



§6b EStG - Fonds
CAP IMMOBILIENWERTE 3
Ihre Lösung für steuerneutrale Rücklagenübertragung

Marketingbroschüre | 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 Alternativen Investment Fonds (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.

Stand: Februar 2025



ÜBERSICHT

§ 6b-Rücklagen	2
Was ist ein § 6b-Fonds?	3
Was bedeutet der Übertragungshebel?	3
CAP Immobilienwerte 3	5
Fondseckdaten	6
Fondsstruktur	7
Investitionsobjekt	8–11
Vorteile	12
Risiken	13
CAPRENDIS Über uns	14–15
Ansprechpartner	16

§ 6b-Rücklagen

Kompakt erklärt

Die sogenannten §6b-Rücklagen sind steuerlich in §6b/c des Einkommensteuergesetzes geregelt. Danach dürfen Gewerbetreibende, Kaufleute, Personen- und Kapitalgesellschaften sowie Land- und Forstwirte für Gewinne (Aufdeckung stiller Reserven) aus der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter, eine steuerfreie Übertragung in Ersatzbeschaffungen vornehmen. Werden die Ersatzbeschaffungen nicht im gleichen Wirtschaftsjahr wie die Veräußerung des alten Wirtschaftsgutes vorgenommen, können die erzielten Gewinne für eine bestimmte Zeit in eine §6b-Rücklage eingestellt werden. Für die Dauer der Rücklagenbildung sind die zurückgestellten Gewinne nicht zu versteuern.

STEUERNEUTRALE ÜBERTRAGUNG VON VERÄUßERUNGSGEWINNEN

AM BEISPIEL DER VERÄUßERUNG VON BETRIEBLICHEM GRUND UND BODEN ODER GEBÄUDEN
IN DER LANDWIRTSCHAFT UND DER ÜBERTRAGUNG STILLER RESERVEN NACH §6B/C ESTG.



Was ist ein § 6b-Fonds?

Ein § 6b-Fonds ist eine Anlageform zur steuerneutralen Übertragung von gebildeten Rücklagen nach § 6b/c EStG. Der Fonds investiert in geeignete Immobilien und erzielt in der Regel Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Aufgrund der steuerlichen Einkunftsart sind solche Fonds für Privatanleger weniger geeignet. Aufgrund des Übertragungshebels muss der Anleger zur vollständigen Übertragung seiner Rücklage nur einen Teil davon in einen § 6b-Fonds anlegen.

Durch die steuerneutrale Übertragung der Rücklage in einen § 6b-Fonds wird die Gewinnbesteuerung in Höhe der Rücklage für die Dauer der Fondslaufzeit ausgesetzt. Darüber hinaus erwirtschaftet ein § 6b-Fonds in der Regel laufende Ausschüttungen für den Anleger und somit zusätzliche Einnahmen. Eine Fondslösung für die Rücklagenübertragung ist für den Anleger mit geringem Verwaltungsaufwand verbunden.

Was bedeutet der Übertragungshebel?

- ✓ In einem § 6b-Fonds werden in der Regel beim Erwerb von Immobilien, neben dem durch die Anleger erbrachten Eigenkapital, auch Fremdkapital zur Objektfinanzierung eingesetzt.
- ✓ Das bedeutet, dass der einzelne Anleger für seine vollständige Rücklagenübertragung nur einen Teil seiner Rücklagenhöhe als Fondseinlage zu erbringen hat.
- ✓ Die Anleger werden jedoch, im Rahmen ihrer Beteiligung am Fonds, zu 100% Eigentümer der Immobilien.

BEISPIEL FÜR DEN HEBELEFFEKT

- ◆ Die Fondsimmoblie wird mit rund 60% Fremdkapital und 40% Eigenkapital erworben.
- ◆ Beim CAP Immobilienwerte 3 entsteht dadurch einen Übertragungshebel von ca. 230%.
- ◆ Um eine § 6b-Rücklage in Höhe von bspw. 1.000.000 Euro vollständig steuerneutral zu übertragen, genügt somit eine Fondsbeteiligung in Höhe von 434.000 Euro.





