



## Paribus München Taunusstraße

Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG

**Übertragbarkeit von Rücklagen gemäß § 6b EStG**

# Wichtige Hinweise

Es handelt sich bei dieser Information zur Übertragbarkeit von Rücklagen gemäß § 6b EStG nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung, sondern lediglich um ein Werbemittel. Die für eine Anlageentscheidung allein maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 19. Juni 2023 sowie etwaigen künftigen Aktualisierungen und Nachträgen, den darin abgedruckten Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhandvertrag sowie dem Basisinformationsblatt. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen alternativen Investmentfonds (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) ausreichend entnehmen. Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für die Investmentgesellschaft zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind kein verlässlicher Indikator für die künftige tatsächliche Wertentwicklung der Investmentgesellschaft. Interessenten wird empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer möglichen Beteiligung zu erörtern. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Privatinvestors abhängig und können zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung und bietet weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Privatinvestor bei einer ungünstigen Entwicklung der Investmentgesellschaft nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. auch den vollständigen Verlust der Kapitalanlage und aller im Zusam-

menhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Kapitalanlage angefallenen Kosten zur Folge haben kann. Der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022, der Nachtrag Nr. 1 in der Fassung vom 19. Juni 2023 sowie etwaige künftige Aktualisierungen und Nachträge und die darin abgedruckten Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte der Investmentgesellschaft werden in deutscher Sprache in gedruckter Form bei der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg und als Download unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) kostenfrei bereitgestellt.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt auf den Seiten 67 bis 78 im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“ (für Verbraucher auf den Seiten 130/131) enthalten und auf [www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse/abrufbar](http://www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse/abrufbar). Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Neben der direkten Kontaktaufnahme mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft und der klassischen zivilrechtlichen Klage vor den ordentlichen Gerichten stehen in Deutschland als Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung die zivilprozessuale Musterfeststellungsklage gemäß den §§ 606 ff. des Musterfeststellungsklagenregisters des Bundesamtes für Justiz ([www.bundesjustizamt.de](http://www.bundesjustizamt.de)) und das Kapitalanleger-Musterverfahren gemäß dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG) zur Verfügung.

Diese Information zur Übertragbarkeit von Rücklagen gemäß § 6b EStG dient Werbezwecken.

# Inhalt

Auf einen Blick	4
§ 6b EStG – so funktioniert es	4
Stille Reserven: § 6b EStG ermöglicht steuerneutrale Übertragung bei Veräußerungen betrieblicher Grundstücke	5
Wer kann die 6b-Rücklage in Anspruch nehmen?	5
Wann kann die 6b-Rücklage übertragen werden?	5
Geschlossener Immobilien-AIF: § 6b EStG-konform reinvestieren	6
Fondsvorteil: Liquidität nur anteilig gebunden	6
Beispielrechnung für eine 6b-Rücklage in Höhe von 155.000 Euro	7
Struktur der Auszahlungen	8
Wesentliche Risiken der Beteiligung (Auszug)	9



# Auf einen Blick



## REINVESTITION

des Veräußerungsgewinns von betrieblichen Grundstücken nach § 6b EStG in eine geschlossene Investment-KG (Publikums-AIF)



## ÜBERTRAGUNGSFAKTOR

nach § 6b EStG:  
rund 155 %



## STANDORT MÜNCHEN

Investition in eine vollvermietete Büroimmobilie im größten Büroimmobilienmarkt Deutschlands<sup>1</sup>



## MIETVERTRAG

Feste Laufzeit bis Ende 2031 mit jährlicher Anpassung der Indexmiete zu 100% an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI)

## § 6b EStG – so funktioniert es

Ein Landwirt verkauft ein Stück Grünland für 300.000 Euro an einen Reiterhof und erwirbt stattdessen eine größere Weidefläche für 525.000 Euro. Das seit Jahrzehnten in seinem Besitz befindliche, verkaufte Land hat einen Buchwert von 50.000 Euro. Der – grundsätzlich steuerpflichtige – Veräußerungsgewinn beläuft sich somit auf 250.000 Euro.

Über eine 6b-Rücklage kann er den Veräußerungsgewinn steuerlich jedoch auf das neue Weideland übertragen, dessen steuerlicher Buchwert sich dadurch auf 275.000 Euro verringert. Der Gewinn aus dem Verkauf des Grünlandes ist vollständig neutralisiert, es ergibt sich vorerst keine Versteuerung.

