



**§ 6b EStG-Reinvestitionen von Rücklagen über Fonds -
Wie Sie mit lösungsorientierter Beratung neue Kunden erschließen!**

Stand: März 2026

§ 6b-Fonds

Was macht das Thema für Sie als Finanzberater so spannend?

- ❖ ... bietet eine echte Lösung für ein steuerliches Problemthema!
- ❖ ... 6b-Kunden müssen investieren oder sie zahlen Steuern!
- ❖ ... das Kapital zur Investition ist vorhanden!
- ❖ ... der Abschluss im Rahmen eines §6b-Fonds ist attraktiv
- ❖ ... Sie erschließen über Steuerberater neue Kunden!

Win-Win Situation für Alle!



Grundlagen zu §6b EStG

Worum geht es?

§ 6b EStG:

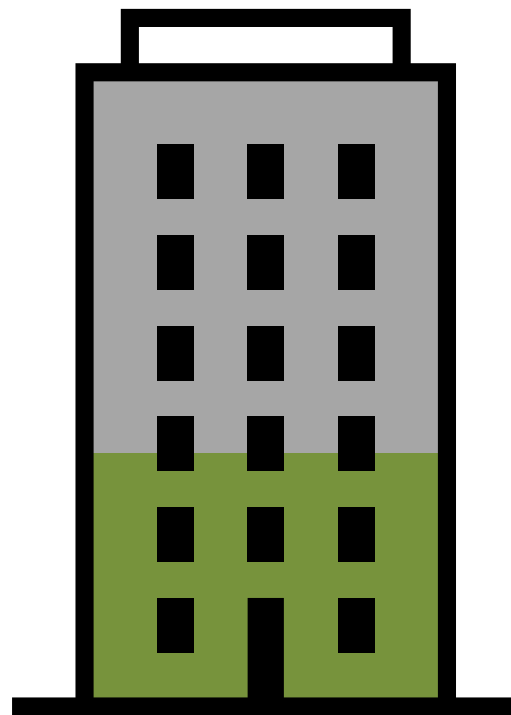
Im Wesentlichen geht es dabei ...

... um Veräußerungsgewinne im Zusammenhang mit dem Verkauf von gewerblich gehaltenen Immobilien (*Grundstücke, mit u. ohne Gebäude*)

Grundlagen zu §6b EStG

Ausgangspunkt ist ein Veräußerungsgewinn

Gewerblich gehaltene
Immobilien/Grundstücke



Verkauf zu 1.700.000 Euro

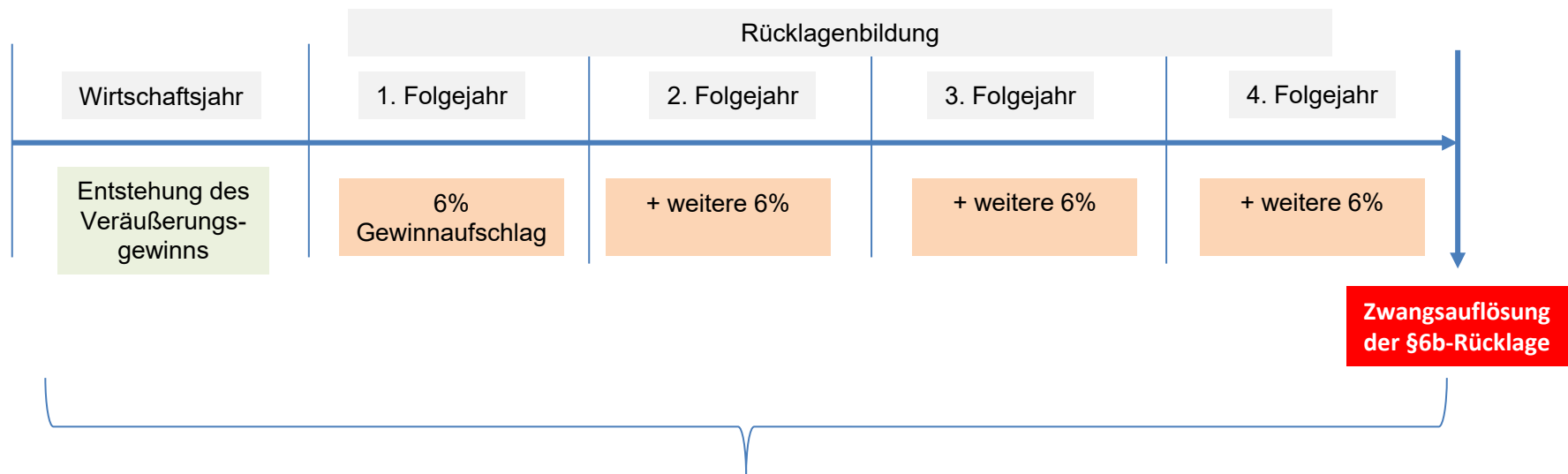
Veräußerungsgewinn 1.000.000 Euro

Buchwert/Bilanz 700.000 Euro

✓ Volle Steuerpflicht im Wirtschaftsjahr oder Bildung einer Rücklage nach § 6b EStG

Grundlagen zu §6b EStG

Wie kann eine § 6b-Rücklage gebildet werden?

