

## **Entwicklung PROJECT Gruppe**

ca. 600

ca. 31.800

Mitarbeiter

Zeichner

ca. 1,4 Mrd. EUR

Eigenkapital

ca. 3,5 Mrd. EUR

Verkaufsvolumen

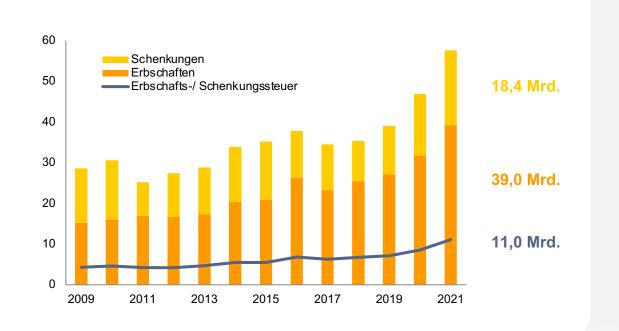


Stand: 30.06.2022

## Steuerpflichtige Erbschaften und Schenkungen

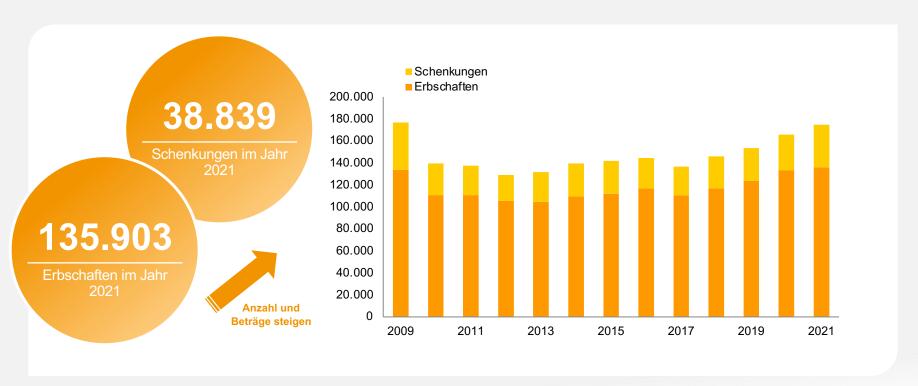


Erfasst wurden nur die Fälle, die die bekannten Freibeträge überschreiten. Die insgesamt vererbte Summe liegt deutlich höher.



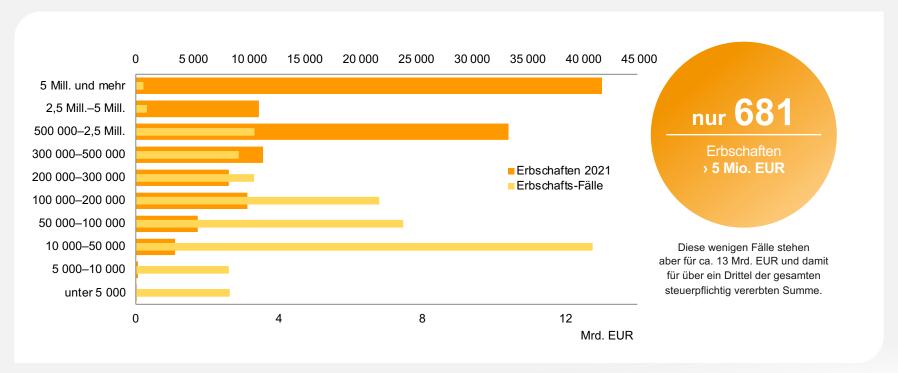
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

## Zahl der steuerpflichtigen Erbschaften und Schenkungen



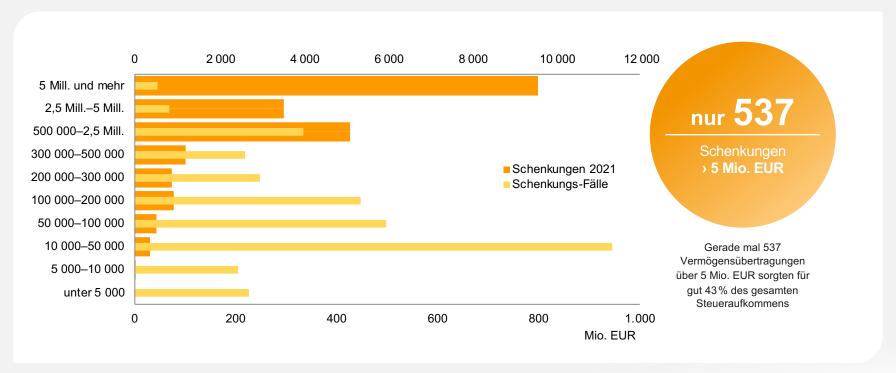
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

