

KOMPAKT.

ERBEN UND SCHENKEN



ATTRAKTIVE STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
BEIM IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II
DER DR. PETERS GROUP



INHALT

4

ERBEN UND SCHENKEN MIT DEM
IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II

4

ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN AM IPD2 IM WEGE EINER
ERBSCHAFT ODER SCHENKUNG

6

ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN AM IPD2 IM WEGE DER SCHENKUNG
MIT EINRÄUMUNG VON UNENTGELTlichem NIESSBRAUCH

7

ZUSAMMENFASSUNG

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: August 2025

ERBEN UND SCHENKEN MIT DEM IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II

Unsere aktuelle Fondslösung „Immobilienportfolio Deutschland II“ (IPD2) bietet zahlreiche immobilienwirtschaftliche Vorteile:

✓

INVESTMENTFOKUS
Konzentration auf den wachstumsstarken und gleichsam resilienten Bereich der Nahversorgungsimmobilien

✓

RISIKOMISCHUNG
Bereits zwei angebundene Nahversorgungszentren in Beckum (NRW) und Rathenow (Brandenburg)

✓

STABILER MIETERMIX
Namhafte und bonitätsstarke Nahversorgungsunternehmen wie REWE, ALDI Nord, Kaufland und OBI als Hauptmieter

✓

WERTSICHERUNG
Durchgängige Wertsicherung durch indexierte Hauptmietverträge

✓

AUSZAHLUNGEN
Attraktive prognostizierte Auszahlungen von jährlich 4,75 bis 5,00 %

Darüber hinaus eignet sich der IPD2 auch hervorragend zum Schenken oder Vererben an die nächsten Generationen, und zwar steuersparend und Freibetragschonend. Investoren, die einen Teil ihres Vermögens in den IPD2 investieren, erhalten planmäßig bis mindestens Ende 2037 attraktive jährliche Auszahlungen und können zusätzlich ihren Kindern, Enkelkindern, Patenkindern oder anderen Menschen, die sie bedenken möchten, noch eine Freude bereiten. Und das gleich auf verschiedene Weisen.

ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN AM IPD2 IM WEGE EINER ERBSCHAFT ODER SCHENKUNG

Vererben und Schenken sind gemeinhin sensible Themen, aber es lohnt sich unbedingt, sich rechtzeitig darum zu kümmern. Zwar sieht das Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) für die Vermögensübertragung nennenswerte Freibeträge vor, die für Ehepartner und Lebenspartner in eingetragener Lebenspartnerschaft bis zu 500.000 € und für Kinder bis 400.000 € Freibetrag reichen. Für Enkelkinder sind es aber schon nur noch 200.000 € und bei entfernten Verwandten ist der Freibetrag sogar nur auf 20.000 € begrenzt (siehe Tabelle 1). Wobei selbst Freibeträge von bis zu 500.000 € schnell ausgeschöpft sein können. Das betrifft beispielsweise das Schenken oder Vererben von Immobilien. Denn gerade in Ballungszentren deckt auch der höchste Freibetrag oftmals nur den Wert einer Zwei- oder Dreizimmerwohnung ab. Geht es um größere Immobilien, müssen auch engste Angehörige erhebliche Steuerzahlungen im Falle einer Schenkung oder eines Erbanfalls befürchten.

Zur steueroptimalen Nutzung von erbschaft- und schenkungsteuerlichen Freibeträgen ist § 14 ErbStG zu beachten, wonach Erblasser/Schenker alle zehn Jahre den Freibetrag nutzen können.

Erbschaft-/Schenkungssteuertabelle I: Wie hoch sind die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer und welche Steuerklasse gilt?

	Freibetrag in €	Steuerklasse
für Ehepartner und Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft	500.000 €	I
für Kinder und Enkelkinder, deren Eltern verstorben sind, sowie für Stief- und Adoptivkinder	400.000 €	I
für Enkelkinder	200.000 €	I
Urenkel; für Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Erbschaft	100.000 €	I
für Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Schenkung, für Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft	20.000 €	II
für alle anderen Empfänger einer Schenkung oder Erbschaft	20.000 €	III

Mit einer Beteiligung am aktuellen Nahversorgungsfonds der Dr. Peters Group, dem IPD2, können Investoren dafür sorgen, dass Ehepartner, Kinder oder Enkel deutlich weniger Schenkung- oder Erbschaftsteuer zahlen müssen. In manchen Fällen sogar keine. Zum einen dadurch, dass der erbschaftsteuerliche Wert einer Beteiligung am IPD2 aufgrund einer speziellen Liegenschaftsbewertung unter dem Verkehrswert liegt. Das heißt, die Schenkung- oder Erbschaftsteuer wird auf einen erheblich geringeren Wert fällig. Zum anderen führt dieser reduzierte Wert solcher Beteiligungen dazu, dass der Freibetrag für Schenkungen und Erbzuflüsse erst bedeutend später ausgeschöpft ist. Es besteht also die Möglichkeit, mit Beteiligungen am IPD2 die Last durch Schenkung- und Erbschaftsteuer erheblich zu senken oder gar zu vermeiden.