Acht Jahre später wird die erworbene Weidefläche als Bauland ausgewiesen. Der Landwirt erzielt einen Verkaufspreis von 2,1 Millionen Euro. Jetzt muss er 1.825.000 Euro Veräußerungsgewinn versteuern – es sei denn, er bildet eine neue 6b-Rücklage oder überträgt ihn auf ein neues Wirtschaftsgut wie zum Beispiel einen Immobilien-AIF.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Quelle: NAI apollo group „Zahlen und Fakten – Büroinvestmentmarkt und Büovermietungsmarkt Deutschland 2023“.

<sup>2</sup> Der Veräußerungsgewinn in Höhe von 1.825.000 Euro setzt sich bei wirtschaftlicher Betrachtung aus den Gewinnen aus zwei Veräußerungen zusammen: einmal aus dem Veräußerungsgewinn in Höhe von 250.000 Euro aus dem ersten Verkauf und zusätzlich aus dem Veräußerungsgewinn des Verkaufs des neuen Weidelandes in wirtschaftlicher Höhe von 1.575.000 Euro. Durch die 6b-Rücklage wird die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen nur gestundet, aber nicht vermieden.

# Stille Reserven: § 6b EStG ermöglicht steuerneutrale Übertragung bei Veräußerungen betrieblicher Grundstücke

Hinweis: In dieser Broschüre werden einige Aspekte der Übertragung von 6b-Rücklagen auf Anteile am geschlossenen Immobilienfonds Paribus München Taunusstraße erläutert. Es handelt sich um allgemeine steuerliche und rechtliche Ausführungen, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben und die die persönlichen Verhältnisse des Anlegers nicht berücksichtigen. Interessenten wird empfohlen, mit einem Steuerberater die konkreten steuerlichen Folgen einer möglichen Beteiligung zu erörtern. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können zukünftigen Änderungen unterworfen sein. Eine Investitionsentscheidung sollte nicht ausschließlich aus steuerlichen Motiven getroffen werden.

Land- und Forstwirte, Freiberufler und Gewerbetreibende, die Grund und Boden oder Gebäude verkaufen, realisieren oft Stille Reserven in erheblicher Höhe. Wird ein im Betriebsvermögen befindlicher Grundbesitz mit Gewinn veräußert, können auf den Verkäufer umfangreiche Steuerbelastungen zukommen. Gerade bei Flächen, beispielsweise aus der Landwirtschaft, die bereits lange im Besitz des Betriebes gehalten wurden, ergibt sich häufig ein erheblicher Gewinn aus der Differenz des bisherigen Buchwerts des Grundbesitzes und dem Verkaufserlös.

Das Einkommensteuerrecht (§ 6b EStG) bietet Land- und Forstwirten, Gewerbetreibenden und Selbständigen die Möglichkeit, diese aufgedeck-

ten Stillen Reserven steuerneutral auf neu anzuschaffende Wirtschaftsgüter zu übertragen. Das heißt, Gewinne aus dem Verkauf bestimmter, inländischer Wirtschaftsgüter wie beispielsweise Ackerflächen, Betriebsgelände oder Betriebsimmobilien müssen nicht sofort der Besteuerung unterworfen werden. Stattdessen können sie steuerneutral in eine Rücklage eingestellt und später mit den Kosten einer Neuinvestition verrechnet werden. Diese Reinvestitionsrücklage soll Unternehmen Investitionen erleichtern, wenn etwa der Verkaufspreis einer Immobilie umgehend wieder für den Neubau eines Betriebsgebäudes benötigt wird. In diesem Fall wird die sogenannte 6b-Rücklage mit Anschaffungs- und Herstellungskosten des neuen Wirtschaftsgutes verrechnet.

Reinvestieren Verkäufer diese Veräußerungsgewinne nach § 6b EStG, kann die sofortige Besteuerung also vermieden und die Steuerlast in die Zukunft verschoben werden. Voraussetzung ist eine Reinvestition in Grund und Boden oder in ein Gebäude. Hierfür käme zum einen die Reinvestition in den eigenen Betrieb in Frage. Zum anderen bieten sich Investitionen in Immobilienfonds (geschlossene AIF) an.