## **Steuerpflichtige Erbschaften 2021**



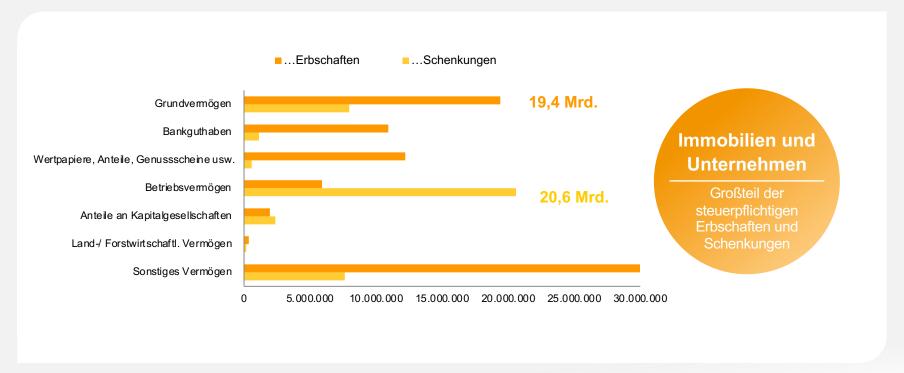
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

## Steuerpflichtige Schenkungen 2021



Erstfestsetzung vor Steuerabzügen; Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

## Steuerwert der 2021 festgesetzten...



<sup>\*</sup> Erstfestsetzung vor Steuerabzügen; Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

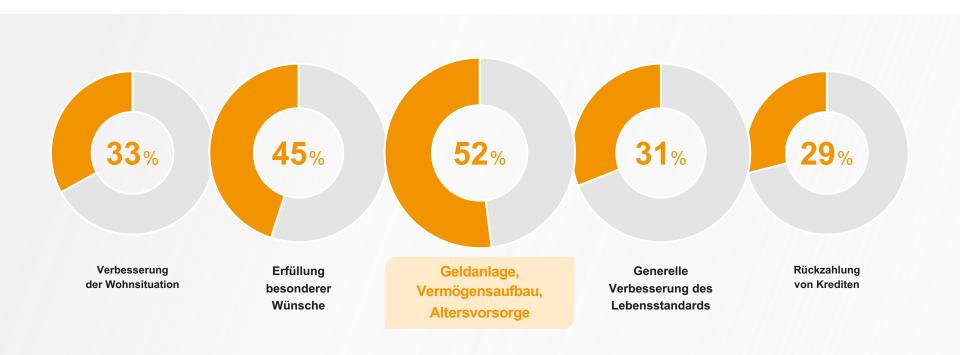


## Beschäftigung mit dem Thema Vererben

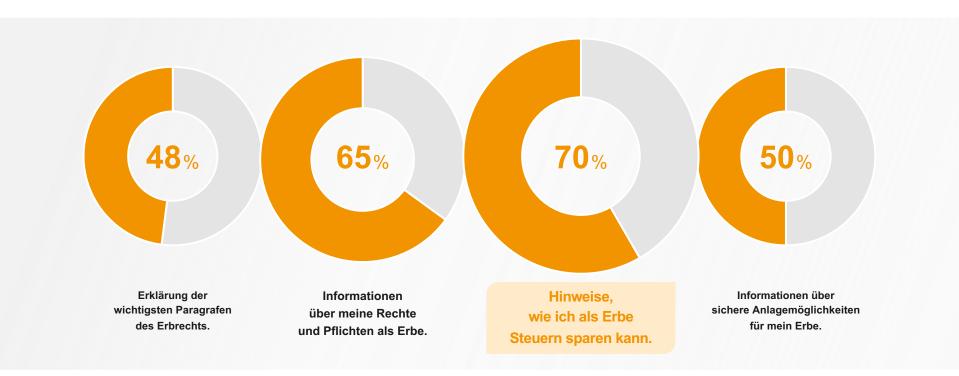
Nur **jeder fünfte** Bundesbürger hat sich schon näher mit dem Thema auseinandergesetzt.