Erbschaft-/Schenkungssteuertabelle II: Wie hoch ist der Steuersatz bei der Erbschaftsteuer?

Erbschaft bis	Steuersatz in Klasse I	Steuersatz in Klasse II	Steuersatz in Klasse III
75.000 €	7 %	15 %	30 %
300.000 €	11 %	20 %	30 %
600.000 €	15 %	25 %	30 %
6.000.000 €	19 %	30 %	30 %
13.000.000 €	23 %	35 %	50 %
26.000.000 €	27 %	40 %	50 %
Mehr	30 %	43 %	50 %

Hierzu ein Beispiel:

BEISPIEL (SCHAUBILD)

Herr Sommer

250.000 €

Sophia
(leibliche Nichte von Herrn Sommer)

Option 1

Option 2

BARSCHENKUNG
IN HÖHE VON 250.000 €

Barschenkung	250.000 €
abzüglich Freibetrag	-20.000 €
schenkungsteuerrelevant	230.000 €
Schenkungssteuer (Steuersatz 20 %)	46.000 €

SCHENKUNG EINER IPD2-BETEILIGUNG
IN HÖHE VON 250.000 €

Schenkung einer IPD2-Beteiligung	250.000 €
Schenkungssteuerlicher Beteiligungswert (68 % des Nennbetrags)	170.000 €
abzüglich Freibetrag	-20.000 €
schenkungsteuerrelevant	150.000 €
Schenkungssteuer (Steuersatz 20 %)	30.000 €

STEUERVORTEIL FÜR SOPHIA:
16.000 €

Herr Sommer ist 70 Jahre alt und beteiligt sich mit 250.000 € am IPD2. Er hat keine Kinder, aber eine leibliche Nichte Sophia. Dieser möchte er seine Beteiligung an dem Fonds schenken. Würde er ihr den Betrag in bar schenken, müsste seine Nichte nach Abzug des Freibetrages von 20.000 € auf 230.000 € Schenkungssteuer bezahlen. Dies entspricht aufgrund des Steuersatzes von 20 % voraussichtlich einer Schenkungssteuer von 46.000 €.

Erheblich geringer fällt die Steuerlast aus, wenn Herr Sommer seiner leiblichen Nichte eine Beteiligung am IPD2 in Höhe von 250.000 € schenkt. Der Grund: Der erbschaft- oder schenkungssteuerliche Wert liegt zum 1. Januar 2026 bei prognostizierten erbschaftsteuerlichen Beteiligungswerten von 68 % des Nennbetrages erheblich unter dem Verkehrswert der Anteile.

In diesem konkreten Beispiel würde sich die Höhe des zu versteuernden Betrags bei einer Schenkung zum 1. Januar 2026 auf ca. 170.000 € reduzieren. Unter Berücksichtigung des Freibetrags in Höhe von 20.000 € sowie dem anzuwendenden Steuersatz von 20 % (siehe Tabelle 2) ergäbe sich eine Schenkungssteuerzahlung in Höhe von ca. 30.000 €. Der steuerliche Vorteil für seine Nichte beträgt also etwa 16.000 €.

HINWEIS: Bei der Bewertung des erbschaft- oder schenkungssteuerlichen Werts kann entweder das Sachwert- oder das Ertragswertverfahren angewendet werden. Dr. Peters gibt hier den höheren Wert (Ertragswert) an, ggfs. kann hier bei Anwendung des Sachwertverfahrens ein geringerer erbschaftsteuerlicher Beteiligungswert von nur 55 % angesetzt werden. Hier unterstützt am besten der Steuerberater des Investors.