## Wer kann die 6b-Rücklage in Anspruch nehmen?

Diese Möglichkeit zur Steuerbegünstigung kann von jenen in Anspruch genommen werden, die betrieblichen (dazu zählt auch Land- und Forstwirtschaft) Grund und Boden oder Gebäu-

de veräußern – beispielweise im Zuge einer Betriebsaufgabe, Betriebsveräußerung oder dem Verkauf einzelner Flächen. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass die entsprechenden Werte seit mindestens sechs Jahren zum Anlagevermögen des inländischen Betriebes gehörten.

## Wann kann die 6b-Rücklage übertragen werden?

Eine solche steuerbegünstigte Reinvestition wäre grundsätzlich im Jahr der Veräußerung oder aber im vorangegangenen Jahr durchzuführen. Sofern sich in diesem Zeitraum keine geeignete Reinvestitionsmöglichkeit fand, kann der Veräußerungsgewinn auch in eine Rücklage eingebucht werden: die sogenannte 6b-Rücklage.

Diese Rücklage ist grundsätzlich innerhalb der folgenden vier Jahre nach Veräußerung auf ein neues Wirtschaftsgut zu übertragen.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie wurden im Rahmen der sogenannten Corona-Steuerhilfegesetze diese Zeiträume verlängert. Findet sich jedoch zum Ablauf der jeweiligen Fristen keine geeignete Reinvestitionsmöglichkeit und muss die Rücklage entsprechend aufgelöst werden, wird der Rücklagebetrag gemäß § 6b Abs. 7 EStG um einen Zuschlag in Höhe von 6 % p. a. erhöht.

### Geschlossener Immobilien-AIF: § 6b EStG-konform reinvestieren

Beteiligt sich ein Anleger an einem geschlossenen Immobilien-AIF, erwirbt er rechtlich einen Kommanditanteil und damit steuerrechtlich betrachtet einen – je nach Zeichnungssumme – quotalen Anteil an sämtlichen Wirtschaftsgütern der Fondsgesellschaft. Das bedeutet: In Höhe des dem Anleger zuzurechnenden Anteils an der Fondsimmoblie kann auch eine 6b-Rücklage oder ein entsprechender Veräußerungsgewinn liquiditätsschonend übertragen werden. Vorausgesetzt, der Fonds investiert in eine deutsche Immobilie und der Anleger hält die Beteiligung in einem inländischen Betriebsvermögen.

Der Beitritt zu einem Immobilienfonds wie dem Publikums-AIF Paribus München Taunusstraße (Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG) stellt steuerrechtlich, entsprechend der Beteiligungsquote, einen Teil-Erwerb der durch diesen Fonds gehaltenen Immobilie dar.

Hierbei gilt Folgendes:

Gemäß § 6b EStG ist die Rücklagenübertragung nur auf solche Immobilien möglich, die zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören. Da der Immobilien-AIF Paribus München Taunusstraße ein rein vermögensverwaltender Fonds ist und somit nicht selbst über steuerliches

Betriebsvermögen verfügt, müssen Anleger, die eine 6b-Rücklage auf ihren ideellen Anteil an der Fondsimmoblie übertragen wollen, ihren Fondsanteil in einem steuerlichen Betriebsvermögen halten. Die 6b-Rücklage wird in diesem Zuge in das Betriebsvermögen des entsprechenden Anlegers übertragen. Somit erfolgt die buchmäßige Darstellung der Rücklagenübertragung auf Ebene des Anlegers in seinem Betriebsvermögen.

In der Steuererklärung der Fondsgesellschaft, der sogenannten Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, können keine Feststellungen zu § 6b EStG getroffen werden. Der AIF ermittelt jedoch die auf die betreffenden Anleger jeweils entfallenden mittelbaren steuerlichen Immobilienanschaffungskosten – unterteilt nach Grund und Boden und Gebäude sowie den anteiligen Abschreibungsbetrag. Diese Ermittlung erfolgt auf der Basis des Jahresabschlusses des AIF im Rahmen der Steuerdeklaration für den Fonds. Der AIF informiert die betreffenden Anleger in einem gesonderten auf die 6b-Rücklage zugeschnittenen Reporting über die auf sie entfallenden mittelbaren steuerlichen Immobilienanschaffungskosten und den AfA-Betrag des entsprechenden Jahres. Das Reporting wird gemeinsam mit der Erstellung der Steuererklärung des AIF gefertigt. Mit diesen Informationen ist der betriebliche Anleger in der Lage, die Übertragung der 6b-Rücklage in

