

INTELLIGENTE VERMÖGENSÜBERTRAGUNGEN MIT PLUSWERTFONDS

MARKETING-ANZEIGE

HAHN FACHMARKTZENTRUM DIEZ GMBH & CO.
GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG

**SCHENKEN
UND ERBEN**

MARKETING-
ANZEIGE

 **MARKETING-ANZEIGE**

Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

STEUERKLASSEN UND FREIBETRÄGE

Eigene Darstellung auf Grundlage
von §§ 15, 16 und 19 ErbStG

Steuer- klasse	Verwandtschaftsgrad	Freibetrag in €	bis 75 Tsd. €	bis 300 Tsd. €	bis 600 Tsd. €	bis 6 Mio. €	bis 13 Mio. €	bis 26 Mio. €	> 26 Mio. €
I.	Ehegatten und Lebenspartner	500.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Kinder, Stiefkinder und Kinder verstorbenen Kinder und Stiefkinder	400.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Enkel lebender Kinder und Stiefkinder	200.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Eltern und Groß-/Urgroßeltern bei Erbschaften von Todes wegen	100.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
II.	Eltern und Groß-/Urgroßeltern bei Schenkungen, Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwieger- eltern, -kinder und geschiedene Ehegatten	20.000	15 %	20 %	25 %	30 %	35 %	40 %	43 %
III.	Alle übrigen Personen, z. B. Patenkind, Lebensgefährte, Freunde	20.000	30 %	30 %	30 %	30 %	50 %	50 %	50 %

BERECHNUNG DER ERBSCHAFTSTEUER: PRAXISBEISPIEL 01*

Sie verschenken
Geldvermögen
in Höhe von
500.000 Euro

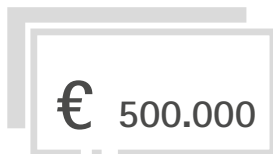


Gestaltung im
Rahmen einer
zweckgebundenen
Schenkung

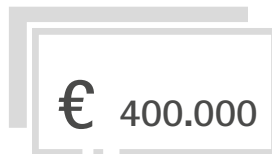
Steuerpflichtiger Erwerb bis	Steuerklasse I	Sie sind Erbe/Beschenkter	
75.000 Euro	7 %	Ihr Verwandtschaftsgrad:	Enkelkind
300.000 Euro	11 %	Steuerklasse:	I
600.000 Euro	15 %	Schenkung/Erbschaft:	500.000 Euro
6.000.000 Euro	19 %	– Freibetrag (siehe Tabelle)	– 200.000 Euro
13.000.000 Euro	23 %	= zu versteuern:	= 300.000 Euro
26.000.000 Euro	27 %	Steuersatz (siehe Tabelle):	11 %
über 26.000.000 Euro	30 %	= zu zahlende Steuer:	33.000 Euro!

* Die Berechnung geht davon aus, dass ausschließlich der genannte Betrag bzw. die genannte Beteiligung (siehe Praxisbeispiel 02) in Höhe von 500.000 Euro verschenkt bzw. vererbt wird. Es handelt sich um eine isolierte Betrachtung, die bei größeren Vermögen abweichen kann.

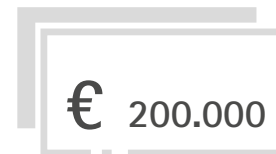
AUSWAHL MÖGLICHER FREIBETRÄGE



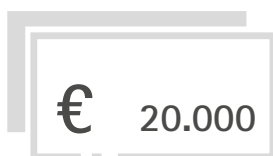
Ehegatten und
Lebenspartner



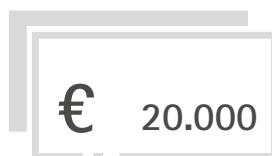
Kinder



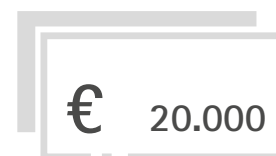
Enkel lebender
Kinder und Stiefkinder



Lebensgefährten



Patenkinder



Nichten und Neffen

BERECHNUNG DER ERBSCHAFTSTEUER: PRAXISBEISPIEL 02*

Sie verschenken eine
Beteiligung am PWF 183
– Fachmarktzentrum Diez**
in Höhe von 500.000 Euro



Erbschaft-/Schenkungsteuerlicher
Wert in Prozent des Eigenkapitals
ohne Ausgabeaufschlag***

2026:	38,06 %
2027:	38,68 %
2028:	40,26 %
2029:	43,28 %
2030:	45,82 %

Sie sind Erbe/Beschenkter

Ihr Verwandtschaftsgrad:	Enkelkind
Steuerklasse:	I
Schenkung der Beteiligung:	500.000 Euro
Erbschaft-/schenkungsteuerlicher Wert der Beteiligung im Jahr 2026: 38,06 %	= 190.300 Euro
– Freibetrag (siehe Tabelle):	– 200.000 Euro
= zu versteuern:	0 Euro

In diesem Praxisbeispiel bleiben damit
noch 9.700 Euro Freibetrag übrig!

