



BVT Ertragswert Rücklagenfonds

Übertragung von stillen Reserven gem. § 6b/6c EStG

Veräußerungsgewinne: Versteuerung oder Reinvestition?

Bei der Veräußerung von Grundstücken oder Gebäuden aus land- oder forstwirtschaftlichem oder aus gewerblichem Betriebsvermögen werden häufig Veräußerungsgewinne realisiert. Diese können nach § 6b/6c EStG steuerneutral auf andere Ersatzwirtschaftsgüter (Reinvestitionsgüter) übertragen werden, die für das Betriebsvermögen erworben wurden (z.B. Grund und Boden oder Gebäude).

Alternativ kann zunächst eine Rücklage nach § 6b Abs. 3 EStG gebildet werden, die aber regelmäßig spätestens innerhalb von vier Jahren wieder auf ein Reinvestitionsgut übertragen werden muss. Andernfalls droht nicht nur die Besteuerung des Veräußerungsgewinns, sondern für jedes Jahr, in dem die Rücklage bestand, muss ein Gewinnzuschlag von 6 % zusätzlich versteuert werden.

Bei den vorliegenden Informationen handelt es sich um eine unverbindliche Ankündigung des öffentlichen Angebots von Vermögensanlagen und noch nicht um den nach dem Verkaufsprospektgesetz für das öffentliche Angebot von Vermögensanlagen vorgeschriebenen Verkaufsprospekt.

Das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen beginnt gemäß § 9 Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes.

Der Verkaufsprospekt wird veröffentlicht, indem er bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Leopoldstraße 7, 80802 München, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; Ort und Datum der Veröffentlichung werden in der Süddeutschen Zeitung bekannt gemacht.

Reinvestitionsmöglichkeiten (soweit hier interessierend)

Erwerb von:	Grund und Boden	Land- u. Forstwirtschaft (Grund u. Boden, evtl. mit Aufwuchs)	Gebäude
Verkauf von:			
Grund und Boden	X	X	X
Land- u. Forstwirtschaft (Grund u. Boden, evtl. mit Aufwuchs)		X	X
Gebäude			X

In der Praxis ist eine direkte Reinvestition in Grund und Boden und dessen z.B. landwirtschaftliche Nutzung häufig nicht gewünscht. Eine attraktive Alternative stellt die Beteiligung am BVT Ertragswert Rücklagenfonds dar. Denn der BVT Ertragswert Rücklagenfonds ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft, deren Gesellschafter als Mitunternehmer anzusehen sind.

Anleger können Ihre § 6b/6c-Rücklagen auf die Fondsimmobilen übertragen. Die Vorteile einer Investition in ein Portfolio verschiedener Immobilien (Risikostreuung) können dabei mit einer vom Anleger unabhängigen Fremdfinanzierung verbunden werden - mit den Vorteilen des § 6b/6c EStG.

Deutsche Immobilien
als Kapitalanlage



BVT Ertragswert Rücklagenfonds: 300 % Übertragungspotenzial bezogen auf die anfängliche Einlagenleistung

Beim BVT Ertragswert Rücklagenfonds sind nur 70 % (zzgl. das volle Agio von 5 %) der Zeichnungssumme als anfängliche Eigenleistung sofort einzuzahlen. Die restlichen 30 % der Zeichnungssumme werden zunächst (verzinslich) gestundet und prognosegemäß während der Jahre 2008 bis 2015 mit den Ausschüttungen verrechnet.

Bezogen auf die anfängliche Einlagenleistung beträgt das Übertragungspotenzial einer Beteiligung am BVT Ertragswert Rücklagenfonds ca. 300 %.

Dies bedeutet, dass bei einer anfänglichen Einlagenleistung von EUR 70.000 (die einer Beteiligung von nominal EUR 100.000 entspricht) anlässlich einer Veräußerung von Grund und Boden oder Gebäuden auf-

gedeckte stille Reserven bzw. entsprechend gebildete Rücklagen gemäß § 6b/6c EStG in Höhe von rd. EUR 210.000 auf die mit der Beteiligung am BVT Ertragswert Rücklagenfonds angeschafften Reinvestitionsgüter (Grund und Boden, Gebäude) übertragen werden können.

Aufteilung auf Grund und Boden/Gebäude (angenommene Zeichnungssumme EUR 100.000)

Höhe der in 2004 bis 2007 vorhandenen Rücklage	EUR 210.000
Zeichnungssumme	EUR 100.000
Anfängliche Einlagenleistung	EUR 70.000
zzgl. Agio 5 % der Zeichnungssumme	EUR 5.000
Sofort einzuzahlender Betrag	EUR 75.000
Aufteilung der Rücklage	
Grund und Boden	ca. EUR 25.000
Gebäude	ca. EUR 185.000
Summe Rücklagenübertragung	EUR 210.000

Vorteile der Reinvestition in den BVT Ertragswert Rücklagenfonds

Liquiditätsvorteile aus der Investitionsphase (bei Zeichnung einer Einlage von nom. EUR 100.000)

Am Beispiel einer im Jahr 2004 gebildeten § 6b/6c-Rücklage, die noch im Jahr 2007 zur Reinvestition ansteht, errechnen sich bei einer Reinvestition in den BVT Ertragswert Rücklagenfonds folgende Vorteile gegenüber der Auflösung der § 6b-Rücklage:

Auflösung der § 6b – Rücklage		Reinvestition in BVT Ertragswert Rücklagenfonds	
§ 6b-Rücklage	EUR 210.000	§ 6b-Rücklage	EUR 210.000
Versteuerung Gewinnzuschlag (4 Jahre x 6 %)	EUR 50.400		
gesamte steuerliche Bemessungsgrundlage	EUR 260.400		
Steueraufwand (42 % zzgl. 5,5 % SolZ)*	EUR -115.383	Anteilszeichnung (nom. EUR 100.000 zzgl. 5 % Agio)	EUR -75.000
verbleibende Liquidität nach Steuern	EUR 94.617	verbleibende Liquidität nach Anteilszeichnung	EUR 135.000
		Liquiditätsvorteil aus der Investitionsphase	EUR 40.383

* Bei Auflösung der § 6b-Rücklage wird in der Regel die höchste Progressionsstufe von 42 % zzgl. 5,5 % SolZ. insgesamt 44,31 % erreicht werden.