seiner Steuerbilanz abzubilden. Um den Bedürfnissen der betrieblichen Anleger besser gerecht zu werden, werden neben einer Einnahmen-Überschussrechnung detaillierte Informationen zu Abschreibungen aus Handels- und Steuerrecht sowie auf Wunsch ein steuerbilanzielles Ergebnis zur Verfügung gestellt. Der Anleger sollte in diesem Zusammenhang seinen persönlichen Steuerberater konsultieren, auch um eventuelle Auswirkungen auf andere Steuererleichterungen oder Steuerbefreiungen, beispielsweise der Auswirkungen auf die Besteuerung des Veräußerungsgewinns mit dem ermäßigten Steuersatz gem. §§ 16, 34 EStG, zu prüfen.

### Fondsvorteil: Liquidität nur anteilig gebunden

Die Besonderheit: In der Regel wird ein höherer anteiliger Bilanzwert an Grundstücken und Gebäuden der Fondsgesellschaft erworben, als es dem Nominalwert der Beteiligung entspricht, da Immobilieninvestitionen in der Regel einen nicht unerheblichen Finanzierungsanteil aufweisen. Die Höhe der steuerlich relevanten Reinvestition richtet sich nach den anteiligen Anschaffungskosten der Immobilie, die in Grund und Boden sowie Gebäudekosten aufzuteilen sind. Die Anschaffungskosten sind im Falle eines Beitritts zu einem Immobilienfonds in der Regel abweichend zum Beteiligungsbetrag, da die Fondsgesellschaft neben Eigenkapital regelmäßig auch Fremdkapital zur Finanzierung der Anschaffungskosten in Anspruch nimmt. Dieses Vorgehen erhöht das Investitionsvolumen der Fondsgesellschaft, wodurch mit Blick auf Reinvestitionen aus 6b-Rücklagen Hebeleffekte entstehen können. Dieser Hebel (Übertragungsfaktor) beträgt im Falle einer Beteiligung am Fonds Paribus München Taunusstraße rund 155% – eine Beteiligung in Höhe von 100.000,00 Euro (exkl. Ausgabeaufschlag) entspricht steuerlich also einer Reinvestition in Höhe von rund 155.000,00 Euro.



## Beispielrechnung

### für einen Anleger, der eine 6b-Rücklage auf eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft überträgt

Die nachstehenden Angaben unter anderem zum Übertragungsfaktor beruhen auf der dem Verkaufsprospekt zu-

gründeliegenden Prognoserechnung und sind deshalb nur Näherungswerte. Die endgültigen steuerlichen Immobilienanschaffungskosten werden dem Anleger in dem zuvor erwähnten Reporting des AIF im Rahmen des Jahresabschlusses mitgeteilt.

Für Anleger, die im Zuge eines Beitritts zum AIF Paribus München Taunusstraße planen, Rücklagen gemäß § 6b EStG zu übertragen, ergibt sich die nachfolgende Beispielrechnung:

