

Schmidtner

FINANCE



EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

Schmidtner GmbH
Postfach 62 04 40
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0
E-Mail: info@schmidtner-gmbh.de
Internet: www.schmidtner-gmbh.de

ERBEN UND SCHENKEN

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE VORTEILE DES FONDS

INVESTMENTFOKUS	RISIKOMISCHUNG	STABILER MIETERMIX	WERTSICHERUNG	AUSZAHLUNGEN
Konzentration auf den wachstumsstarken und gleichsam resilienten Bereich der Nahversorgungsimmobiliën	Bereits zwei angebundene Nahversorgungszentren in Beckum (NRW) und Rathenow (Brandenburg)	Namhafte und bonitätsstarke Nahversorgungsunternehmen wie REWE, ALDI Nord, Kaufland und OBI als Hauptmieter	Durchgängige Wertsicherung durch indexierte Hauptmietverträge	Attraktive prognostizierte Auszahlungen von jährlich 4,75 bis 5,00 %

Neben diesen Vorteilen als Investment eröffnet eine Fondsbeteiligung am „Immobilienportfolio Deutschland II“ (IPD2) noch einen weiteren, oft unterschätzten Mehrwert, nämlich die steueroptimierte Weitergabe von Vermögen im Wege der Schenkung oder Erbschaft. Durch die besondere Bewertung von Fondsanteilen liegt der steuerliche Wert einer Beteiligung deutlich unter dem Nennwert. Dadurch werden Freibeträge geschont und mögliche Steuerbelastungen erheblich reduziert oder

sogar vollständig vermieden. Zusätzlich kann eine Übertragung mit einem Nießbrauchsrecht kombiniert werden. Der Übertragende sichert sich damit weiterhin die laufenden Auszahlungen aus seiner Beteiligung, während das Vermögen bereits auf die nächste Generation übergeht. So wird der IPD2 nicht nur zu einer attraktiven Sachwertanlage mit stabilen Auszahlungen, sondern auch zu einem cleveren Instrument für eine steueroptimierte Vermögensübertragung.

HIGHLIGHTS ERBEN UND SCHENKEN MIT DEM IPD2

Freibetragsschonend durch den reduzierten steuerlichen Bewertungsansatz von prognosegemäß 68 %	Steuerersparnis durch deutlich geringere oder gar keine Schenkungs- oder Erbschaftsteuer im Vergleich zu Immobilien oder Bargeld	Mehrfachnutzung der Freibeträge möglich, da diese alle zehn Jahre erneut ausgeschöpft werden können	Zusätzliche Gestaltungsspielräume durch die Kombination mit Nießbrauch, wodurch der steuerrelevante Wert nochmals sinkt	Einfachere Übertragbarkeit im Vergleich zu Immobilien, da keine Grundbucheintragung und keine Notarkosten anfallen
---	---	--	--	---

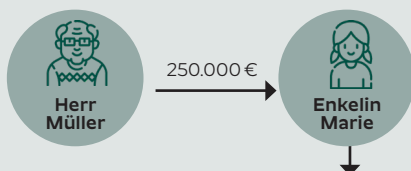
ÜBERTRAGUNGSWERT ALS SCHLÜSSEL ZUM VORTEIL

Der erbschaft- oder schenkungsteuerliche Wert liegt zum 1. Januar 2026 bei prognostizierten Beteiligungswerten von 68 % des Nennbetrages erheblich unter dem Verkehrswert der Anteile. Beispiel: Bei einer Beteiligung von 100.000 € setzt das Finanzamt somit lediglich 68.000 € an. Bei einer Bewertung nach dem Sachwertverfahren kann ggf. ein geringerer

Wert von nur rund 55 % angesetzt werden. Hier unterstützt am besten der Steuerberater des Investors. Damit wird schnell klar: Der IPD2 schafft erheblichen Spielraum, um Freibeträge optimal auszunutzen und Steuerlasten zu reduzieren. Wie stark diese Effekte in der Praxis wirken, zeigen die nachfolgenden Beispiele.

BEISPIEL NR. 1 (SCHAUBILD)

Vererben an Enkelin (200.000 € Freibetrag)



Erschaft einer IPD2-Beteiligung in Höhe von 250.000 €

Erschaft einer IPD2-Beteiligung	250.000 €
Erschaft- und schenkungsteuerlicher Beteiligungswert (68 % des Nennbetrags)	170.000 €
abzüglich Freibetrag	-200.000 €
steuerrelevant	0 €
Erbschaftsteuer	0 €

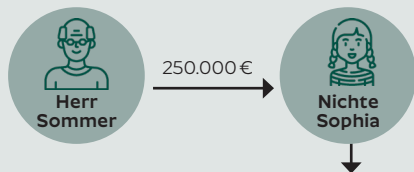
- Herr Müller (Großvater) überträgt 250.000 € in bar an seine Enkelin Marie. Der Freibetrag von 200.000 € ist damit ausgeschöpft, 50.000 € sind steuerpflichtig.
- Überträgt der Großvater seine IPD2-Beteiligung im Wert von 250.000 €, wird steuerlich nur ein Wert von ca. 170.000 € (68 %) angesetzt. Eine Übertragung in dieser Höhe bleibt bei Nutzung eines Freibetrags vollständig steuerfrei.
- Die Steuerersparnis für Marie gegenüber einer Barübertragung beträgt 3.500 € (Steuersatz 7 %).

