft als direkte Beitrittsmöglichkeit aufgelegt – der Landwirt erspart sich die Kosten der Gründung und des laufenden Betriebs einer eigenen Gesellschaft, wenn er diese nicht schon hat oder aus anderen Gründen benötigt. Über diesen Umweg können reine Kapitalanlageprodukte für eine intelligente Lösung von § 6b-Themen eingesetzt werden.

Darüber hinaus bietet die Tauglichkeit des VuV-Fonds als Re-Investitionsobjekt noch eine weitere Möglichkeit: Die wirtschaftlich und steuerlich sinnvolle Re-Investition der zwischen dem 1.1.1999 und dem 31.12.2001 entstandenen Rücklagen. Steuerlich bestätigte Lösungen für eine geeignete Sicherstellung des Re-Investitionsobjektes als Betriebsvermögen liegen vor.

Autoren:



Dr. Matthias G. Söffing
ehemals Richter am FG Düsseldorf und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Bundesfinanzhof in München. Heute Rechtsanwalt/Fachanwalt für Steuerrecht in Düsseldorf. Bekannt geworden ist er durch zahlreiche Veröffentlichungen und als Herausgeber/Mitautor des Erbschaftsteuerhandbuchs.



Dipl.-Ing., MSc economics Marc Henning Diekmann
ist Geschäftsführer der CoInvest GmbH, eines auf die Sonderthemen „betriebliche Altersversorgung“, „Optimierung von Unternehmensverkäufen“ und „Vermögensübertragungen“ spezialisierten Konzeptions- und Beratungsunternehmens aus Planegg bei München.