

Herausgeber:  
DeWert Deutsche  
Wertinvestment GmbH  
Die Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft der HAHN-  
Immobilien-Beteiligungs AG  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach

**Paschalis Christodoulidis**  
Prokurist  
Leiter Vertrieb Privatkunden  
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

**Michèle Lichtenberg**  
Vertriebsassistentin  
Telefon: 02204 9490-105  
mlichtenberg@de-wert.de

## Risiken der Beteiligung

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn Pluswertfonds 182 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 Kaufland: Bremerhaven: Kaufland Vertrieb EPSILON GmbH & Co. KG, Landau a. d. Isar und Wertheim: Kaufland Vertrieb DELTA GmbH & Co. KG, Leonberg: Kaufland Vertrieb 244 GmbH & Co. KG, Velbert: Kaufland Vertrieb KDSG GmbH & Co. KG. 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 des Baumarkts 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 Dar-

lehensablauf 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen, könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsmininderungen 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](http://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 15.11.2024 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/beteiligungsangebot/>.

# INTELLIGENTE VERMÖGENSÜBERTRAGUNGEN MIT PLUSWERTFONDS

MARKETING-ANZEIGE

HAHN PLUSWERTFONDS 182 GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG

SCHENKEN  
UND ERBEN

MARKETING-  
ANZEIGE



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt der Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 15.11.2024 und das separat erstellte Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Stand: Dezember 2024

