

Postadresse:
Commerzbank Aktiengesellschaft
60261 Frankfurt am Main

COMMERZBANK 

Geschäftsräume:
Commerzbank Aktiengesellschaft
Kaiserplatz
60311 Frankfurt am Main

info@commerzbank.com
www.commerzbank.de
Telefon +49 (69) 136-20

Commerzbank AG

Frankfurt am Main

CS EUROREAL

**Auszahlung am 14. Dezember 2023 beträgt
0,50 EUR pro Anteil für die Anteilklasse EUR**

Information zur Auszahlung:

Im Zuge der Abwicklung des offenen Immobilienfonds CS EUROREAL werden am 14. Dezember 2023 insgesamt ca. 49,2 Mio. EUR bzw. 0,50 EUR pro Anteil für die Anteilklasse EUR ausgezahlt. Der Anteilpreis wird am Zahltag um den Betrag der Auszahlung, der den Anlegern zufließt, reduziert.

Weitere Informationen zur Auszahlung sowie steuerliche Hinweise für inländische und ausländische Anleger sind den angehängten Erläuterungen zu entnehmen.

Die Commerzbank AG wird laufend die Möglichkeit einer Auszahlung überprüfen und entsprechend die Höhe und den genauen Zeitpunkt festlegen. Die Commerzbank AG wird im Vorfeld auf der Homepage unter www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL informieren.

Frankfurt am Main, 06. Dezember 2023

Commerzbank AG

Ergänzende Erläuterungen zur Jahresendauszahlung des CS EUROREAL für die Anteilklasse EUR (WKN 980500/ Valoren Nr. 327344) für das Geschäftsjahr 2022/2023

	Anteilklasse EUR in EUR	je Anteil in EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,0000
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	4.667.334,95	0,0475
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	67.124.323,06	0,6825
II. Zur Ausschüttung verfügbar	71.791.658,01	0,7300
1. Einbehalt gem. § 78 InvG ¹	0,00	0,0000
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,0000
III. Ausschüttung	71.791.658,01	0,7300
1. Zwischenausschüttung am 22. Juni 2023	22.619.289,51	0,2300
a. Barausschüttung	22.619.289,51	0,2300
2. Jahresendausschüttung am 14. Dezember 2023	49.172.368,50	0,5000
a. Barausschüttung	49.172.368,50	0,5000

¹ Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gem. § 78 InvG mehr vorgenommen.

Darstellung der Auszahlung am 22. Juni 2023

Substanz- auszahlung in EUR*	je Anteil in EUR	Ertrags- auszahlung in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
19.983.353,73	0,2032	2.635.935,78	0,0268	22.619.289,51	0,2300

Darstellung der Auszahlung am 14. Dezember 2023

Substanz- auszahlung in EUR*	je Anteil in EUR	Ertrags- auszahlung in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
47.140.969,33	0,4793	2.031.399,17	0,0207	49.172.368,50	0,5000

* Investmentrechtliche Substanzausschüttung

Erläuterungen der Positionen

- I.1. Vortrag aus dem Vorjahr:** Der Vortrag aus dem Vorjahr ist aus der Verwendungsrechnung auf Seite 33 des Abwicklungsberichtes des CS EUROREAL per 30. September 2022 ersichtlich.
- I.2. Das Ergebnis des Geschäftsjahres** (für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023) setzt sich aus den im Geschäftsjahr 2022/2023 entstandenen Erträgen und Aufwendungen zusammen.
- I.3. Die Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von 67,1 Mio. EUR für die Anteilklasse EUR entsteht durch Entnahme aus dem Fondskapital.
- II.1. Kein Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes**
Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gem. § 78 InvG vorgenommen.
- II.2. Der Vortrag auf neue Rechnung** ist die Differenz zwischen dem gesamten zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag, dem Einbehalt gemäß § 78 InvG und der für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 beschlossenen Jahresendauszahlung.
- III. Die Gesamtauszahlung für das Geschäftsjahr 2022/2023** für die Anteilklasse EUR beträgt 0,73 EUR je Anteil. Dies entspricht insgesamt rund 71,8 Mio. EUR.
- III.1 Die Zwischenauszahlung** in Höhe von 0,23 EUR je Anteil bzw. gesamt 22,6 Mio. EUR hat am 22. Juni 2023 stattgefunden.
- III.2 Die Jahresendauszahlung** in Höhe von 0,50 EUR je Anteil bzw. gesamt 49,2 Mio. EUR wird am 14. Dezember 2023 erfolgen.

Informationen zur Besteuerung gemäß Investmentsteuergesetz 2018

Allgemein

Am 01. Januar 2018 ist das neue Investmentsteuergesetz „InvStG“ in Kraft getreten.

Der grundlegende Wechsel des Besteuerungsregimes von der transparenten hin zur intransparenten Besteuerung führt zu einer geänderten Besteuerung der Ausschüttungen des Investmentfonds als Investorertrag gem. § 16 Abs. 1 InvStG.

