

Die 6b – Rücklage und ihr Einfluss auf den Marktpreis



Voraussetzungen für die Bildung einer Rücklage nach § 6b EStG:

- Übertragung stiller Reserven (Sinn/Zweck)
- veräußerte Wirtschaftsgüter (WG) müssen mindestens 6 Jahre im Anlagevermögen (AV) des Steuerpflichtigen gewesen sein
- nur auf WG des AV übertragbar
- nur 1 Jahr zurück bzw. 4 Jahre später übertragbar
- bei Nichtanschaffung neuer WG muss ein Zinsgewinn von 6% p.a. versteuert werden
- übertragbar auf Boden, Aufwuchs oder Gebäude



Überblick über die Übertragungsmöglichkeiten:

	Boden	Aufwuchs	Gebäude	bewegl. WG des AV	Anteile an KapG
Veräußerung von:					
Boden	ja	ja	ja	nein	nein
Aufwuchs auf Boden	nein	ja	ja	nein	nein
Gebäuden	nein	nein	ja	nein	nein
Anteilen an KapG	nein	nein	ja	ja	ja

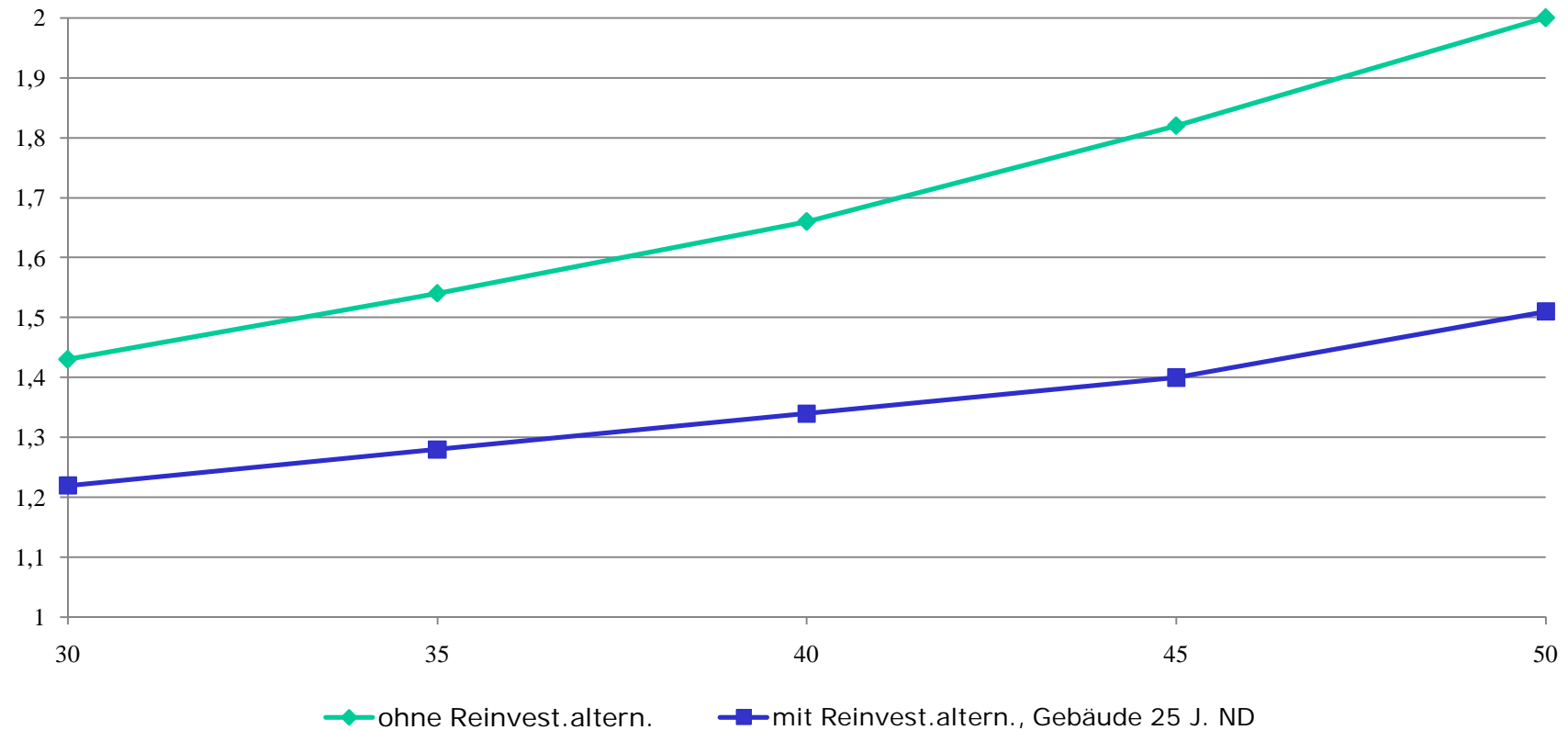


Unterschiedliche Vorteile je nach steuerlicher Nutzungsdauer der WG bei einem Veräußerungsgewinn von 1 Mio. € (Prof. Bahrs Uni Stuttgart)

		Nutzungsdauer unbegrenzt (Boden)		Nutzungsdauer 25 Jahre (Wirtschaftsgebäude)		Nutzungsdauer 50 Jahre (Wohngebäude)	
Steuersatz in v.H.	Zinssatz in v.H.	absolut in €	in v.H. der Sofortversteuerung	absolut in €	in v.H. der Sofortversteuerung	absolut in €	in v.H. der Sofortversteuerung
40	4	400.000	100	150.047	38	228.143	57
	6			195.466	49	273.905	68



Entwicklung der Zahlungsbereitschaft zum Marktwert der WG (Prof. Bahrs Uni Stuttgart)



Einfluss auf den Bodenmarkt

1. Zeitdruck und die eventuelle zusätzliche Verzinsung treiben die Preise hoch und senken den Vorteil für den Käufer
2. bei sinkendem Steuervorteil sinkt auch die Zahlungsbereitschaft
3. Wechselwirkung beeinflusst den gesamten Bodenmarkt



Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2010 hat der Bundesrat folgende Änderungen zu § 6b EStG ins Gespräch gebracht:

- § 6b Abs. 4 Satz 1 **Nr. 6** EStG
...die angeschafften oder hergestellten Wirtschaftsgüter nicht zum Zwecke der Vermietung oder Verpachtung genutzt werden; es sei denn, auch die veräußerten Wirtschaftsgüter wurden innerhalb der letzten sechs Jahre vor der Veräußerung ausschließlich für Vermietungs- oder Verpachtungszwecke genutzt.



Folgen für die Preisentwicklung im Osten

1. Bleibt es bei dem Vorschlag, steigt der Preisdruck in den Gebieten, in denen viel Ackerland als Bauland verkauft wird.
2. Im Osten sollte die Neuregelung zu einer Entspannung führen, weil eine Selbstnutzung in den meisten Fällen notwendig wird.
3. Der Wegfall von Immobilienanlagen treibt aber andererseits den Preis auf die Ackerflächen hoch.



Zusammenfassung

- Neben den allgemeinen wirtschaftlichen Zwängen und allgemeinen Marktentwicklungen, waren die steuerlichen Anreize im Rahmen der Übertragungsmöglichkeiten von stillen Reserven nach § 6b EStG für steigende Bodenpreise mit verantwortlich.
- Eine Abschaffung oder Einschränkung kann daher zukünftig den Preisanstieg mindern oder sogar territorial zu Preissenkungen führen!