CAP Immobilienwerte 3

Ein optimaler § 6b-Fonds für Ihre steuerneutrale Re-Investition

- ♦ Die Übertragung Ihrer § 6b-Rücklage erfolgt in ein attraktives, **wirtschaftlich nachhaltiges Immobilieninvestment**.
- ♦ Mit der gewerblichen Prägung erzielt der Fonds **Einkünfte aus Gewerbebetrieb**.
- ♦ Durch die **Hebelwirkung von rund 230 %** muss nur ein Teil der Rücklage zur vollständigen Übertragung erbracht werden. Etwa 55% des erzielten Gewinns verbleiben dem Anleger somit als steuerfreie Liquidität.
- ♦ Beim CAP Immobilienwerte 3 sind laufende **Ausschüttungen** in Höhe von **bis zu 4,5 % p.a.** vorgesehen.*

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

Eckdaten

CAP Immobilienwerte 3

Produktart	geschlossener inländischer Spezial-Alternativer Investment Fonds (Spezial-AIF)
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fondswährung	Euro (€)
Fondslaufzeit	Mindestlaufzeit bis 31.12.2039
Mindestbeteiligungssumme	200.000€ (zzgl. 5% Agio)
Fondsanlagen	Immobilien Deutschland (Direktanlage)
Zielgruppe	professionelle und semi-professionelle Anleger
Geplantes Kommanditkapital	rund 12,5 Mio.€
Art der Beteiligung	Beteiligung als Direkt-Kommanditist
Steuerliche Aspekte	Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) mit der Möglichkeit der Übertragung von §§ 6b/c EStG-Rücklagen, bei einem Hebel von rund 230%.
Geplante Auszahlungen	anfänglich 1,5% p.a. steigend bis auf ca. 4,5% p.a. (prognostiziert)*
Angestrebte Gesamtauszahlung	> 190%* (nach Kosten auf Fondsebene, vor Steuern auf Anlegerebene)

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

Fondsstruktur

CAP Immobilienwerte 3





Investitionsobjekt

Boardinghouse Landshut

Adresse	Ludwig-Erhard-Strasse 18 84034 Landshut
Objektart	Boardinghouse
Fertigstellung	01/2023
Grundstücksfläche	8.527 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 9.030 m ²
Mieteinnahmen p.a.	1.444.320€ zzgl. Nebenkosten
Mietindexierung	100% nach Verbraucherpreisindex (VPI)
Vertragsstruktur	Double-Net-Pachtvertrag (sämtliche Steuern, Abgaben, Versicherungen und Betriebskosten trägt der Mieter)
Wohneinheiten	225 (467 Betten)
Stellplätze	187
Ausstattung	Komplett möblierte Zimmer mit Pantryküche
Vermietungskonzept	Langzeitvermietung in 3 verschiedenen Apartmenttypen 40 1-Bett Zimmer (18%) 128 2-Bett Zimmer (57%) 57 3-Bett Zimmer (25%)
Kaufpreis	25.750.000€ (Kaufpreisfaktor 17,8-fache der Jahrespacht)
Objektankauf	Dezember 2024

Der Nutzermarkt für Boardinghouses in Landshut

Das Oberzentrum Landshut (60km nordöstlich von München) mit dem Regierungssitz und vielen bedeutenden Unternehmen, bildet das administrative und wirtschaftliche Zentrum Niederbayerns. Auch die verkehrstechnisch gut ausgebaute Infrastruktur trägt zu diesem Erfolg bei.

Der Standort Landshut wurde bewusst vom Betreiber ausgewählt, da die Nachfrage nach Monteurs-Unterkünften in der Region sehr hoch war und zukünftig sein wird. Aufgrund von diverser anstehender Großprojekte in den nächsten 15-20 Jahren in der direkten Umgebung, ist mit einer erhöhten Nachfrage nach Unterkünften für Monteure und Facharbeiter zu rechnen. Genau hierauf hat sich die Betreibergesellschaft spezialisiert.



Größtes Bauprojekt der Region ist der Rückbau der Kernkraftwerke ISAR 1 und ISAR 2 bis 2039



Mehrere große Infrastrukturprojekte in Verbindung mit Flughafen München geplant
(Milliardenprojekt Donauausbau Autobahn, Hochtechnologie-Standort Lab-Campus, etc.)



Weitere relevante Zielgruppen sind Mitarbeiter der BMW-Werke Landshut und Dingolfing sowie Flughafen- und Klinikpersonal

Boardinghouse Landshut

Besonderheiten

Hervorragender Standort mit erfolgreichem Vermietungskonzept, spezialisiert auf Übernachtungen von Monteuren und Facharbeitern

Das Investitionsobjekt im CAP Immobilienwerte 3 ist ein neugebautes Boardinghouse in Landshut.

Die Betreibergesellschaft Firstsleep Griesfeld GmbH, eine Tochtergesellschaft der Firstsleep-Gruppe, ist auf die Vermietung von Monteurs- und Facharbeiterunterkünften spezialisiert. Mit dem auf 30 Jahre abgeschlossenen Pachtvertrag und der langjährigen Erfahrung des Betreibers, bietet das Investitionsobjekt alle angestrebten Faktoren für eine wirtschaftlich nachhaltige Wertentwicklung.