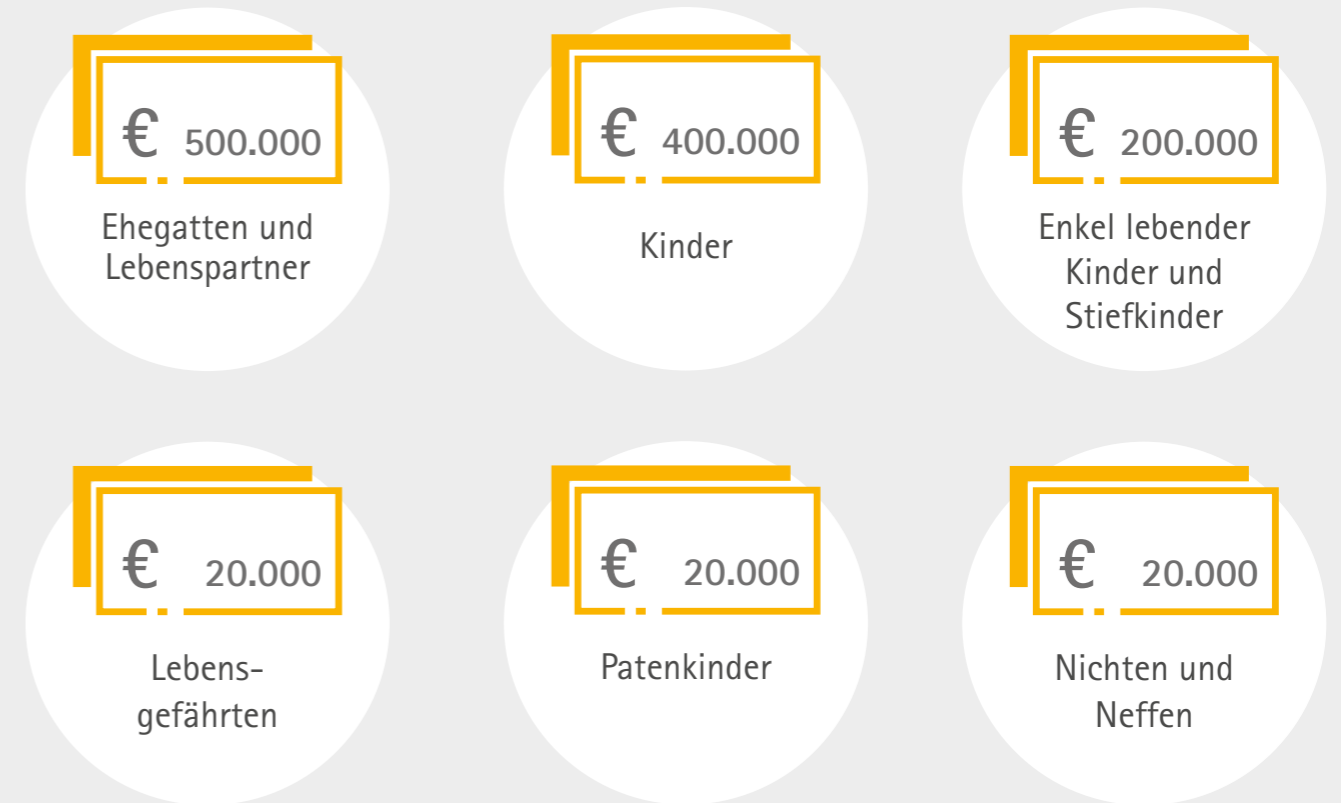


## STEUERKLASSEN UND FREIBETRÄGE

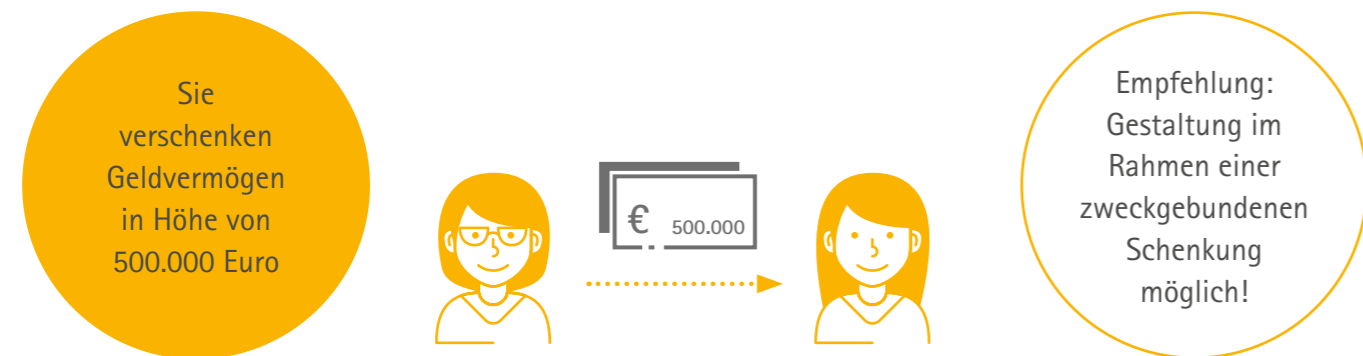
Eigene Darstellung auf Grundlage von §§ 15, 16 und 19 ErbStG

Steuerklasse	Verwandtschaftsgrad	Freibetrag in €	Steuersatz bei steuerpflichtigem Erwerb						
			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 verstorbener 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, Schwiegereltern, -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 %

## AUSWAHL MÖGLICHER FREIBETRÄGE



## BERECHNUNG DER ERBSCHAFTSTEUER: PRAXISBEISPIEL 01\*



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:	<b>33.000 Euro!</b>

\* 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.

## BERECHNUNG DER ERBSCHAFTSTEUER: PRAXISBEISPIEL 02\*



Erbschaft-/Schenkungsteuerlicher Wert in Prozent des Eigenkapitals ohne Ausgabeaufschlag***		Sie sind Erbe/Beschenkter	
2025:	35,56 %	Ihr Verwandtschaftsgrad:	Enkelkind
2026:	35,87 %	Steuerklasse:	I
2027:	36,15 %	Schenkung der Beteiligung:	500.000 Euro
2028:	36,41 %	Erbschaft-/schenkungsteuerlicher Wert der Beteiligung im Jahr 2025: 35,56 %	= 177.800 Euro
2029:	36,64 %	- Freibetrag (siehe Tabelle):	- 200.000 Euro
		= zu versteuern:	<b>0 Euro</b>

In diesem Praxisbeispiel bleiben damit noch 22.200 Euro Freibetrag übrig!

\*\* „PWF 182 – BasisInvest Nahversorgung“ entspricht dem geschlossenen Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 182 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 ein Liegenschaftszinssatz von 6,00 Prozent sowie ein Bodenrichtwert für Bremerhaven von 150 Euro, für Landau an der Isar von 125 Euro, für Leonberg von 350 Euro, für Velbert von 306 Euro und für Wertheim von 150 Euro pro m<sup>2</sup> zugrundegelegt. Änderungen dieser Parameter sind möglich und können sich steuerlich nachteilig für den Anleger auswirken. 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 Anteilfinanzierung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung oder Schenkung die vorherige Einschaltung seines persönlichen Steuerberaters empfohlen.

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