Vorteile aus der „Betriebsphase“ (bis zum Jahr 2021)

Für die Jahre ab 2015 (nach erfolgter Verrechnung der Ausschüttungen mit den gestundeten 30 % der Einlage) erhält der Anleger Ausschüttungen aus dem BVT Ertragswert Rücklagenfonds ausbe-

zahlt. Diese belaufen sich prognosegemäß auf insgesamt EUR 38.500 vor Steuern.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den oben (S. 2) berechneten Liquiditätsvorteil aus der Anteilszeichnung verzinslich anzulegen. Bei einer angenommenen Verzinsung mit 3 % erwirtschaftet dieser Betrag

bis zum Jahr 2021 Zinsen und Zinseszinsen von EUR 19.810 vor Steuern, bzw. EUR 13.856 nach 25 % Abgeltungssteuer und 5,5 % SolZ.

Daneben hat der Anleger noch den Vermögenswert seines Anteils am BVT Ertragswert Rücklagenfonds (siehe Tabelle unten).

Gesamtvorteil aus der Betriebsphase

	Vor Steuern	Nach Steuern	
		Steuersatz 44,31 %	Steuersatz 37 %
Anlage der Überschussliquidität zu 3 % p.a. zzgl. Zinseszinsen	EUR 19.810	EUR 13.856	EUR 13.856
Ausschüttungen aus dem BVT Ertragswert Rücklagenfonds*	EUR 38.500	EUR -3.192	EUR 3.686
Gesamte Vorteile aus der „Betriebsphase“ (bis 2021)	EUR 58.310	EUR 10.664	EUR 17.542

* Die Zahlen beinhalten die prognostizierten Liquiditätsab- und -zuflüsse vor und nach Steuern (44,31 % bzw. 37 %, jeweils inkl. SolZ), wobei die Rücklagenübertragung den steuermindernden Ansatz der Gebäudeabschreibung verhindert.

Reinvestition des steuerlichen Liquidationsergebnisses

Der BVT Ertragswertfonds 3 wird planmäßig ab Mitte des Jahres 2019 durch Veräußerung der Fondsimmobilien aufgelöst. Bei einer geplanten Veräußerung der Fondsimmobilien per Ende 2021 mit einem kalkulierten Veräußerungserlös von dem 13,5-fachen der Jahresmiete kann voraussichtlich (bei unveränderter Gesetzeslage) wieder eine Rücklage in Höhe von etwa EUR 230.000 gebildet werden.

Diese kann wiederum (bei unveränderter Gesetzeslage) auf ein neues Reinvestitionsgut übertragen werden.

Deshalb bietet die Anlage im BVT Ertragswert Rücklagenfonds dem Anleger die Möglichkeit

- entweder auszuscheiden und eine eigene Reinvestitionsmöglichkeit zu suchen
- oder mit den verbleibenden Gesellschaftern eine Fortsetzung der Gesellschaft und die Anschaffung eines neuen Reinvestitionsguts zu beschließen.

Gesamtvorteil aus der Anlage im BVT Ertragswert Rücklagenfonds

Je nach dem, ob das im Jahr 2021 vorhandene steuerliche Liquidationsergebnis wieder nach § 6b EStG reinvestiert wird oder eine erneute Reinvestition unterbleibt, ergibt sich für den Anleger folgendes Gesamtergebnis:

Gesamtvorteil aus der Anlage im BVT Ertragswert Rücklagenfonds

	Ohne Reinvestition		Mit Reinvestition	
	Steuersatz 44,31 %	Ab 55 LJ.**	Steuersatz 44,31 %	Steuersatz 37 %
Liquiditätsvorteil aus der Investitionsphase	EUR 40.383	EUR 40.383	EUR 40.383	EUR 40.383
Vorteile aus der „Betriebsphase“ (bis 2021) nach Steuern	EUR 10.664	EUR 10.664	EUR 10.664	EUR 17.542
Prognostizierter Wert des gezeichneten Fondsanteils im Jahr 2021	EUR 15.093*	EUR 70.861**	EUR 118.162***	EUR 118.162***
Gesamtergebnis	EUR 66.140	EUR 121.908	EUR 169.209	EUR 176.087

* Bei diesem Wert wurde unterstellt, dass das steuerliche Liquidationsergebnis nicht auf ein neues Reinvestitionsgut übertragen werden kann, sondern mit einem Steuersatz von 42 % zzgl. 5,5 % SolZ versteuert werden muss. Angesetzt ist der nach Steuern verbleibende Wert.

** Im Fall der Begünstigung für Steuerpflichtige über 55 Jahre oder berufsunfähige Steuerpflichtige (nur einmalig anwendbar) wurde für die Ermittlung des Ausgangssteuersatzes beispielhaft ein Veräußerungsgewinn von EUR 230.000 und ein übriges Einkommen von EUR 70.000 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten angesetzt. Die auf den Veräußerungsgewinn anfallende Steuerbelastung reduziert sich um 44 % (§ 34 Abs. 3 EStG).

*** Bei diesem Wert wurde unterstellt, dass das steuerliche Liquidationsergebnis auf ein neues Reinvestitionsgut übertragen wird.