

# INTELLIGENTE VERMÖGENSÜBERTRAGUNGEN

## VORBEHALTSNIESSBRAUCH



Wertarbeit mit Immobilien



MARKETING-ANZEIGE

Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

Stand: Juli 2026

Unsere Pluswertfonds überzeugen seit  
über 40 Jahren durch Resilienz,  
Wertstabilität und attraktive Renditen

---

Ihr Vermögen optimal weitergeben –  
jetzt individuelle Lösung anfordern:

[kontakt@de-wert.de](mailto:kontakt@de-wert.de)

SICHERN SIE IHR VERMÖGEN  
FÜR DIE ZUKUNFT



Planen Sie Ihre Erbfolge  
vorausschauend und nutzen  
Sie steuerliche Vorteile.

PROFESSIONELLE  
BEGLEITUNG



Unsere Experten stehen  
Ihnen zur Seite.

INDIVIDUELLE BERECHNUNG  
FÜR IHRE ERBFOLGE



Nutzen Sie unsere maßgeschnei-  
derte Lösung, um Ihr Vermögen  
optimal weiterzugeben

## Praxisbeispiele

### Hahn Pluswertfonds 187 – Fachmarktzentrum Bensheim

---



**ÜBERTRAGUNGSWERT**  
(ohne Vorbehaltsnießbrauch):  
**48,77 % (2026)**

# 1. Praxisbeispiel



Schenker, männlich,  
50 Jahre



Nichte

Ein Schenker (männlich, 50 Jahre) verschenkt eine Beteiligung in Höhe von 50.000 EUR an seine Nichte und vereinbart einen lebenslangen Vorbehaltsnießbrauch.

Der Schenker erhält damit die Ausschüttungen bis zum Ende der Fonds-Laufzeit und die Beschenkte (Nichte) ist bereits Eigentümer der Beteiligung und erhält zudem den Verkaufserlös am Ende der Fonds-Laufzeit.

Übertragungswert: ~ 10,52

= 5.259 EUR

– Freibetrag

– 20.000 EUR

= zu versteuern:

0 EUR

## 2. Praxisbeispiel



Schenker, männlich,  
60 Jahre



Patenkind

Ein Schenker (männlich, 60 Jahre) verschenkt eine Beteiligung in Höhe von 100.000 EUR an sein Patenkind und vereinbart einen lebenslangen Vorbehaltsnießbrauch.

Der Schenker erhält damit die Ausschüttungen bis zum Ende der Fonds-Laufzeit und der Beschenkte (Patenkind) ist bereits Eigentümer der Beteiligung und erhält zudem den Verkaufserlös am Ende der Fonds-Laufzeit.

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Übertragungswert: ~ 16,08 % | = 16.084 EUR |
| – Freibetrag                | – 20.000 EUR |
| = zu versteuern:            | 0 EUR        |

### 3. Praxisbeispiel



Schenker, männlich,  
70 Jahre



Enkelin

Ein Schenker (männlich, 70 Jahre) verschenkt eine Beteiligung in Höhe von 500.000 EUR an seine Enkelin und vereinbart einen lebenslangen Vorbehaltsnießbrauch.

Der Schenker erhält damit die Ausschüttungen bis zum Ende der Fonds-Laufzeit und die Beschenkte (Enkelin) ist bereits Eigentümer der Beteiligung und erhält zudem den Verkaufserlös am Ende der Fonds-Laufzeit.