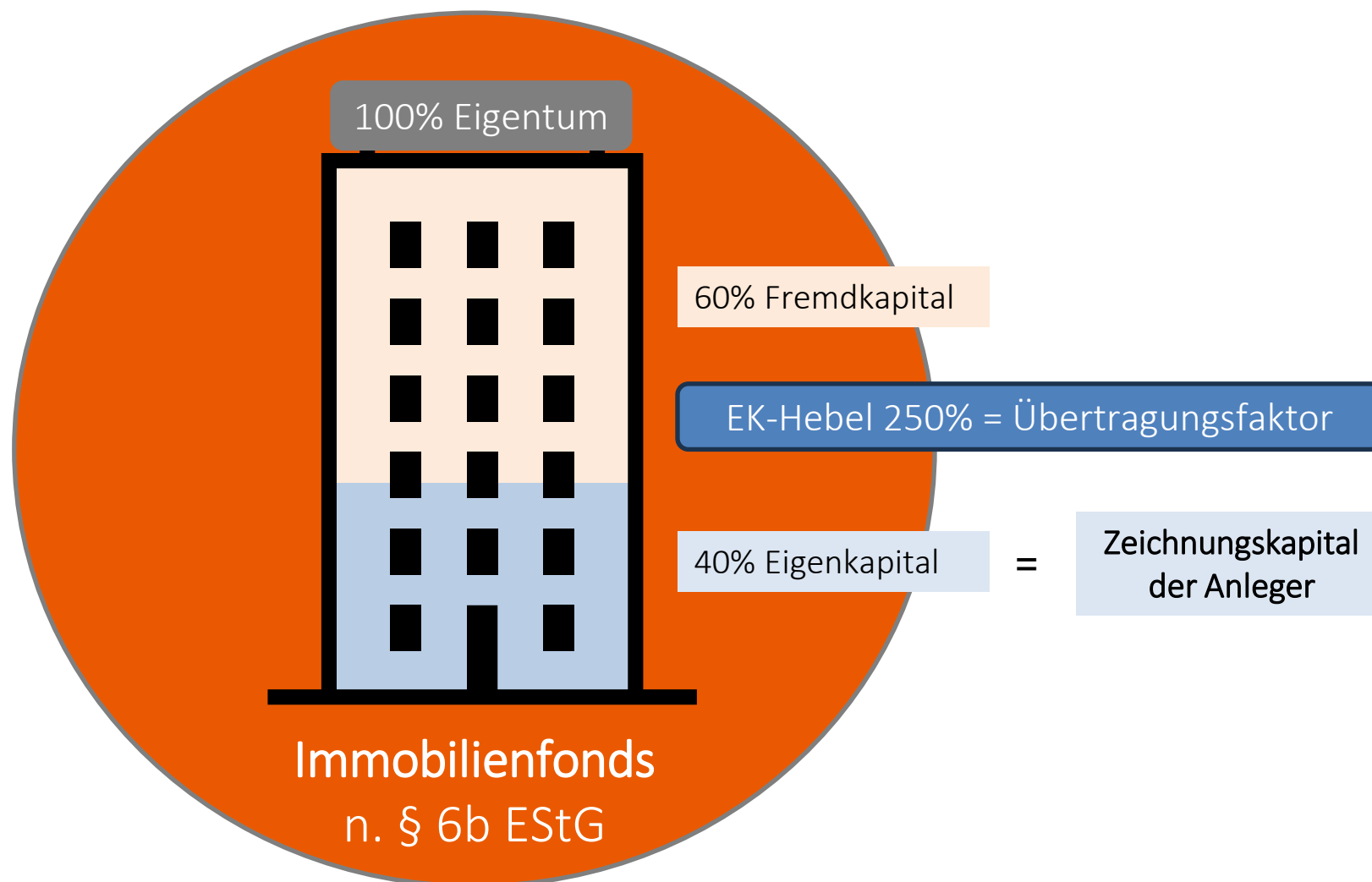


Re-Investition jederzeit möglich

(ohne Gewinnaufschlag)

Re-Investition in einen §6b-Fonds

... warum muss nur ein Teil der Rücklage investiert werden?



