

Einer der letzten seiner Art

## SLC 2.2 6b-Fonds - werthaltig, sicher und bodenständig

> Die Gestaltungsmöglichkeit des Einkommensteuergesetzes nach den Paragraphen 6b/6c ist eine der letzten Bastionen, dem Finanzamt legal ein Schnippchen zu schlagen. Als Projektentwickler verbindet die Jost-Unternehmensgruppe diese attraktive Gestaltungsvariante mit einem werthaltigen, sicheren und bodenständigen Fondskonzept in Form eines Studentenwohnheimes in Garching im Norden von München.



*Das SLC 2.2 in Garching bei München*

Garching als Wissenschaftsstandort spricht für sich. Die Stadt im nördlichen Landkreis München ist mit seinen Stadtteilen Dirnismaning, Hochbrück und Forschungsinstitute insbesondere durch sein Hochschul- und Forschungszentrum bekannt geworden. Seit 1997 darf Garching den Zusatz „Universitätsstadt“ führen. Angesiedelt ist neben der Technischen Universität München (TUM), der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) auch das Leibniz-Rechenzentrum und verschiedene Max-Planck-Institute. Kurz: Ein idealer Standort für studentisches Wohnen.

Und dies wird nun durch einen 6b-Fonds finanziert, der - wenn man die europäische Rechtsprechung richtig interpretiert - wahrscheinlich einer der letzten, wenn nicht der letzte seiner Art sein wird. Um in das Prinzip 6b-Fonds einfach einzusteigen, ein Beispiel vorweg:

Ein Landwirt kann einen wesentlichen Teil seiner Ackerfläche als Bauland an eine Kommune veräußern. Dafür erhält er nicht selten einen sechs-bis siebenstelligen Betrag. Durch die Aufdeckung stiller Reserven verbleiben ihm aber von dieser Summe weit weniger als 50 Pro-

zent, der Rest geht an das Finanzamt. Natürlich kann dieser Grundstückseigentümer den Betrag wieder in Gebäude, Waldflächen oder andere Immobilien stecken, die er weiter im Betriebsvermögen führt. Sein Nachteil: Er kann nichts von dem Geldsegen ins Privatvermögen überführen. Die Lösung bei solchen Konstruktionen ist ein § 6b-Fonds. Denn hierbei wird mit einer Quote von oftmals über 260 Prozent die Rücklage aufgelöst. Das heißt, der Verkäufer kann 260.000 Euro Rücklage auflösen und muss lediglich hierfür einen Geldbetrag von 100.000 Euro zuzüglich Agio auf-

wenden. Neben dem sofortigen Liquiditätsvorteil durch die Vermeidung von Steuerzahlungen erhält der Anleger dadurch eine werthaltige Beteiligung. Dies ist aber genau ein wichtiges Selektionsmerkmal bei der Auswahl dieser Fonds. Es sollte sich um eine Immobilie handeln, die man auch ohne eine derartige Gestaltungsvariante erwerben würde.

Dies ist ohne Frage bei dem Projekt SLC 2.2 gegeben. Das Gebäude ist seit September 2008 fertiggestellt. Die Gesamtmietfläche beträgt 2.539 m<sup>2</sup>, und es sind 78 Tiefgaragenstellplätze vorhanden. Das komplette Gebäude ist vollständig vermietet. Es gehört zu der neuen Generation von Green Buildings, die sich durch hochwertige Bauweise als Niedrigenergie-KFW 40 empfehlen. All das schafft Kosten- und Einnahmesicherheit.

Zurück aber zu der eigentlichen Zielgruppe dieses Fonds: Das Konzept

ist vor allem für Anleger gedacht, die Rückstellungen und Gewinne aus einem Gewerbebetrieb steuerlich neutral umschichten wollen im Rahmen des Paragraph 6b im Einkommensteuergesetz. Da dieser abgeschafft werden wird, kann mit diesem Fonds letztmalig dieses steuerliche Gestaltungsvariante genutzt werden. Die vorliegende Beteiligung fällt dem Emissionshaus zufolge unter die noch geltende Übergangsregelung. Die Ausschüttungen während der Laufzeit sollen alleine die steuerliche Last bedienen, verdient werden soll am Ende aus dem Objektverkauf.

Konzipiert, entwickelt und fertiggestellt wurde das Projekt von der Jost-Projektentwicklung bereits im Jahr 2008. Der Initiator ist von der Qualität und Konzeption überzeugt und bleibt deshalb langfristig sowohl als Gründungskommanditist als auch in Form des Mietverwalters dem Objekt verbunden. ■■■



### Eckdaten

#### Fondsname:

GARCHING SLC 2.2 GmbH & Co. KG

#### Objekt:

Studentenwohnheim in Garching (SLC 2.2)

**Steuerliche Einkünfte:** Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Rücklagen und Übertragung stiller Reserven nach § 6b, c EStG möglich

#### § 6b EStG-Übertragungsfaktor:

260 % inklusive Agio

**Vertragslaufzeit:** bis 31.12.2034

#### Mindestbeteiligung:

20.000,- Euro zuzüglich 5 % Agio

**Fondslaufzeit:** erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31.12.2034 möglich

**Gesamtinvestition:** 13,79 Millionen Euro

**Ausschüttung:** von 0,58 % p.a. ansteigend auf 2,23 % p.a., prognostizierte Schlussauszahlung 6,34 %

**Weichkosten:** 8,88 % (bezogen auf GK), inklusive Agio, 22 % (bezogen auf EK)

**Investitionsquote:** 87,31 % inkl. Agio



**Jürgen Jost**  
Initiator des 6b-Fonds

Weitere Informationen bei:

**Garching SLC 2.2 GmbH & Co. KG**

Nördliche Münchner Str. 16

82031 Grünwald

Tel. +49 (0) 89 62 00 95 44

Fax +49 (0) 89 62 00 95 10

j.jost@jost-unternehmensgruppe.de

www.6bfonds2-garching.de





# beteiligungsreport®

## FACHMAGAZIN FÜR SACHWERTANLAGEN



trusted.  
asset society

2016/2017

SOLIT Gruppe

### Direktinvestments verdienen Vertrauen

Zertifikat 2016/2017 trusted asset  
society für die SOLIT Gruppe

SACHWERTFONDS

STRUKTURIERTE  
SACHWERTANLAGEN

DIREKTE  
SACHWERTANLAGEN