4

ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN AM IPD2 IM WEGE EINER SCHENKUNG MIT EINRÄUMUNG VON UNENTGELTlichem NIESSBRAUCH

Noch weniger Steuerlast beim Übertragen von Fondsbeteiligungen fällt an, wenn der Schenkende seine Beteiligung nicht nur auf eine nahe Person frühzeitig überträgt, sondern sich obendrein ein unentgeltliches Nießbrauchsrecht einräumen lässt. Ein solches Nießbrauchsrecht gibt es nicht nur etwa in Gestalt eines Wohnrechts für eine bereits verschenkte Immobilie, sondern beispielsweise auch an den Erträgen einer Immobilienfondsbeteiligung wie dem IPD2. Konkret überträgt der Anteilseigner seine Beteiligung an einen zu Beschenkenden, ganz gleich ob Ehepartner, Kind, Enkel, Patenkind oder nur Bekannter, sichert sich selbst aber für einen vereinbarten Zeitraum oder bis zum Ableben die Auszahlungen aus der Beteiligung. Der Schenkende bleibt also bis zum Ende der vereinbarten Dauer oder bis ans Lebensende wirtschaftlicher Nutznießer.

Dieses Nießbrauchsrecht wird über die festgelegte oder mit Blick auf die Lebenserwartung angenommene Laufzeit auf den schenkungsteuerlichen Wert abgezinst. Dadurch sinkt der einer Steuerlast zugrunde gelegte Übertragungswert nochmal beträchtlich.

Hierzu zwei Beispiele:

BEISPIEL NR. 1 (SCHAUBILD)



Herr Sommer
(70 Jahre)

250.000 €



Sophia
(leibliche Nichte von Herrn Sommer)

Herr Sommer erhält planmäßig jährlich 11.875 € vor Ertragsteuern aus seiner 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 €
Schenkungsteuerlicher 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 14)	-127.960 €
Steuerrelevanter Wert vor Freibetrag	42.040 €
abzüglich Freibetrag	-20.000 €
schenkungsteuerrelevant	22.040 €
Schenkungsteuer (Steuersatz 20 %)	4.408 €

Herr Sommer (70 Jahre) beteiligt sich mit **250.000 €** am IPD2. Er hat keine Kinder, aber eine leibliche Nichte Sophia. Dieser möchte er seine Beteiligung an dem Fonds schenken. Den Vorteil, den eine solche Schenkung bietet, kennt er bereits. Das heißt, er weiß, dass seine Nichte auf diese Weise schon nur noch eine Steuerlast von **30.000 €** haben würde.Durch das unentgeltliche Nießbrauchsrecht, das sich Herr Sommer sichert, reduziert sich die Steuerlast für seine Nichte in diesem Beispiel auf bis zu 4.408 €.

Zu dieser Zahl kommt es folgendermaßen:

Der schenkungsteuerliche Wert der Beteiligung von **170.000 €** (bereits aufgrund der Bewertung wird hier nicht der Kommanditanteil von 250.000 € angesetzt) sinkt nochmals um den Kapitalwert der Nießbrauchslast. Diese Kapitalwertermittlung basiert grundsätzlich auf der durchschnittlichen Jahresauszahlung des AIF (Jahreswert) und würde bei einem 250.000 €-Anteil am IPD2 von **11.875 €** (250.000 € x 4,75 %) ausgehen. Bei der Ermittlung des Kapitalwerts ist der Jahreswert nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes (§ 16 BewG) jedoch begrenzt – und durch den gesetzlichen **Faktor 18,6** zu teilen (170.000 € / 18,6). Daraus ergibt sich in diesem Fall ein Jahreswert in Höhe von **9.140 €**. In Abzug wird der geringere der beiden errechneten Beträge gebracht, somit also die 9.140 €. Dieser Jahresbetrag wird nun mit der statistischen Lebenserwartung von Herrn Sommer multipliziert, um den Kapitalwert zu berechnen. Er hat nach der Tabelle der Arbeitsgemeinschaft für betriebliche Altersversorgung noch eine Lebenserwartung von **14 Jahren**.¹

Für die Nichte Sophia ergibt sich somit eine fällige Steuerzahlung von 8.408 € (20 % auf den verbleibenden steuerrelevanten Wert) – oder nur 4.408 €, wenn der Freibetrag unten den Voraussetzungen des § 14 ErbStG von 20.000 € genutzt werden soll. Herr Sommer erhält planmäßig jährlich 11.875 € vor Ertragsteuern aus seiner Beteiligung am IPD2.