Steuerbetrachtung bei Übertragung

Beispiel mit 1.000.000 € Veräußerungsgewinn (Höhe der §6b-Rücklage)

zu zahlende Steuern bei Rücklagenauflösung (inkl. Soli.)	454.444 EUR
--	-------------

ggf. zzgl. Kirchensteuer (9%)	44.389 EUR
-------------------------------	------------

mögliche Gesamtsteuerbelastung	498.833 EUR
--------------------------------	-------------

Zwangsauflösung mit Gewinnaufschlag (4 J. x 6% p.a.)	623.900 EUR
--	-------------

Rücklagenübertragung in den CAP Immobilienwerte 3

CAP3 Einz. mit Hebel von 230% (inkl. 5% Agio)	455.000 EUR
---	-------------

✓ **Beteiligungsbetrag inkl. Agio entspricht der Höhe der Steuerlast bei Rücklagenauflösung**

CAP Immobilienwerte 3 – Spezial-AIF

§ 6b-Fonds von CAPRENDIS

- ❖ Entwicklung des steuerlichen Konzeptes aufgrund einer großen Steuerberaterbefragung auf ASOP-Tagung in Fulda 2023



Rücklagenübertragung

Voraussetzung und Wirkung

1. Zeichnung
2. Einzahlung des Beteiligungsbetrages
3. Beitrittsbestätigung des Fonds
4. Handelsregistereintragung

- alle steuerlichen Voraussetzungen der Rücklagenübertragung erfüllt -



Eckdaten

CAP Immobilienwerte 3 – Spezial-AIF

Produktart	Spezial-AIF
Zielgruppe	professionelle und semi-professionelle Anleger
Fondslaufzeit	Laufzeit bis 31.12.2039
Mindestbeteiligungssumme	200.000 € (zzgl. 5 % Agio)
Fondsanlagen	Immobilien Deutschland (Direktanlage)
Steuerl. Übertragungshebel	230 %
Steuerliche Aspekte	Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§15 EStG)
Geplante Auszahlungen	beginnend mit 1,5% p.a. steigend auf ca. 5,0 % p.a. *

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

Fondsinvestition

Boardinghouse Landshut | Objekt & Finanzierung



Das Objekt

- ✓ **Neubau-Fertigstellung im Januar 2023**
- ✓ Übergabe an den Pächter erfolgte im Februar 2023
- ✓ KP-Faktor 17,8-fach der Jahresnettokaltmiete (unter Wertgutachten)
- ✓ **Objekt vom Fonds gekauft** – der wirtschaftliche Übergang ist ebenfalls erfolgt

Langfristige Finanzierung

- ✓ Zinssatz von 3,49% mit 10-jähriger Zinsbindung
- ✓ Tilgung in Höhe von 1,5% beginnend; steigt ab erster Indexanpassung auf 1,75% an

Die Pächtergesellschaft

FirstSleep Griesfeld GmbH



Infos zur Pächtergesellschaft

- Etablierter Betreiber mit 20-jähriger Erfahrung im Boardinghouse-Segment
- Stammkapital 1 Mio. EUR
- Über 4.000 Betten deutschlandweit
- **Marktführer im Bereich temporärer Facharbeiterunterkünfte**
- Betrieb von zwei Objekten: München (389 Zimmer) & Landshut (225 Zimmer)
- Gewinn vor Steuern 2025 = 2,3 Mio. €

Infos zum Pachtvertrag

- **30 Jahre Laufzeit**
- Pachtbeginn: März 2023
- **1 Mio. € Pachtsicherheit**
Bürgschaft über 9 Monatsmieten
- **100% Indexierung nach VPI,**
(Anpassung ab 10% Preisveränderung)



Exkurs: Indexierung

langfristige Betrachtung bei Pacht und Verkauf

Indexierung – Wirkung auf Pacht und Verkauf

- ✓ Pacht bei Beginn von 1.444.320 EUR p.a.
- ✓ Inflationsannahme von 2,25% p.a.
- ✓ Pacht bei **100%** Indexanpassung (VPI) nach 15 J. Laufzeit = 2.000.000 EUR
 - bei Verkaufs-Faktor 15,5 = **31.000.000 EUR VK-Preis**
- ✓ Pacht bei **60%** Indexanpassung (VPI) nach 15 J. Laufzeit = 1.750.000 EUR
 - bei Verkaufs-Faktor 15,5 = **27.125.000 EUR VK-Preis**

Wo finden Sie die 6b-Kunden?

- 
-
- 
- ❖ Unternehmer, Landwirte ...
 - ❖ Steuerberater

...in 2025 erfolgreiche Abwicklung eines 6b-Geschäftes mit einem FiNUM-Berater



Vertriebsunterstützung



- ❖ Vertriebsunterlagen, Berechnungstools usw. ...
- ❖ Direkte Unterstützung durch:
 - ... Einbindung in Kunden- u. Steuerberatergespräche
 - ... Einbindung des Fondssteuerberaters

CAPRENDIS -

Ihr Spezialist für §6b-Fonds

Gerne unterstützen wir Sie, ob individuelle Berechnungen, Argumentationshilfen oder Unterstützung in der Beratung! Sprechen Sie uns an – Wir freuen uns von Ihnen zu hören!



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



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



Thomas Bäuerle
Vertrieb
T 07181 2699 370
thomas.baeuerle@caprendis.de



Heike Lehner
Vertriebsinnendienst
T 07181 2699 377
heike.lehner@caprendis.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stand: Januar 2026

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 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 AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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/ 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.