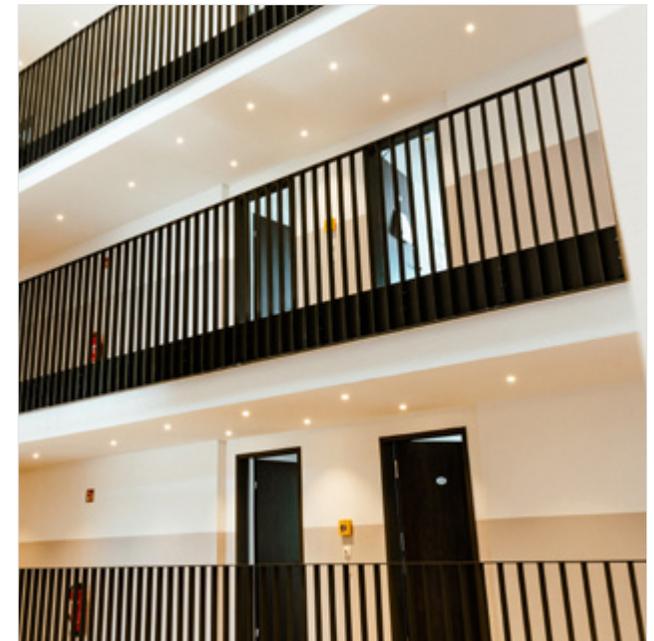
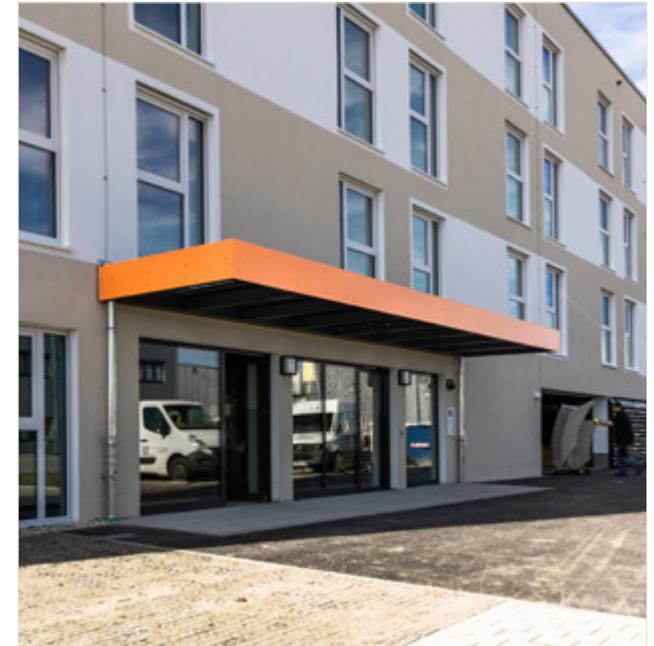
30 Jahre Double-Net-Pachtvertrag mit bonitätsstarkem und langjährig erfahrenem Betreiber



Energie- und flächeneffizientes Gebäude (KfW 55)



Marktgerechte Durchschnittsmiete mit 100%-iger Indexierung nach VPI





Vorteile

bei einer Re-Investition in den CAP Immobilienwerte 3

- ✓ **Vermeidung sofortiger Steuerbelastung**
Durch die Übertragung der §6b-Rücklage in den CAP Immobilienwerte 3 entfällt die sofortige Steuerbelastung. Durch den gestalteten Übertragungshebel verbleiben dem Anleger ca. 55% steuerfreie Liquidität aus der gesamten Rücklage.
- ✓ **Sorglospaket**
Der Anleger hat praktisch keinen Aufwand nach der Rücklagenübertragung in den CAP Immobilienwerte 3. Die Verwaltung der Immobilie übernimmt ein erfahrenes Management. Jährlich werden dem Anleger alle steuerrelevanten Informationen für seine persönliche Steuerberatung geliefert.
- ✓ **Laufende Ausschüttung und Vermögenszuwachs**
Beim CAP Immobilienwerte 3 ist eine jährliche Ausschüttung von bis zu 4,5%* vorgesehen. Zudem besteht über die Fondslaufzeit durch die 100% Indexierung der laufenden Pacht (entsprechend der Kaufpreisentwicklung) ein erhebliches Wertsteigerungspotential der Immobilie.
- ✓ **Erhalt von Liquidität**
Durch die Anlage in den CAP Immobilienwerte 3 behält der Anleger mehr Kapital in der Hand, was bspw. für weitere Investitionen genutzt werden kann.

