



WERTGRUND

Information zur Vorabpauschale

WERTGRUND WohnSelect D

München, den 11. Januar 2024

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,
sehr geehrte Vertriebspartner/-innen,

mit Abschluss des Kalenderjahres 2023 wird Ihnen als Anlegern des WERTGRUND WohnSelect D erstmalig am 2. Januar 2024 die sog. Vorabpauschale gem. § 18 Abs. 1 und 3 Investmentsteuergesetz („InvStG“) in Höhe von EUR 1,2274 pro Anteil für steuerliche Zwecke zugerechnet.

Erstmalig, da seit der Einführung dieser Vorabbesteuerung in 2018, der Basiszinssatz der 15-jährigen Bundeswertpapiere für 2023 deutlich positiv, bei 2,55% lag. Davor lag dieser entweder nur leicht im positiven bzw. sogar im negativen Bereich, sodass bisher keine Berechnung erfolgte.

Bei einem Erwerb von Anteilen im Laufe des Jahres 2023 wird die Vorabpauschale nur anteilig zugerechnet.

Die Vorabpauschale wird wie folgt ermittelt:

| Ermittlung Vorabpauschale | |
|--|---------------|
| Basiszinssatz gem. BMF per 02.01.2023 | 2,55% |
| Faktor | 70% |
| Rechnungszins | 1,785% |
| Rücknahmepreis per 02.01.2023 | 110,78 |
| Basisertrag in EUR/Anteil | 1,9774 |
| Rücknahmepreis per 02.01.2023 | 110,78 |
| letzter Rücknahmepreis in 2023 | 112,35 |
| Ausschüttung in 2023 | 0,75 |
| Mehrbetrag | 2,32 |
| Zugrundegelegender Basisertrag (maximale Vorabpauschale) | 1,9774 |
| Bereits erfolgte Ausschüttung | 0,75 |
| Vorabpauschale (gerundet) | 1,2300 |



WERTGRUND

Die Vorabpauschale ist die Differenz zwischen dem sog. Basisertrag des Fonds und der Ausschüttung des Kalenderjahres 2023. Aus wirtschaftlicher Sicht stellt die Vorabpauschale eine vorweggenommene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen dar. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei einem zukünftigen Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt.

Die Vorabpauschale ist als Bestandteil der Investmenterträge aus einem Investmentfonds grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegt einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Der WERTGRUND WohnSelect D erfüllt allerdings die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60% der Vorabpauschale für Sie als Anleger steuerfrei. Diese Teilfreistellung wird beim Steuerabzug berücksichtigt. Bei einer Vorabpauschale in Höhe von EUR 1,2274 pro Anteil ergibt sich bei Privatanlegern eine abzuführende Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von EUR 0,1295 pro Anteil (zzgl. gegebenenfalls Kirchensteuer).

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

| | Privatanleger <i>EUR/pro Anteil</i> | Betrieblicher Anleger <i>EUR/pro Anteil</i> |
|---|--|--|
| Vorabpauschale | 1,2274 | 1,2274 |
| davon steuerfrei 60% | 0,7365 | 0,7365 |
| davon steuerpflichtig 40% | 0,4910 | 0,4910 |
| Kapitalertragsteuer 25% | 0,1227 | 0,1227 |
| Solidaritätszuschlag 5,5% auf die Kapitalertragsteuer | 0,0068 | 0,0068 |
| Summe einzubehaltene Steuer | 0,1295 | 0,1295 |
| Depotführende Stelle zieht vom Konto ein | 0,1295 | 0,1295 |

Da die Vorabpauschale ein Steuerertrag ohne Geldfluss ist, hat grundsätzlich der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen.

Dies kann auch mittels einer Einzugsermächtigung für ein bei einer anderen Bank geführtes Konto erfolgen. Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertrags-teile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer „NV-Bescheinigung“.

Ihre depotführenden Stellen kennen diesen Prozess bereits, da dieser für alle in Deutschland zum Vertrieb zugelassenen Investmentfonds gültig ist.

Fragen können daher direkt an Ihre depotführende Stelle gerichtet werden.



WERTGRUND

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 459 Mio. EUR mit 2.443 Wohn- und 118 Gewerbeinheiten (Stand 31. Dezember 2023). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Wichtige Hinweise: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter www.wohnselect.de abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen.

Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe

Marcus Kemmner
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel. 089 23 888 31-21
Mobil 0151 6134 8886
m.kemmner@wertgrund.de

www.wohnselect.de