VORTEIL:

Die Übertragung einer IPD2-Beteiligung schont die Freibeträge und bleibt je nach Beteiligungsbetrag steuerfrei.

BEISPIEL NR.2 (SCHAUBILD)

Schenkung an leibliche Nichte (20.000 € Freibetrag)



Schenkung einer IPD2-Beteiligung in Höhe von 250.000 €

Schenkung einer IPD2-Beteiligung	250.000 €
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Beteiligungswert (68 % des Nennbetrags)	170.000 €
abzüglich Freibetrag	-20.000 €
steuerrelevant	150.000 €
Schenkungsteuer (Steuersatz 20 %)	30.000 €

- Herr Sommer überträgt 250.000 € in bar an seine leibliche Nichte Sophia. Der Freibetrag in Steuerklasse II beträgt 20.000 €, damit bleiben 230.000 € steuerpflichtig (46.000 € Schenkungsteuer).
- Überträgt Herr Sommer stattdessen seine IPD2-Beteiligung im Nennwert von 250.000 €, wird steuerlich nur ein Wert von ca. 170.000 € (68 %) angesetzt. Nach Abzug des Freibetrags von 20.000 € verbleiben 150.000 € als steuerpflichtiger Erwerb (30.000 € Schenkungsteuer).
- Die Steuerersparnis für Sophia gegenüber einer Barschenkung beträgt 16.000 €.

VORTEIL:

Sofern vergleichsweise geringe Freibeträge bestehen, reduziert der schenkungsteuerliche Beteiligungswert von 68 % die Schenkungsteuer um über 30 %.



BEISPIEL NR.3 (SCHAUBILD)

Schenkung an leibliche Nichte mit unentgeltlichem Nießbrauch (20.000 € Freibetrag)

Frau Müller erhält planmäßig jährlich 11.875 € vor Ertragsteuern aus ihrer Beteiligung am IPD2 (250.000 € x 4,75 %).



Schenkung einer IPD2-Beteiligung in Höhe von 250.000 € unter Berücksichtigung des unentgeltlichen Nießbrauchsrechts

Schenkung einer IPD2-Beteiligung	250.000 €
Schenkungssteuerlicher Beteiligungswert (68 % des Nennbetrags)	170.000 €
Begrenzter Jahreswert zur Ermittlung des Kapitalwerts (170.000 € / 18,6)	9.140 €
abzüglich Kapitalwert der Nießbrauchslast (9.140 € x 11,050)	-100.997 €
Steuerrelevanter Wert vor Freibetrag	69.003 €
abzüglich Freibetrag	-20.000 €
steuerrelevant	49.003 €
Schenkungssteuer (Steuersatz 15 %)	7.350 €

- Frau Müller (70 Jahre) möchte ihre Beteiligung am IPD2 von 250.000 € an ihre Nichte Klara verschenken. Den Vorteil der reduzierten Steuer, den eine solche Schenkung bietet, kennt sie bereits.
- Zusätzlich sichert sich Frau Müller ein unentgeltliches Nießbrauchsrecht an ihrer Beteiligung.
- Während ohne Nießbrauch rund 170.000 € als steuerlicher Wert angesetzt würden, reduziert sich dieser Wert durch den Vorbehaltsnießbrauch bei einer 70-jährigen Schenkerin deutlich, auf nur 69.003 €.
- Für die leibliche Nichte Klara fällt eine geringere Steuerzahlung von 7.350 € an, soweit der Freibetrag von 20.000 € berücksichtigt werden kann – andernfalls entsteht eine Steuerzahlung von 10.350 € (Steuersatz 15 %).

VORTEIL:

Mit der Sicherung von unentgeltlichem Nießbrauch kann die steuerliche Belastung trotz geringer Freibeträge auf geringe Restbeträge reduziert werden. Frau Müller erhält zudem planmäßig jährlich die prognostizierten Auszahlungen vor Ertragsteuern aus ihrer Beteiligung am IPD2.

All diese Beispiele zeigen noch mal eindrücklich, welche attraktiven Gestaltungsvorteile der IPD2 bei Schenkung und Erbschaft eröffnet. Die individuellen Details sollten Investoren direkt mit ihrem persön-

lichen Steuerberater klären, der sie bei der Entwicklung einer steuerlich optimalen Lösung unterstützt.

WICHTIGE HINWEISE

Dieses Dokument ist eine Marketing-Anzeige. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem Basisinformationsblatt (zusammen die „wesentlichen Verkaufsunterlagen“). Bitte lesen Sie die wesentlichen Verkaufsunterlagen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen alternativen Investmentfonds („AIF“) ausreichend entnehmen. Die wesentlichen Verkaufsunterlagen werden in deutscher Sprache bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) sowie im Internet unter www.dr-peters.de kostenlos zur Verfügung gestellt. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern. 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 hätte. Die Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung sind stets im Rahmen der Anlageentscheidung zu berücksichtigen. Stand: Oktober 2025