Quelle: Deutsche Bank, IfD Allensbach 2018

## Wie künftige Erben das Erbe verwenden möchten



## Was künftigen Erben bei einer Beratung wichtig wäre



Mehrfachantworten möglich; Auswahl; Quelle: Deutsche Bank, IfD Allensbach 2018

## **Erb- und Schenkungssteuer**

		Steuerl	Steuerklasse II	Steuerklasse III				
Wert des Vermögens abzüglich Freibetrag von:	Ehegatten, Lebenspartner	Kinder <sup>1</sup>	Enkel	Eltern <sup>2</sup>	Geschwister	alle übrigen Erben		
	500.000€	400.000 EUR	200.000 EUR	100.000 EUR	20.000 EUR	20.000 EUR		
Steuersatz bei einem Vermögen								
bis 75.000	7 %	7 %	7 %	7 %	15 %	30 %		
bis 300.000	11 %	11 %	11 %	11 %	20 %	30 %		
bis 600.000	15 %	15 %	15 %	15 %	25 %	30 %		
bis 6.000.000	19 %	19 %	19 %	19 %	30 %	30 %		
bis 13.000.000	23 %	23 %	23 %	23 %	35 %	50 %		
bis 26.000.000	27 %	27 %	27 %	27 %	40 %	50 %		
ab 26.000.000	30 %	30 %	30 %	30 %	43 %	50 %		

<sup>1</sup> auch Enkel, wenn das Kind bereits verstorben ist

<sup>2</sup> auch Voreltern sowie Urenkel. Bei Eltern und Voreltern nur bei Erbschaften, nicht bei Schenkungen.

## Freibeträge im Falle einer Erbschaft oder Schenkung



- Um den generationenübergreifenden Fortbestand von Unternehmen zu fördern, hat der Gesetzgeber Betriebsvermögen zu Schonungsvermögen erklärt und weitreichende Erleichterungen ermöglicht.
- Zum sogenannten begünstigungsfähigen Vermögen gehören u.a. Anteile an gewerblich tätigen Personengesellschaften
- Gewerbliche unternehmerische Beteiligungen (z.B. PROJECT Metropolen 22) profitieren unter weiteren Voraussetzungen
  - Haltedauer
  - Entnahmehöhe
  - Gehaltssumme

## Begünstigungsfähiges Vermögen

- Ein erster Unterschied zu Barvermögen ergibt sich daraus, dass zur Bewertung eines Gesellschaftsanteils der Preis herangezogen wird, der bei einem gewöhnlichen Verkauf zu erzielen wäre. Im Fall eines gewerblichen Fonds können auf dem Zweitmarkt erzielte Kurse als Orientierung dienen. Konkret wird der Durchschnittswert der Anteilsübertragungen des letzten Jahres als Wert herangezogen.
- Vom Wert des Fondsanteils ist der anteilige Wert des Verwaltungsvermögens abzuziehen und gesondert zu berücksichtigen. Bei PROJECT ist als Verwaltungsvermögen normalerweise nur die Liquidität relevant; diese stellt schädliches Verwaltungsvermögen dar, soweit sie nach Saldierung mit bestehenden Verbindlichkeiten 15 Prozent des Wertes des Fonds übersteigt. Weiterhin sind Zuflüsse an die Fondsgesellschaft innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Bewertungsstichtag (sog. »junge Finanzmittel«) immer schädliches Verwaltungsvermögen. Der nach Abzug des schädlichen Verwaltungsvermögens verbleibende Wert stellt begünstigtes Vermögen dar.
- Von diesem begünstigten Vermögen können 85 Prozent erbschaftsteuerfrei gestellt werden (sog. Verschonungsabschlag), wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind (laut § 13 a ErbStG). Dazu gehört zum Beispiel, dass der Erbe das Betriebsvermögen mindestens fünf Jahre halten muss und ein bestimmtes Lohnniveau der Mitarbeiter nicht unterschritten werden darf. Außerdem ist die Entnahmegrenze mit einem Wert von 150.000 EUR in fünf Jahren eine relevante Vorschrift, welche eingehalten werden muss.

