

COMMERZBANK

Die Bank an Ihrer Seite



CS PROPERTY DYNAMIC

Abwicklungsbericht zum 31. August 2018



Inhalt

5	Auf einen Blick	30	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten
7	Tätigkeitsbericht	31	Risikomanagement
7	Aktuelle Eckdaten des CS PROPERTY DYNAMIC	32	Ertrags- und Aufwandsrechnung
8	Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC	34	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
9	Portfoliostruktur zum 31. August 2018	36	Verwendungsrechnung zum 31. August 2018
13	Objektabgänge und -zugänge	36	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
13	Vermietungssituation	37	Vermerk des Abschlussprüfers
13	Leerstandskomentierung	38	Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger
13	Desinvestitionsstrategie	54	Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG a. F. für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017
13	Fondsrendite	56	Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 1a S. 1 Nr. 1 bis 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) a. F. für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017
14	Entwicklung des Mittelaufkommens	57	Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn bis zum 31. Dezember 2017
14	Liquidität	59	Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger
14	Ausschüttung	61	Gremien und Eigenkapitalausstattung
14	Capital Gains Tax	62	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis
14	Risikoprofil		
15	Auslagerung durch die Commerzbank AG		
15	Ausblick		
16	Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung		
20	Entwicklung der Renditen		
21	Entwicklung des Fondsvermögens		
23	Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens		
24	Zusammengefasste Vermögensaufstellung		
25	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018, Teil I: Immobilienverzeichnis		
27	Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften		
28	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018, Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen		
29	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung		

Auf einen Blick

Kennzahlen CS PROPERTY DYNAMIC zum 31. August 2018

Kennzahlen zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	108,2 Mio. €
Immobilienvermögen gesamt	75,3 Mio. €
davon direkt gehalten	75,3 Mio. €
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,0 Mio. €
Fondsobjekte gesamt	2
davon direkt gehalten	2
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
davon im Bau/Umbau befindlich	0
Auslandsanteil ¹	100,0 %
Europa ²	100,0 %
Vermietungsquote	
am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete ³	89,4 %
am Stichtag auf Basis der Nettosollmiete	89,0 %
durchschnittlich ⁴	91,2 %
Liquiditätsquote	41,8 %
Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe von Objekten	0
Verkäufe von Objekten	2
davon abgegangen	1
Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich) ⁵	0,0 Mio. €
Anlageerfolg (BVI-Rendite) ⁶	
für 1 Jahr	-7,2 %
für 3 Jahre p. a.	-9,7 %
für 5 Jahre p. a.	-9,3 %
für 10 Jahre p. a.	-3,5 %
seit Auflegung p. a.	-2,0 %

¹ Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen.

² Ohne Deutschland.

³ Wesentliches Abgrenzungsmerkmal der Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmiete zur Vermietungsquote auf Basis der Nettosollmiete ist die explizite Berücksichtigung der Betriebskosten. Bei dieser Methode wird neben dem entgangenen Mietertrag für leer stehende Flächen auch ein Zuschlag für die anfallenden Betriebskosten berücksichtigt, die bei vermieteten Flächen auf den Mieter umgelegt werden können.

⁴ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet.

⁵ Im Geschäftsjahr 2017/2018 (vom 1. September 2017 bis zum 31. August 2018).

⁶ Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 3. März 2014 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 31. August 2018 ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -8,4 %, für 3 Jahre p. a. von -10,3 %, für 5 Jahre p. a. von -9,7 %, für 10 Jahre p. a. von -3,7 % und seit Auflegung p. a. von -2,2 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Thesaurierung zum 31. Dezember 2017	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	0,0000 €
einkommensteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Privatvermögen (InvR)	0,0000 €
steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Privatvermögen	0,00 %
maximale effektive Steuerbelastung der Ausschüttung (ohne Kirchensteuer) in % im Privatvermögen ¹	0,00 %
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen I	0,0000 €
steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen I (InvR) ²	0,00 %
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen II	0,0000 €
steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen II (InvR) ²	0,00 %
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen III	0,0000 €
steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen III (InvR) ²	0,00 %
Endthesaurierung zum Geschäftsjahresende 31. August 2018	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	0,0000 €
Weitere Angaben	
Total Expense Ratio (TER) ³ (Gesamtkostenquote)	0,78 %
Transaktionsabhängige Vergütung ⁴	0,11 %
Rücknahmepreis/Anteilwert	40,87 €
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009751354
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	975135

¹ Für im Privatvermögen gehaltene Anteile hat die Kapitalertragsteuer abgeltende Wirkung („Abgeltungsteuer“). Für Privatanleger sollte daher die effektive Steuerbelastung der Ausschüttung (inkl. Solidaritätszuschlag, ohne Kirchensteuer) 0,0000 % bzw. 0,0000 Euro pro Anteil betragen.