Hiernach sind inländische Beteiligungseinnahmen, inländische Immobilienerträge sowie sonstige inländische Einkünfte grundsätzlich auf Fondsebene steuerpflichtig. Der Steuersatz beträgt 15% zuzüglich Solidaritätszuschlag für die inländischen Immobilienerträge. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden (inländische Dividenden), umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag. Eine Befreiung von der Gewerbesteuer auf Fondsebene ist bei Einhaltung der Voraussetzungen gem. § 15 Abs. 2 InvStG weiterhin möglich.

Auf Anlegerebene können bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen grundsätzlich sog. Teilfreistellungssätze gem. § 20 InvStG geltend gemacht werden. Aufgrund der vorliegenden AVB und BVB sowie der Tatsache, dass sich der Fonds bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befand und der derzeit noch nicht geklärten Auslegung bestimmter Regelungen, ist nicht eindeutig bestimmbar, ob bzw. welche Teilfreistellungssätze für die Anleger des Fonds genutzt werden können. Bis zur Schaffung

einer eindeutigen Rechtslage wird daher davon ausgegangen, dass der CS EUROREAL als sonstiger Investmentfonds ohne Teilfreistellung qualifiziert, sodass vorliegend für die Anleger eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds zunächst nicht in Betracht kommt.

Die folgenden Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Sofern der Fonds sich als Immobilienfonds mit oder ohne Auslandsschwerpunkt qualifiziert, können bestimmte Teilfreistellungssätze auf Erträge aus Investmentanteilen zur Anwendung kommen:

- a. 60% (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51% des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens] des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) oder
- b. 80% (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51% des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens] des Fonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert wird)

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein.

Die Anlagebedingungen des CS EUROREAL bestimmen in § 6 AVB i.V.m. § 5 BVB, dass höchstens bis zu 49% des Wertes des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen gem. § 6 Nr. 2 (AV) investiert werden darf (Höchstliquidität). Dies könnte ausreichen, um zu schlussfolgern, dass mind. 51% des Wertes des Fonds in inländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt werden muss. Jedoch könnte diese Regelung als nicht eindeutig angesehen werden. Daher verbleibt hier ein Restrisiko, dass der Investmentfonds nicht als Immobilienfonds qualifiziert. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine Teilfreistellung nicht anwendbar ist.

Der CS EUROREAL befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) vorliegend Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 20.01.2021, Rz. 17.28 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Absatz 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen. Gem. § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i.V.m. Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom

20.01.2021 beginnt der relevante Fünfjahreszeitraum nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Bezüglich der hierfür maßgeblichen Frist von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung begonnen hat, gehen wir auf Anraten unseres Steuerberaters – nach dessen Abstimmung mit dem Finanzamt Frankfurt am Main– davon aus, dass der Abwicklungszeitraum i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG für den Fonds nicht wie bisher angenommen am 31.12.2022 endet, sondern erst am 31.12.2023. (Auch wenn sich an dieser Einschätzung nachträglich nichts ändern dürfte, behält sich das Finanzamt die abschließende Beurteilung im Rahmen des Steuerverfahrens vor). Der Fünfjahreszeitraum beginnt somit am 1. Januar 2019 und endet nach fünf Kalenderjahren am 31. Dezember 2023.

Von der auszahlenden Stelle kann erst nach Ablauf des Kalenderjahres ermittelt werden, ob in den Ausschüttungen eines abzuwickelnden Investmentfonds ausschließlich steuerfreie Kapitalrückzahlungen oder auch steuerpflichtige Erträge enthalten sind. Daher hat die auszahlende Stelle während des Kalenderjahres zunächst Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttungen einzubehalten; die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) und erst nach Ablauf des Kalenderjahres ist zu ermitteln, in welchem Umfang diese steuerfreie Kapitalrückzahlungen enthalten und die darauf entfallende Kapitalertragsteuer an den Anleger zu erstatten ist.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nicht-Veranlagungs-Bescheinigung, nachfolgend "NV-Bescheinigung").

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000 EUR [bis 31. Dezember 2022: 801 EUR] und bei Zusammenveranlagung 2.000 EUR [bis 31. Dezember 2022: 1.602 EUR].

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig, da eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar ist.

Die Besteuerung ab 2018 in Form der sogenannten Vorabpauschale gem. § 18 InvStG kommt nur in Betracht, wenn der Fonds eine positive Wertentwicklung aufweist.

Steuerpflichtige Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten.²

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%.

Grundsätzlich ist auch auf die Veräußerung der Anteile eine Teilfreistellung anwendbar. Vorliegend kommt für die Anleger eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds zunächst nicht in Betracht.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

² Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000 EUR [bis 31. Dezember 2022: 801 EUR] und bei Zusammenveranlagung 2.000 EUR [bis 31. Dezember 2022: 1.602 EUR].

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag).

Sofern der Fonds sich als Immobilienfonds mit oder ohne Auslandsschwerpunkt, können bestimmte Teilfreistellungssätze auf Erträge aus Investmentanteilen zur Anwendung kommen:

- a. 60% (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51% des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens] des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) oder
- b. 80% (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51% des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens] des Fonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert wird)

Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein.