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Übertragungswert: ~ 23,39 % | = 116.938 EUR |
| – Freibetrag                | – 200.000 EUR |
| = zu versteuern:            | 0 EUR         |

# Gesamtübersicht

## Berechnung des Übertragungswerts zum 01.01.2026

Summe Eigenkapital (Fachmarktzentrum Mannheim): 24.700.000 EUR

---

= Wert des Reinnachlasses (100 %) 12.045.648 EUR

---

Übertragungswert  
ohne Vorbehaltsnießbrauch  
(Reinnachlass/Eigenkapital) 48,77 %

---



Schenker – 50 Jahre  
beteiligt sich mit 50.000 EUR

---

– Kapitalwert des Vorbehaltsnießbrauchs 9.447.525 EUR  
= Wert des Reinnachlasses (100 %) 2.598.123 EUR  
= Entspricht seiner Beteiligung von 5.259 EUR

= Übertragungswert  
(Reinnachlass/Eigenkapital) ~ 10,52 %



Schenker – 60 Jahre  
beteiligt sich mit 100.000 EUR

---

– Kapitalwert des Vorbehaltsnießbrauchs 8.073.007 EUR  
= Wert des Reinnachlasses (100 %) 3.972.641 EUR  
= Entspricht seiner Beteiligung von 16.084 EUR

= Übertragungswert  
(Reinnachlass/Eigenkapital) ~ 16,08 %



Schenker – 70 Jahre  
beteiligt sich mit 500.000 EUR

---

– Kapitalwert des Vorbehaltsnießbrauchs 6.268.912 EUR  
= Wert des Reinnachlasses (100 %) 5.776.736 EUR  
= Entspricht seiner Beteiligung von 116.938 EUR

= Übertragungswert  
(Reinnachlass/Eigenkapital) ~ 23,39 %

# Frühzeitige Planung der Erbfolge: Kommanditanteile mit Vorbehaltsnießbrauch

## Detaillierte Informationen

- Ein Grundstück **oder ein Kommanditanteil** kann so belastet werden, dass der Begünstigte berechtigt ist, die **Nutzungen der Sache zu ziehen**.
  - Ein **Vorbehaltsnießbrauch liegt vor**, wenn bei der Übertragung eines Grundstücks oder Kommanditanteils dem bisherigen Eigentümer ein **Nießbrauchsrecht eingeräumt wird**.
  - Beim Nießbrauch liegt das **Eigentum** an dem Grundstück oder Kommanditanteil beim **neuen Eigentümer**, während der bisherige Eigentümer das **Nutzungsrecht behält**.
  - Wird ein Grundstück **oder Kommanditanteil** unter dem Vorbehalt des Nießbrauchs geschenkt, **mindert der Wert des Nießbrauchsrechts** die Bereicherung des Bedachten (§ 10 Abs. 1 ErbStG).
  - Nießbrauch = **wiederkehrende Nutzungen**, welche nach § 13 ff. BewG **mit dem Kapitalwert bewertet werden** (Jahreswert der Nutzungen × Vervielfältiger).
  - Der Vervielfältiger ist abhängig von der Dauer des Nießbrauchsrechts. Bei einem **lebenslangen Nießbrauchsrecht** ergibt sich der **Vervielfältiger** nach § 14 Abs. 1 BewG aus der Sterbetafel des statistischen Bundesamtes.
- Wenn der Vorbehaltsnießbrauch durch den Tod des Nießbrauchers endet, hat dies grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Schenkung- oder Erbschaftsteuer.

# Ihre Ansprechpartner

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



**Paschalis Christodoulidis**

Prokurist  
Telefon 02204 9490-262  
Mobil 0151 15062262  
[pchristodoulidis@de-wert.de](mailto:pchristodoulidis@de-wert.de)



**Sven Link**

Vertriebsdirektor  
Telefon 02204 9490-251  
Mobil 0151 15062251  
[slink@de-wert.de](mailto:slink@de-wert.de)



**Michèle Lichtenberg**

Vertriebsassistentin  
Telefon 02204 9490-105  
[mlichtenberg@de-wert.de](mailto:mlichtenberg@de-wert.de)



**Svenja Wochnik**

Vertriebsassistentin  
Telefon 02204 9490-122  
[swochnik@de-wert.de](mailto:swochnik@de-wert.de)

# Disclaimer

---

## 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 <https://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2023/01/Anlegerrechte.pdf>

---

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 30.06.2026 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 <https://www.hahnag.de/fonds/hahn-pluswertfonds-187/>.

---

**Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters  
wird ausdrücklich empfohlen.**