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

Fällige Steuern ohne § 6b-Lösung**		Fällige Steuern mit § 6b-Lösung**	
Gewinn / §6b Rücklage	1.000.000€	Gewinn / §6b Rücklage	1.000.000€
anfallende Steuern (45%)	-450.000€	anfallende Steuern (45%)	0€
Ersatzbeschaffung	0€	Einlage in §6b-Fonds	-450.000€
Verbleibende Liquidität	550.000€	Verbleibende Liquidität	550.000€
Vermögenswert	0€	Beteiligung an §6b-Fonds	450.000€
Gesamtvermögen	550.000 €	Gesamtvermögen	1.000.000 €
Vermögensvorteil	0	Vermögensvorteil	450.000 €

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

Risiken

bei einer Re-Investition in den CAP Immobilienwerte 3

- ♦ **Mietausfall- & Leerstandrisiko** - Es besteht die Gefahr für Mietausfälle. Diese gehen zu Lasten der Liquidität und des Ertrags. Zudem ist es möglich, dass Leerstände entstehen können. Nachvermietungskosten, Leerstandskosten, Umbaukosten sowie etwaige mietfreie Zeiten können diesen Effekt erhöhen.
- ♦ **Wertveränderungsrisiko / Marktrisiko** - Durch unterschiedliche Einflüsse, wie bspw. Standort, Zustand der Immobilie, nachhaltig erzielbare Miete etc. besteht das Risiko einen niedrigeren Verkaufspreis als kalkuliert zu erzielen.
- ♦ **Finanzierungsrisiko** - Das Anlageobjekt wird zum Teil durch Darlehen fremdfinanziert, welche vorrangig bedient werden und somit negative Auswirkungen auf die Liquidität der Gesellschaft haben. Mit Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsfrist muss i.d.R. eine Anschlussfinanzierung erfolgen. Sollte der künftige Zinssatz höher ausfallen als prognostiziert, könnte dies zu einer Reduzierung oder zum Ausfall von Auszahlungen führen.
- ♦ **Verlustrisiko** - Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals erleidet.
- ♦ **Fungibilitätsrisiko** - Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar.
- ♦ **Steuerliche Risiken** - Die steuerlichen Ausführungen gehen von der aktuell gültigen Rechtslage aus. Wenn die zugrunde gelegten Annahmen oder Prämissen nicht vorliegen bzw. sich nachträglich ändern oder die Finanzverwaltungen und Rechtsprechung im Rahmen ihrer Würdigung eine abweichende Auffassung vertreten, kann dies zu negativen Konsequenzen für den Anleger führen.
- ♦ **Liquiditätsrisiko** - Die prognostizierten Mittelrückflüsse und die Ausschüttungen an die Anleger sind nicht garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen bzw. Ausschüttungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben.

Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Bitte beachten Sie hierzu die ausführlichen Risikohinweise im Abschnitt „II. Risikohinweise“ des Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 & 2 KAGB.



IHR SPEZIALIST FÜR
RE-INVESTITIONEN VON §6B-FONDS
UND IMMOBILIENFONDS

CAPRENDIS | über uns

Ihr Spezialist für §6b-Fonds

Wir begleiten unsere Kunden mit fundierter Expertise und einem engagierten Team auf ihrem Weg zu erfolgreichen Investments. Als Spezialist für §6b-Fonds bieten wir steueroptimierte Lösungen zur Vermögensanlage an. Unser Team vereint langjährige Erfahrung und tiefes Branchenwissen. Mit uns setzen Sie auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit für nachhaltigen Erfolg.

Gründung von CAPRENDIS

Im Jahr 2018 wurde die CAPRENDIS GmbH mit der Vision gegründet, innovative und nachhaltige Anlagemöglichkeiten für private und institutionelle Investoren zu schaffen.

2018

§ 6b Fonds Betreuung

Konzeption und Vertrieb eines §6b Fonds für einen Drittpartner

2019

Der erste CAPRENDIS-Fonds

Im Jahr 2020 haben wir die Vertriebszulassung der BaFin für unseren ersten Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds), den CAP Immobilienwerte 1 erhalten und sind erfolgreich mit der Platzierung gestartet.

2020



2022

Vollplatzierung des CAP Immobilienwerte 1

Mitte 2022 konnten wir die Vollplatzierung unseres Publikums-AIFs mit einem beeindruckenden Investitionsvolumen von 22 Millionen Euro erfolgreich abschließen.

2024



Start des Spezial-AIF

Im April 2024 ist unseres Spezial-AIF CAP Immobilienwerte 3 gestartet. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Anleger die ihre §6b-Rücklage steuerneutral übertragen möchten. Mit dem Übertragungshebel ist eine steuer- und liquiditäts-optimierte Rücklagenübertragung möglich.

Ansprechpartner



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



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



Thomas Bäuerle
Verkauf / Beratung
T 07181 2699 370
thomas.baeuerle@caprendis.de



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



CAPRENDIS Beteiligung GmbH
Fabrikstraße 33
73650 Winterbach
Telefon: 07181 2699 370
Telefax: 07181 2699 379
E-Mail: info@caprendis.de
www.caprendis.de

Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter: <https://www.hansetrust.de/investments/immobilien/caprendis-cap-immobilienwerte-3/>