## Begünstigungsfähiges Vermögen

- Zusätzlich kann vom verbleibenden Betrag des begünstigten Vermögens einmal innerhalb von zehn Jahren ein sog. Abzugsbetrag von bis zu 150.000 EUR berücksichtigt werden. Die Höhe des Abzugsbetrags ist vom Wert des nach Abzug des Verschonungsabschlags verbleibenden begünstigten Vermögen abhängig und entfällt bei einem Wert von 3.000.000 EUR (vor Verschonungsabschlag) bzw. 450.000 EUR (nach Verschonungsabschlag) vollständig.
- Mittels der Berücksichtigung des Verschonungsabschlags ergibt sich im hier vorgestellten Beispiel ein Betrag von nur noch 108.000 EUR als zu berücksichtigender Erb- oder Schenkungsfall. Doch auch diese Position kann bis zu 150.000 EUR betragen, bevor sie zur Verrechnung mit den Freibeträgen des Erben herangezogen würde. Der Abzugsbetrag ermöglicht die Vererbung von Betriebsvermögen von bis zu einer Million Euro, ohne dass Erbschaft- oder Schenkungssteuern anfallen oder die Freibeträge des Erben beansprucht würden.

## Schenkung/Vererbung Bargeld vs. gewerblich geprägten Fonds

#### Beispielrechnung: Das volljährige Enkelkind erhält 500.000 EUR

	Metropolen 22	Bargeld
Vermögen	800.000 EUR	800.000 EUR
Steuerlicher Wert	720.000 EUR	800.000 EUR
Steuerbefreiung (§ 13 a ErbStG)	612.000 EUR	
Zu berücksichtigender Vermögensanfall	108.000 EUR	800.000 EUR
Abzugsbetrag	108.000 EUR	
Persönlicher Freibetrag (Enkel)	0 EUR	200.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	0 EUR	600.000 EUR
Fällige Erbschaftssteuer (Steuersatz 15%)	0 EUR	90.000 EUR

<sup>\*</sup>Beteiligungswert geschätzt zum 31.12.2025

## Vermietung vs. Bargeld vs. gewerblich geprägten Fonds

#### Beispielrechnung: Lebenspartner/in (unverheiratet) erhält 800.000 EUR – Regelverschonung 85%

	Vermietete Immobilie	Bargeld	Metropolen 22
Steuerlicher Übertragungswert*	800.000 EUR	800.000 EUR	720.000 EUR
Steuerbefreiung (§ 13 a ErbStG)	80.000 EUR	0 EUR	612.000 EUR
Zu berücksichtigender Vermögensanfall	720.000 EUR	800.000 EUR	108.000 EUR
Abzugsbetrag	0 EUR	0 EUR	108.000 EUR
Persönlicher Freibetrag (Lebenspartner/in)	20.000 EUR	20.000 EUR	0 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	700.000 EUR	780.000 EUR	0 EUR
Fällige Erbschaftssteuer (Steuersatz 30%)	210.000 EUR	234.000 EUR	0 EUR

<sup>\*</sup>Beteiligungswert geschätzt zum 31.12.2025

## **Die PROJECT-Strategie**

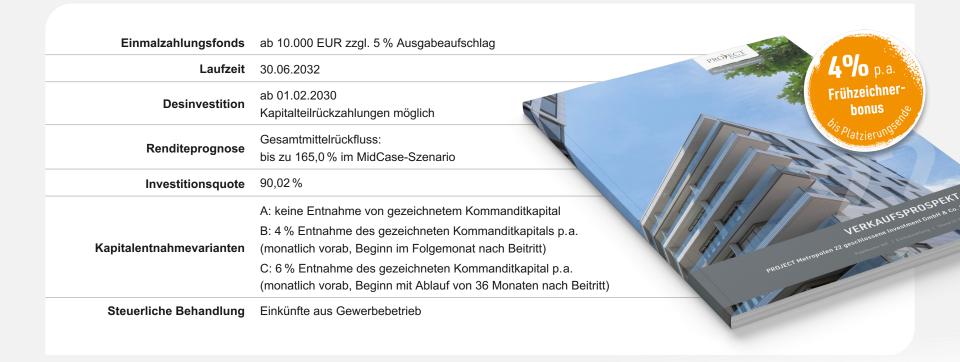
- 1 Investitionen ausschließlich in Neubau und Sanierung
- 2 Kurze Investitionszeiten
- 3 Keine Folgerisiken (Verwaltung, Nachvermietung etc.)
- 4. Nische (weniger Wettbewerb)
- 5 Höhere Rendite



## Alleinstellung durch Stabilitätskonzept



## **PROJECT Metropolen 22**



## **Das Desinvestitionskonzept**



#### **Fazit**

- Aufgrund der Regelungen zu den jungen Finanzmitteln ist bis zu zwei Jahre nach Ablauf der Platzierungsphase mit einem höheren Anteil an Verwaltungsvermögen zu rechnen.
- Gleichzeitig sollte aufgrund der bestehenden Behaltesfristen die Restlaufzeit des Fonds beachtet werden.
- Bei der Schenkungsteuer gilt ein strenges Stichtagsprinzip. Kurzfristige noch nicht reinvestierte Liquiditätszuflüsse zum Bewertungsstichtag können zu temporär höheren Quoten des Verwaltungsvermögens führen.
- Wie empfehlen immer die Rücksprache mit dem Steuerberater Ihres Kunden.