<b>Zu reinvestierende 6b-Rücklage</b>		Euro	155.000		
<b>Übertragungsfaktor (gerundet)</b>		%	155		
<b>Zusammenfassende Prognoserechnung Anleger</b>			<b>Negative Abweichung</b>	<b>Basis-szenario</b>	<b>Positive Abweichung</b>
<b>Sofortige Versteuerung</b>	Anfangsliquidität		155.000	155.000	155.000
bei angenommenen Steuersatz in Höhe von 45 %	Versteuerung 2023 bei Nicht-Übertragung 6b-Rücklage	Euro	-69.750	-69.750	-69.750
	<b>Liquidität nach sofortiger Versteuerung</b>	Euro	<b>85.250</b>	<b>85.250</b>	<b>85.250</b>
<b>Anlage/ Übertragung</b>	Zeichnungsbetrag AIF	Euro	-100.000	-100.000	-100.000
Alternative zur sofortigen Versteuerung	Ausgabeaufschlag	Euro	-5.000	-5.000	-5.000
	<b>Einzahlung AIF</b>	Euro	<b>-105.000</b>	<b>-105.000</b>	<b>-105.000</b>
	Zusätzlicher Liquiditätsaufwand (gegenüber sofortiger Versteuerung im Jahr 2023)	Euro	-35.250	-35.250	-35.250
Laufendes Ergebnis	Kumulierte laufende Auszahlungen	Euro	42.000	44.000	46.000
	Kumulierte laufende Steuerzahlungen	Euro	-11.501	-13.125	-14.498
	<b>Summe laufender Auszahlungen nach Steuern</b>	Euro	<b>30.499</b>	<b>30.875</b>	<b>31.502</b>
Ergebnis aus Liquidation	Auszahlung bei Liquidation	Euro	76.900	100.330	121.600
	Steuerzahlung bei Liquidation und finaler Auflösung der 6b-Rücklage	Euro	-65.287	-74.565	-86.655
	Auszahlung bei Liquidation nach Steuern	Euro	11.613	25.765	34.945
	<b>Liquiditätsrückfluss aus der Beteiligung nach Steuern</b>	Euro	<b>42.113</b>	<b>56.640</b>	<b>66.448</b>
	<b>Gesamtliquidität im Jahr 2034 (prognostiziert), nach Steuern</b>	Euro	<b>92.113</b>	<b>106.640</b>	<b>116.448</b>
	<b>Vorteil der Anlage mittels Übertragung der 6b-Rücklage gegenüber sofortiger Versteuerung</b>	Euro	<b>6.863</b>	<b>21.390</b>	<b>31.198</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

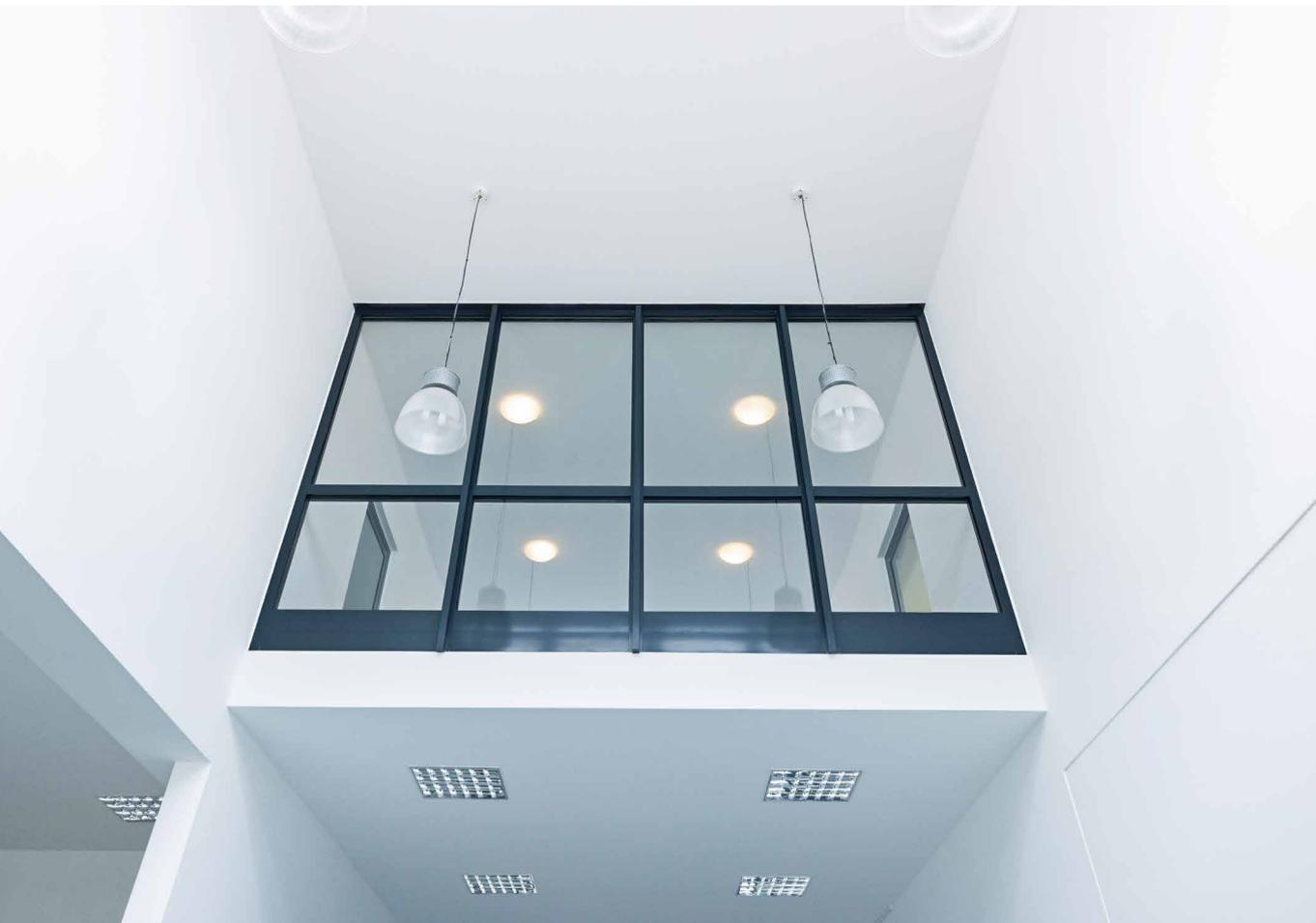
Die steuerlichen Auswirkungen stellen lediglich Beispielrechnungen bezüglich der Einkommensteuer dar. Gewerbesteuerliche Aspekte werden nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen steuerlichen Rahmenbedingungen sind von den persönlichen Verhältnissen abhängig und können künftig Änderungen unterworfen sein, die sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis auswirken können. Die dargestellten Prognosen sind kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## Struktur der Auszahlungen