Der CS EUROREAL befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) vorliegend Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 20.01.2021, Rz. 17.28 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Absatz 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen. Gem. § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i.V.m Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20.01.2021 beginnt der relevante Fünfjahreszeitraum nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Bezüglich der hierfür maßgeblichen Frist von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung begonnen hat, gehen wir auf Anraten unseres Steuerberaters – nach dessen Abstimmung mit dem Finanzamt Frankfurt am Main– davon aus, dass der Abwicklungszeitraum i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG für den Fonds nicht wie bisher angenommen am 31.12.2022 endet, sondern erst am 31.12.2023. (Auch wenn sich an dieser Einschätzung nachträglich nichts ändern dürfte, behält sich das Finanzamt die abschließende Beurteilung im Rahmen des Steuerverfahrens vor). Der Fünfjahreszeitraum beginnt somit am 1. Januar 2019 und endet nach fünf Kalenderjahren am 31. Dezember 2023.

Von der auszahlenden Stelle kann erst nach Ablauf des Kalenderjahres ermittelt werden, ob in den Ausschüttungen eines abzuwickelnden Investmentfonds ausschließlich steuerfreie Kapitalrückzahlungen oder auch steuerpflichtige Erträge enthalten sind. Daher hat die auszahlende Stelle während des Kalenderjahres zunächst Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttungen einzubehalten und erst nach Ablauf des Kalenderjahres zu ermitteln, in welchem Umfang diese steuerfreie Kapitalrückzahlungen enthalten und die darauf entfallende Kapitalertragsteuer an den Anleger zu erstatten ist.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig, da eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar ist. Die

Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag).

Die Besteuerung in Form der sogenannten Vorabpauschale gem. § 18 InvStG kommt nur in Betracht, wenn der Fonds eine positive Wertentwicklung aufweist.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Grundsätzlich ist auch auf die Veräußerung der Anteile eine Teilfreistellung anwendbar. Vorliegend kommt für die Anleger eine Teilfreistellung der Erträge aus dem Fonds zunächst nicht in Betracht.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Die Endauszahlung des CS EUROREAL wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die Endauszahlung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 beträgt 0,50 EUR je Anteil. Die Auszahlung wurde am 13. November 2023 beschlossen und erfolgt am 14. Dezember 2023.

Für den CS EUROREAL wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert nach dem neuen Investmentsteuergesetz grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Endauszahlung am 14. Dezember 2023 i. H. v. 0,50 EUR je Anteil handelt es sich somit gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds.

Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 20.01.2021, Rz. 17.28 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Absatz 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen. Gem. § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i.V.m Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20.01.2021 beginnt der relevante Fünfjahreszeitraum nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Bezüglich der hierfür maßgeblichen Frist von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung begonnen hat, gehen wir auf Anraten unseres Steuerberaters – nach dessen Abstimmung mit dem Finanzamt Frankfurt am Main– davon aus, dass der Abwicklungszeitraum i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG für den Fonds nicht wie bisher angenommen am 31.12.2022 endet, sondern erst am 31.12.2023. (Auch wenn sich an dieser Einschätzung nachträglich nichts ändern dürfte, behält sich das Finanzamt die abschließende Beurteilung im Rahmen des Steuerverfahrens vor). Der Fünfjahreszeitraum beginnt somit am 1. Januar 2019 und endet nach fünf Kalenderjahren am 31. Dezember 2023.

Für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Grundsätzlich sind Ausschüttungen eines Immobilienfonds an einen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Anleger nicht steuerpflichtig. Die jährlichen Fondserträge werden stattdessen im Rahmen der Jahresmeldung als ausschüttungsgleiche Erträge der Versteuerung unterworfen. Voraussetzung ist eine rechtzeitige Meldung der Ausschüttung an die Österreichische Kontrollbank (OeKB). Die steuerneutrale Ausschüttung vermindert jedoch in voller Höhe die steuerlichen Anschaffungskosten. Damit eine Besteuerung und insbesondere der Kapitalertragsteuerabzug im Fall einer Verwahrung der Anteile in Österreich unterbleiben kann, wird die Ausschüttung vom steuerlichen Vertreter der Anteilsklasse des Fonds an die OeKB als steuerneutral gemeldet.

Für in der Schweiz unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Steuerliche Fragen und Antworten

- 1) **Wie hoch ist der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil an der Ausschüttung (im Privatvermögen)?** Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die Ausschüttung beträgt im Privatvermögen bei der Endauszahlung für das Geschäftsjahr 2022/2023 0,50 EUR je Anteil (100% der Ausschüttung) in der Anteilsklasse EUR.

Anteilklasse EUR (Valorenummer 327344)	EUR
Auszahlung je Anteil am 14. Dezember 2023	0,5000
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen Personen mit Anteilen im Privatvermögen	0,0300
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen und juristischen Personen mit Anteilen im Geschäftsvermögen ¹⁾	0,4994
Vermögenssteuerwert pro Anteil per 30. September 2023	2.75

- ¹⁾ Die Besteuerung erfolgt nach dem Maßgeblichkeitsprinzip bzw. der handelsrechtlich ausgewiesene Gewinn gilt als Besteuerungsbasis, wobei die Erträge/Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz von der Steuerbasis ausgenommen sind.