

# Vermögen & Steuern

Fachzeitschrift für die  
**Steuer-, Rechts- und  
Vermögensberatung**

**Reinvestition stiller Reserven**

**§ 6b EStG –  
Umstieg bei landwirtschaftlichem  
Immobilienvermögen**

Matthias G. Söffing, Marc Henning Diekmann

Reinvestition stiller Reserven

## § 6b EStG – Umstieg bei landwirtschaftlichem Immobilienvermögen

Matthias G. Söffing, Marc Henning Diekmann

**Die Zeit drängt. Mit dem 30. Juni, dem Ende des landwirtschaftlichen Steuerjahres, gewinnt das Thema § 6b-Rücklagen und deren Reinvestition wieder an Aktualität. Vom Zeitvorlauf besonders dringend sind diejenigen Fälle, bei denen die vierjährige Reinvestitionsfrist am 30. Juni diesen Jahres abläuft.**

Die steuerlichen Rahmenbedingungen und Reinvestitionsmöglichkeiten sind vor allem Steuerberatern hinlänglich bekannt. So bieten die Regelungen des § 6b in der Fassung bis zum 31. Dezember 1998 eine Vielzahl von Möglichkeiten zu reinvestieren oder zu übertragen. Ausgangspunkt einer steuerlich vorteilhaften Umsetzung ist die derzeit geltende personenbezogene Betrachtung der Rücklage, die eine Übertragung auf eine andere gewerblich geprägte Mitunternehmerschaft ermöglicht. Dasselbe gilt grundsätzlich auch wieder seit dem 1. Januar 2002.

Vor dem steuerlichen Hintergrund ist in der Vergangenheit die wirtschaftliche Betrachtung häufig außer Acht gelassen worden. 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 sehr viele Anleger bereits negative Erfahrungen gemacht – im ersten Schritt nach wenigen Jahren, wenn der (ehemalige) Landwirt feststellen musste, dass er Immobilienunternehmer und Dienstleister für die Supermarktkette geworden ist. Oder spätestens dann, wenn die Anschlussvermietungen anstehen, also die Profis der Filialketten harte Verhandlungen führen.

Die berühmte Doppelhaushälfte oder Wohnung im Betriebsvermögen führt selten zur Freude, da Mietrecht, die geringe Rendite und nun steuerlich verhaftete Wertsteigerungen erst mit der Zeit deut-

lich werden. Mit § 6b-Spezialfonds haben viele Anleger mittlerweile 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 giergetriebene wirtschaftliche Katastrophen vorprogrammiert wurden.

Ein Immobilienfonds dagegen kann als Übertragungsmöglichkeit und – in speziellen Ausgestaltungen – als Reinvestitionsgut unter Rendite-, Sicherheits-, Versorgungs- und Steuerüberlegungen eine optimale Lösung für ein § 6b-Problem sein. Vorausgesetzt, er wird vorrangig nach Ertrags- und Qualitätskriterien ausgewählt. Dazu zählt aber nicht die Höhe des § 6b-Hebels, sondern vor allem die wirtschaftliche Betrachtungsweise. Denn: Die eigentliche Rendite einer § 6b-Übertragung ist die Verzinsung des Steuerstundungseffektes. Um diesen Effekt zu erreichen, muss das Reinvestitionsobjekt Nachhaltigkeit und Werterhalt sicherstellen.

Ein doppelter Renditeeffekt lässt sich erreichen, wenn auch das Reinvestitionsobjekt eine nachhaltig verdiente Ausschüttung erwirtschaftet (Richtgröße: sechs Prozent). In ausgewählter Form kann der heute als Renditefonds bekannte, für reine Kapitalanleger konzipierte, geschlossene Immobilienfonds diese Kriterien erfüllen. Ein, wenn auch geringerer, § 6b-Hebel zwischen 1,5 und 2,5 kann auch mit diesen Fonds dargestellt werden. Nicht ohne Grund sind daher einige Anbieter dazu übergegangen, diese Fonds als Reinvestitionsobjekte zu nutzen. Die Anleger sind in der Folge 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 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 somit reine Kapitalanlageprodukte für eine intelligente Lösung von § 6b-Themen eingesetzt werden.

Darüber hinaus bietet die Tauglichkeit des VuV-Fonds als Reinvestitionsobjekt noch eine weitere Möglichkeit: Die wirtschaftlich und steuerlich sinnvolle Reinvestition der zwischen dem 1. Januar 1999 und dem 31. Dezember 2001 entstandenen Rücklagen. Steuerlich bestätigte Lösungen für eine geeignete Sicherstellung des Reinvestitionsobjekts als Betriebsvermögen liegen bereits vor. V&S



*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 Colinvest GmbH, eines auf die Sonderthemen betriebliche Altersversorgung, Optimierung von Unternehmensverkäufen und Vermögensübertragungen spezialisierten Konzeptions- und Beratungsunternehmens aus Gräfelfing bei München.*

## Intelligente Lösungskonzepte: Spezialdachfonds zur steueroptimierten Übertragung von § 6b/c EStG-Rücklagen

Beispiel:

ProFonds Immobilien- und Beteiligungs GmbH & Co. KG

### Rahmendaten

- **§ 6b – Übertragungsfaktor = 200 %**  
(=> mit 100 000 € Investition können ca. 200 000 € § 6b-Rücklage übertragen werden)
- **ca. 5,5 % Barausschüttung p.a.**
- **ca. 32 % steuerliche Anlaufverluste für 2002**
- **sehr günstige erbschaftssteuerliche Übertragungswerte**
- **Investition in vermietete Gewerbeimmobilien**
- **namhafte Mieter**  
(Siemens, Sony, Kaufhof, Bertelsmann, Tacco, Mc Donalds u.a.)
- **erfahrene Partner**

Für eine Beteiligung ist ausschließlich der vollständige Emissionsprospekt maßgeblich und rechtlich verbindlich.