Ein geschlossener Immobilienfonds zahlt jährlich die frei verfügbare Liquidität an die Anleger aus. Die frei verfügbare Liquidität wird ermittelt, indem von den Mieteinnahmen sämtliche Ausgaben, insbesondere auch die Ausgaben für Zins- und Tilgungsleistungen, abgezogen werden und kalkulatorisch eine Zuführung zur Liquiditätsrücklage berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses werden Tilgungszahlungen nicht als steuerlich relevante Aufwendungen berücksichtigt. Allerdings stellen die Abschreibungen steuerlich relevante Aufwendungen dar, obwohl sie nicht liquiditätswirksam sind. Da die Abschreibungen regelmäßig höher als die Tilgungszahlungen sind, ist das steuerliche Ergebnis regelmäßig niedriger als der Liquiditätszufluss an den Anleger.

Sofern eine 6b-Rücklage auf die Immobilie übertragen worden ist, verringern sich die steuerlichen Anschaffungskosten der Immobilien – im Optimalfall bis auf 0 Euro. Dies führt jedoch dazu, dass während der Laufzeit keine oder nur geringe Abschreibungen geltend gemacht werden können, da die Bezugsgröße für die Ermittlung der Abschreibungen die steuerlichen Anschaffungskosten sind. Aus diesem Grund fällt das prognostizierte jährliche steuerliche Ergebnis lediglich gering niedriger aus als der Liquiditätszufluss. Im Jahr 2032 wird ein negatives steuerliches Ergebnis prognostiziert, das aufgrund von Verlustverrechnungen die laufenden Steuerzahlungen verringert. Im Ergebnis wird gemäß der Prognoserechnung nach Steuerzahlungen ein positiver laufender Liquiditätsüberschuss erzielt.

Im Falle der Veräußerung der Immobilien wird der Veräußerungsgewinn ermittelt, indem der Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung vom Veräußerungserlös abgezogen wird. Da der Buchwert auf Grund der Übertragung der 6b-Rücklage niedrig oder 0 ist, bedeutet dies, dass der Anleger im Verkaufsfall den gesamten Veräußerungserlös versteuern muss. Ein wesentlicher Teil der Rückflüsse aus dem Veräußerungserlös wird daher regelmäßig für abschließende Steuerzahlungen verwendet.



## Wesentliche Risiken der Beteiligung (Auszug)

Die Anleger nehmen am Vermögen und am Gewinn und am Verlust der Investmentgesellschaft gemäß ihren bei der Investmentgesellschaft gehaltenen Kommanditanteilen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Unter anderem folgende wesentliche Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag und Ausgabeaufschlag) sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Es besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann nicht ordentlich gekündigt werden. Eine ausführliche Darstellung sämtlicher Risiken findet sich im Verkaufsprospekt in Kapitel „E. Risikohinweise“.