#### Risikohinweise

- Unternehmerische Beteiligungen stellen ein Wagnis dar, bei dem der Anleger in der Lage sein muss, das Totalverlustrisiko in Kauf nehmen zu können und es auch wirtschaftlich tragen zu können.
- Garantien auf Rückzahlung der Anlage, prognostizierte Verzinsungen,
   Entnahmen oder Veräußerungserlöse bestehen nicht.
- Beteiligungen an Alternativen Investmentfonds (AIF) sind nicht uneingeschränkt zur Altersvorsorge geeignet.
- Auszahlungen, die nicht gewinngedeckt sind, können zum Wiederaufleben der Haftung führen.
- Die Wertentwicklung des Fonds hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der über den Zielfonds gehaltenen Immobilienbeteiligungen ab und kann von der prognostizierten Entwicklung abweichen (Prognoserisiko).

Es steht noch nicht fest, in welche Immobilienbeteiligungen der Fonds in Zukunft investieren wird (Blind-Pool-Risiko), so dass sich der Anleger vor dem Beitritt kein abschließendes Bild von dem endgültigen Portfolio machen kann. Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft wie auch die der einzelnen Immobilienbeteiligungen, in die der Fonds investiert, hängt zum großen Teil von den Fähigkeiten sowie den Entscheidungen des Managements ab (Schlüsselpersonenrisiko), wobei Fehleinschätzungen und -entscheidungen bei dem Erwerb und der Entwicklung von Immobilienbeteiligungen nicht ausgeschlossen werden können (Auswahl- und Entwicklungsrisiko).

#### **Achtung**

In dieser Präsentation erfolgt keine vollständige Darstellung der bestehenden Risiken. Die vollständige Darstellung sämtlicher Risiken entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt der jeweiligen Vermögensanlage nebst etwaigen Nachträgen.

#### **Rechtliche Hinweise**

Die in dieser Präsentation enthaltenen Angaben dienen einem ersten, zusammengefassten Überblick über die Vermögensanlage und stellen kein Angebot, keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes, keine Beratung zur Investition von Kapital, keine andere dahingehende Aufforderung und auch keine Rechts- oder Steuerberatung dar. Die vollständigen Angaben und Risiken zur Vermögensanlage enthält der im Bezug auf das öffentliche Angebot der Vermögensanlage veröffentlichte Verkaufsprospekt »PROJECT Metropolen 21 bzw. 22 geschlossene Investment GmbH & Co KG«, der kostenfrei bei der PROJECT Vermittlungs GmbH erhältlich oder unter www.project-investment.de zum Download abrufbar ist. Ein Anleger sollte seine Anlageentscheidung bzgl. der Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts stützen und, sofern er nicht über das erforderliche wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Wissen verfügt, sich vor seiner Anlageentscheidung von einem fachkundigen Dritten, z.B. einem Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater seines Vertrauens, beraten lassen.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Bilder dienen der Illustration und stellen nicht mögliche Investitionsobjekte dar. Alle Inhalte dieser Präsentation, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Eine Wiedergabe, Vervielfältigung, Weitergabe, Verarbeitung und/oder Bearbeitung der Inhalte und Abbildungen dieser Präsentation sowie jegliche sonstige Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit vorheriger Zustimmung der PROJECT Vermittlungs GmbH gestattet.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH beurteilt und schätzt Daten und Informationen von externen Quellen stets sorgfältig ab – dennoch kann für solche Inhalte keine Haftung übernommen werden.

Auf Basis von historischen Wertentwicklungen und/oder statistischen Angaben kann keine Prognose für zukünftige Wertentwicklungen und/oder statistische Angaben gegeben werden. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache

www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

finden Sie auf der Webseite

Stand: Juli 2022

# VIELEN DANK für Ihre Aufmerksamkeit.