BEISPIEL NR. 2 (SCHAUBILD)



Frau Müller
(70 Jahre)

250.000 €



Klara
(leibliche Nichte von Frau Müller)

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 €
Schenkungsteuerlicher 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 16,7)	-152.638 €
Steuerrelevanter Wert vor Freibetrag	17.362 €
abzüglich Freibetrag	-20.000 €
schenkungsteuerrelevant	0 €
Schenkungsteuer (Steuersatz 20 %)	0 €

Handelt es sich bei dem Schenkenden nicht um Herrn Sommer, sondern um **Frau Müller (70 Jahre)**, sieht die Berechnung etwas anders aus. Auch sie ist 70 Jahre alt, die Beteiligung an unserem IPD2 beträgt **250.000 €** und Frau Müller sichert sich ein lebenslanges Nießbrauchsrecht an ihrer Beteiligung, die sie ihrer leiblichen Nichte Klara schenkt. Da Frau Müller eine höhere Lebenserwartung hat als Herr Sommer und laut Tabelle der Arbeitsgemeinschaft für betriebliche Altersversorgung¹ noch **16,7 Jahre** leben wird, ergibt sich in diesem Fall eine etwas andere Rechnung.

Für die leibliche Nichte Klara fällt keine Steuerzahlung an, soweit der Freibetrag von 20.000 € berücksichtigt werden kann – andernfalls entsteht eine Steuerzahlung von 3.472 € (20% auf den verbleibenden steuerrelevanten Wert). Frau Müller erhält planmäßig jährlich 11.875 € vor Ertragsteuern aus ihrer Beteiligung am IPD2.

HINWEIS: Aufgrund der Laufzeit des geschlossenen Investmentfonds ist bei jüngeren Schenkern ggfs. von einer Reduzierung der vertraglich vereinbarten Nießbrauchsgewährung auszugehen. Die Investoren müssen stets mit Bezug zum tatsächlichen Schenkungsvertrag und den persönlichen Gegebenheiten eine individuelle Berechnung vornehmen, sollten sie Nießbrauch in Erwägung ziehen. Verstirbt der Schenker, dem ein Nießbrauchsrecht auf Lebenszeit eingeräumt wurde, sind die sich hieraus ergebenden erbschaft- und schenkungsteuerlichen Folgen individuell und können nicht vereinheitlicht dargestellt werden.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit einer Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF wie dem IPD2 erwirbt jeder Investor eine solide Sachwertanlage im Bereich der Nahversorgung und kann attraktive Auszahlungen vereinnahmen. Im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge kann der Investor zudem eine solche Beteiligung auch verschenken und damit von steuerlichen Vorteilen profitieren, die zum einen aus dem Bewertungsansatz der Beteiligung und zum anderen aus der Einräumung von Nießbrauch erwachsen. Damit bietet eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds etwa im Vergleich zur Übertragung einer Immobilie oder gar von Barvermögen ganz erhebliche Vorteile – und das sogar generationenübergreifend.

Die individuellen Details sollten Investoren direkt mit ihrem persönlichen Steuerberater klären, der sie bei der Entwicklung einer steuerlich optimalen Lösung unterstützt.

¹ https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Erbschaft_Schenkungssteuerrecht/2024-12-09-bewert-lebens-nutzung-leistung-1-1-25.pdf?__blob=publicationFile

WUSSTEN SIE SCHON?

Folgende Konstellation ist nicht zu vernachlässigen und richtet sich vorrangig an Investoren mit Unterhaltsberechtigten, die sich noch in der Ausbildung befinden:

Möchte ein Elternteil den eigenen Sohn im Rahmen der Ausbildung oder des Studiums laufend und zeitlich begrenzt unterstützen, könnte folgende Gestaltung eine steueroptimierte Option zu regelmäßigen „Finanzspritzen“ sein.

- Der Sohn erhält 100.000 € schenkweise unter Auflage, damit eine Beteiligung am IPD2 zu zeichnen (schenkungsteuerfrei im Rahmen der Freibetragsnutzung)
- Nach der Zeichnung des IPD2-Anteils wird dem schenkenden Elternteil die Beteiligung unter Einräumung von Nießbrauch geschenkt
- Der Nießbrauch wird für den Zeitraum eingeräumt, in dem der Sohn die liquiden Mittel in der Ausbildung benötigt. Bei prognostizierten jährlichen 4,75 % aus dem IPD2 entspricht dies 2.375 € im Halbjahr.

Die Auszahlungen an den Sohn sind ertragsteuerlich vorteilhaft, weil dieser einen deutlich geringeren Steuersatz (ggfs. sogar 0 %) aufweisen sollte. Kurzum: der schenkende Elternteil müsste für eine entsprechende laufende Zuwendung an den Sohn deutlich höhere Einkünfte (vor Steuern) erzielen.



Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: kvg@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden, die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist. Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.