### Allgemeines Prognoserisiko

Mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft wird das Anlageziel verfolgt, eine angemessene Rendite für die Anleger zu erzielen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft kann jedoch nicht über die gesamte Laufzeit vorhergesagt werden. Daher kann keine Garantie abgegeben werden, dass sich die Beteiligung an der Investmentgesellschaft wie erwartet entwickelt. Dies könnte die Höhe der Auszahlungen an die Anleger beeinflussen und bis hin zu einem Totalverlust des Beteiligungsbetrages der Anleger (inkl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Insolvenz der Investmentgesellschaft/keine Kapitalgarantie

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen. Für die Anlage in die Investmentgesellschaft und deren Anlage in die Immobilie gibt es keine Kapitalgarantie und kein Einlagensicherungssystem. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen.

### Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität) der Anteile an der Investmentgesellschaft

Die freie Handelbarkeit der Anteile ist eingeschränkt. Die Übertragung von Anteilen setzt grundsätzlich die Zustimmung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft voraus. Ferner besteht für die Anteile kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer geregelter Zweitmarkt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung gar nicht, nur zu einem unter dem Wert des Anteils liegenden Preis oder nur zeitlich verzögert erfolgen kann.

### Marktrisiko/Wertentwicklung der Immobilie/Risiken aus (Nicht-)Veräußerung

Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilienmarktes oder Finanzierungsmarktes oder eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland oder aufgrund von Wirtschafts- und Finanzkrisen können generell zu negativen Abweichungen bezüglich der kalkulierten Kosten und/oder Erträge führen, sodass der Mittelrückfluss an die Anleger entweder nicht wie erwartet ausfallen oder ganz entfallen oder ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintreten kann.

### Risiko aus Immobilieninvestitionen

Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die prognostizierten Mieteinnahmen nicht erreicht werden. Die Erträge der Investmentgesellschaft können sich verringern oder ausfallen, zum Beispiel aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation von Mietern, sodass fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen ggf. nicht mehr beglichen werden können. Der Standort und die Immobilie können aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie überhaupt nicht, nur zu einem unter ihrem Wert liegenden Preis oder zeitlich verzögert veräußert werden kann.

### Leerstands-/Anschlussvermietungsrisiko

Die Immobilie ist an die Akkodis Germany GmbH bis Dezember 2031 vermietet. Die Prognoserechnung geht von einer Anschlussvermietung und Mieteinnahmen in den Jahren 2032 ff. aus. Sollte eine Anschlussvermietung mit der bisherigen Mieterin nicht vereinbart werden können, ist zwar grundsätzlich auch mit einem anderen Mieter der Abschluss eines Vertrages möglich. Wann ein solcher Mietvertrag abgeschlossen werden kann und zu welchen Konditionen, ist aber nicht vorhersehbar. Da die Mieteinnahmen die einzige Einnahmequelle der Investmentgesellschaft sind, kann Objekt Leerstand zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Ausfallrisiko mangels Diversifikation bzw. mangelnder Risikomischung

Die Investmentgesellschaft hat nur in eine Immobilie investiert. Daher findet keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken und keine Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB statt. Die Entwicklung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Immobilie ist deshalb ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie, als dies bei einer entsprechenden Risiko-diversifikation nach § 262 Absatz 1 KAGB der Fall wäre.

### Risiken aus Desinvestition/Rückzahlungszeitpunkt

Der Erfolg der Investmentgesellschaft ist auch in erheblichem Umfang davon abhängig, ob und zu welchen Bedingungen die Immobilie veräußert werden kann. Im Fall des Verkaufs der Immobilie oder einer Beteiligung an einer etwaigen Objektgesellschaft besteht das Risiko, dass diese nicht, verzögert oder nur zu einem geringeren als dem

erwarteten Preis veräußert werden kann. Eine Haftung, zum Beispiel für etwaige Mängel der Immobilie, würde sich wirtschaftlich auch negativ auf die Investmentgesellschaft und damit auf das Ergebnis der Anleger auswirken. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der Käufer der Immobilie seinerseits kurzfristig ausfällt und keinen Kaufpreis zahlen kann.