** „PWF 183 – Fachmarktzentrum Diez“ entspricht dem geschlossenen Publikums-AIF „Hahn Fachmarktzentrum Diez GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“

*** Die ausgewiesenen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wertansätze beinhalten die jeweiligen steuerlichen Bemessungsgrundlagen vor Abzug von persönlichen Freibeträgen und etwaigen Refinanzierungen des Eigenkapitals auf Ebene des Anlegers. Der Berechnung wurde in Anlehnung an den vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für mit Verbrauchermärkten bebaute Grundstücke von durchschnittlich 3,5 Prozent sowie der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vom Bodenrichtwertinformationssystem Rheinland-Pfalz (borisrlp) für das Grundstück ausgewiesenen Bodenrichtwert von 50 Euro pro m² zugrundegelegt. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zur Erbschaft und Schenkungsteuer im Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“. Wegen etwaiger steuerlicher Risiken wird dem einzelnen Anleger sowohl bei der Anteilsfinanzierung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung oder Schenkung die vorherige Einschaltung seines persönlichen Steuerberaters empfohlen.

Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

Warnhinweis: Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für eine Wertentwicklung in der Zukunft.

Herausgeber:

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach

Paschalis Christodoulidis
Prokurist
Telefon: 02204 9490-262
Mobil: 0151 15062262
pchristodoulidis@de-wert.de

Sven Link
Vertriebsdirektor
Telefon: 02204 9490-251
Mobil: 0151 15062251
slink@de-wert.de

Risiken der Beteiligung

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn Fachmarktzentrum Diez GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Fondsgesellschaft) ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend werden wesentliche Risiken (unvollständig und stark verkürzt) abgebildet. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Kapitalanlage zu entnehmen.

- **Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse oder geopolitische Unsicherheiten:** Es besteht das allgemeine Risiko, dass Pandemieereignisse oder geopolitische Risiken erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen mit negativen Effekten auf die Immobilienmarktentwicklung und damit auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft oder auf die Werthaltigkeit ihrer Vermögensgegenstände.
- **Geschäftsrisiko:** Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes der Beteiligungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden.
- **Vermietungsrisiko:** Abhängigkeit von der Hauptmieterin REWE (REWE Markt GmbH). Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. Zudem besteht das spezielle Risiko, dass die Bedeutung des stationären Einzelhandels zukünftig durch die weitere Verbreitung des Internet- und Versandhandels schwindet, der Konkurrenzdruck in dieser Folge zunimmt und entsprechende Einzelhandelsflächen nicht mehr vermietbar sind. Ebenso könnte die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen im Einzugsbereich der Objekte der Fondsgesellschaft den Konkurrenzdruck erhöhen, die Profitabilität der Mieterin entsprechend negativ beeinflussen und die Nachvermietung erschweren.
- **Eingeschränkte Fungibilität:** Da es keinen geregelten Zweitmarkt für Kommanditanteile gibt, ist die Handelbarkeit eingeschränkt und es kann unter Umständen kein fairer Veräußerungspreis erzielt werden. Es besteht keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit während der Laufzeit des Fonds.
- **Standortrisiken:** Mögliche negative Entwicklung des regionalen bzw. überregionalen Immobilienmarktes, Risiko der negativen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes, Rückgang der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen an den Standorten aufgrund von Verlagerungseffekten z. B. infolge von attraktiveren Konkurrenzobjekten.
- **Insolvenzrisiko:** Die Fondsgesellschaft kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- **Finanzierungsrisiko:** Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft zu bedienen ist. Hieraus resultieren Insolvenzrisiken, soweit Zins und Tilgung aufgrund fehlender Einnahmen nicht bedient werden können. Des Weiteren bestehen nach Darlehensablauf entsprechende Anschlussfinanzierungsrisiken z. B.

hinsichtlich der Kreditvergabe oder der Höhe des Kapitaldienstes. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h. die Verwirklichung von Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Gesamtrentabilität der Investition führt zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital.

- **Nachhaltigkeitsrisiken:** Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation der Gesellschaft haben können. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität/Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse physische Schäden an der Immobilie auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen, politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken. Solche Mindereinnahmen oder Mehrkosten, wie z. B. zusätzliche Steuern aufgrund erhöhter CO₂-Emissionen, könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminierungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen. Ebenso ist es denkbar, dass die Verkehrswertentwicklung negativ von künftig steigenden Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeitsfaktoren wie Umweltverträglichkeit (Environmental), Sozialverträglichkeit (Social) und Fairness (Governance), den sogenannten ESG-Kriterien, beeinflusst wird.

Bei Eintritt der genannten Risiken kann es zum Beispiel zu Ausschüttungsreduzierungen wie auch im Extremfall zum vollständigen Kapitalverlust des Anlegers kommen.

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann sich künftig ändern. Ferner besteht das Risiko einer abweichenden Auslegung steuerlicher Vorschriften durch die Finanzverwaltung.

Hinweise

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung sind in deutscher Sprache unter www.hahnag.de/wp-content/uploads/2023/01/Anlegerrechte.pdf abrufbar. Diese Marketing-Anzeige dient allein Informationszwecken und ersetzt keine individuelle Beratung. Sie stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar. Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Marketing-Anzeige im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt. Die Einzelheiten, die mit dieser Investition verbunden sind, können allein dem verbindlichen Verkaufsprospekt vom 05.09.2025 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die Marketing-Anzeige ist nicht an die persönlichen Verhältnisse/Bedürfnisse eines Anlegers angepasst. Insofern stellen die hier enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Anlegers. Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die vom Verfasser für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Marketing-Anzeige geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Den Verkaufsprospekt sowie das separat erstellte Basisinformationsblatt erhalten Sie als deutschsprachiges Dokument kostenfrei unter oben genannter Anschrift von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sowie im Internet unter www.hahnag.de/fonds/hahn-pluswertfonds-183.