### Platzierungs- und Liquidationsrisiko

Wenn während der Platzierungsphase bis zum 31. Dezember 2023, die jedoch auch bis längstens 31. Dezember 2024 verlängert werden kann, nicht genügend Zeichnungskapital erworben wird, können die gesellschaftsvertraglich begründeten Zahlungen an die Altgesellschafter (Zahlung der Auseinandersetzungsguthaben für ausgeschiedene und Zahlung auf das Sonderentnahmerecht für verbleibende Altgesellschafter) nicht vorgenommen werden. Auch wird bei nicht genügendem Zeichnungskapital die zweite Tranche des Bankdarlehens nicht ausgezahlt. Im Ergebnis könnte das von den Altgesellschaftern beschlossene Konzept mangels

ausreichenden Eigenkapitals nicht umgesetzt werden. In diesem Fall müsste die Immobilie verkauft werden. Soweit die dann bei der Investmentgesellschaft aus dem Verkauf der Immobilie, aber nach Bedienung aller Verbindlichkeiten (insbesondere aufgrund der Zahlungsverpflichtungen der Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen gegenüber den Altgesellschaftern sowie aus Fremdfinanzierungen) noch vorhandene Liquidität nicht ausreicht, kann dies bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Neugesellschaftern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Sofern die geschäftsführende Kommanditistin aufgrund der ihr erteilten Ermächtigung durch den Vorratsbeschluss vom 9. August 2022, die Immobilie zu veräußern, diese ohne einen weiteren Gesellschafterbeschluss veräußern sollte, kann dies für bis zu diesem Zeitpunkt beigetretene Neugesellschafter bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.



### Risiken im Zusammenhang mit der Übertragung von 6b-Rücklagen

Es besteht das Risiko, dass die steuerlich relevanten Anschaffungskosten niedriger als prognostiziert festgesetzt werden. In diesem Fall besteht das Risiko, dass ein Anleger seine 6b-Rücklage nicht in der gewünschten und angestrebten Höhe übertragen kann, sodass der verbleibende Teil der 6b-Rücklage bei Auflösung versteuert werden muss, sofern kein anderweitiges Investitionsobjekt gefunden wird. Sofern die Mieteinnahmen des Fonds nicht in prognostizierter Höhe erfolgen oder die Aufwendungen des Fonds höher als prognostiziert sind, besteht das Risiko, dass die Auszahlungen aus dem Fonds nicht ausreichen, um die jeweils festgesetzten laufenden Steuern zu bezahlen. Die Steuern müssen dann aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers geleistet werden.

Bei der Veräußerung der Immobilie muss zunächst die Fremdfinanzierung zurückgeführt werden, bevor Auszahlungen an die Anleger möglich sind. Der steuerliche Veräußerungsgewinn entspricht jedoch grundsätzlich – vereinfacht gesprochen – dem Veräußerungserlös. Sofern der Veräußerungserlös geringer als prognostiziert ist, besteht das Risiko, dass der Anleger verringerte Auszahlungen erhält. Es besteht dann das Risiko, dass die Auszahlungen nicht ausreichen, um die Steuern auf den Veräußerungserlös zu bezahlen. Die Steuern müssen dann aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers geleistet werden.

**Der Anleger geht mit der unternehmerischen Beteiligung an der Investmentgesellschaft ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt (Stand: 12. Oktober 2022) im Kapitel „E. Risikohinweise“ inkl. etwaiger Aktualisierungen bzw. Nachträge zu entnehmen.**



#### **Datenschutz**

Die Hinweise zum Datenschutz der Paribus-Gruppe finden Sie in der Datenschutzerklärung, die im Bereich „Datenschutz“ auf der Internetseite [www.paribus.de](http://www.paribus.de) einsehbar ist.

#### **© Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Alle Rechte vorbehalten. Insbesondere dürfen Nachdruck, Aufnahme in Online-Dienste und Internet sowie Vervielfältigung auf Datenträgern wie CD-ROM oder DVD-ROM nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erfolgen.

#### **Bildrechte**

Titelseite: © Paribus-Gruppe/Fotograf Sebastian Dorbrietz

#### **Herausgeber**

Paribus Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH  
König Kontor| Königstraße 28  
22767 Hamburg

**Stand** 10. Oktober 2023

**Telefon** +49 40 8888 00 6-0

**Telefax** +49 40 8888 00 6-199

**E-Mail** [info@paribus-kvg.de](mailto:info@paribus-kvg.de)

**Internet** [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de)