² Erläuterungen siehe Seite 38 ff.

³ Die Total Expense Ratio (TER) (Gesamtkostenquote) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die sogenannten Transaktionskosten sowie den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag und/oder Rücknahmeabschlag.

⁴ Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Commerzbank AG gemäß § 13 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen (Des-)Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

Tätigkeitsbericht

Am 1. Januar 2017 ging das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC kraft Gesetzes auf die Depotbank Commerzbank AG über. Die Commerzbank AG hat seitdem das Sondervermögen abzuwickeln und den hierbei erzielten Erlös an die Anleger zu verteilen. Über den Stand der Abwicklung werden die Anleger fortan durch die Commerzbank AG im Rahmen von jährlichen Abwicklungsberichten informiert, die die Commerzbank AG im Internet unter www.commerzbank.de/CS-Property veröffentlicht.

Der vorliegende Abwicklungsbericht informiert über die Abwicklung im Zeitraum vom 1. September 2017 bis zum 31. August 2018 (Berichtszeitraum). Im Berichtszeitraum konnte eine Immobilie in Italien mit Übergang von Nutzen und Lasten veräußert werden. Bei dem Verkauf lag der Bruttoverkaufspreis unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Ferner wurde im Juli 2018 ein Vertrag bezüglich des Verkaufs der Immobilie ul. Glebocka/Targówek, „Targówek“ in Warschau (Polen) abgeschlossen. Die Kaufpreiszahlung sowie der Übergang von Nutzen und Lasten und damit Abgang aus dem Portfolio des CS PROPERTY DYNAMIC sind in Abhängigkeit des Eintritts von Fälligkeitsvoraussetzungen für frühestens Mitte November 2018 geplant.

Die Commerzbank AG zahlte im Berichtszeitraum für das letzte Geschäftsjahr 2016/2017 des Fonds am 5. Dezember 2017 12,8100 Euro je Anteil, insgesamt 33,9 Mio. Euro, an die Anleger aus.

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) konnte zum Zeitpunkt der Finalisierung des Jahresabschlusses und des Abwicklungsberichts des CS PROPERTY DYNAMIC keine Endausschüttung/Auszahlung geleistet werden, da die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen liquiden Mittel des Fonds für die Sicherstellung einer weiteren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds sowie für Eventualverbindlichkeiten benötigt wurden. Aus diesem Grund wurde anstelle einer Auszahlung eine Endthesaurierung zum Geschäftsjahresende 31. August 2018 beschlossen.

Weitere Auszahlungen an die Anleger sind vorgesehen, insbesondere für den Fall des im November 2018 geplanten Kaufpreiseingangs für das Objekt „Targówek“ in Warschau (Polen). In welcher Höhe Auszahlungen an die Anleger geleistet werden können, hängt zum einen davon ab, in welchem

Umfang Liquidität durch den Verkauf der beiden noch verbliebenen Immobilien generiert werden kann und zum anderen davon, welcher Teil der dann vorhandenen Liquidität noch für die weitere ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten benötigt wird. Das Datum und die Höhe der jeweiligen Auszahlung wird rechtzeitig auf der Homepage unter www.commerzbank.de/CS-Property bekannt gegeben.

Die Methode der Auszahlungen dient dazu, sowohl professionellen Investoren als auch Privatanlegern geordnete Rückzahlungen zu gewähren. Alle Anleger erhalten pro Anteil einen bestimmten Betrag ihres Investments zurück, gleichzeitig sinkt der Anteilpreis ihrer Anlage entsprechend. Dabei werden für alle Anleger der gleiche Preis und die gleiche Auszahlungsquote und damit die Gleichbehandlung aller Anlegergruppen und der Anlegerschutz gewährleistet.

Aktuelle Eckdaten des CS PROPERTY DYNAMIC

- Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte im 1-Jahres-Zeitraum (1. September 2017 bis 31. August 2018) ein Anlageergebnis von -7,2 %¹.
- Im Geschäftsjahr 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) wurde für den CS PROPERTY DYNAMIC eine Immobilie in Italien, die direkt gehalten wurde, veräußert. Zum Berichtsstichtag 31. August 2018 befanden sich damit noch zwei Immobilien im Bestand des Fonds.
- Das Netto-Fondsvermögen veränderte sich im Berichtszeitraum von 153,1 Mio. Euro zum 31. August 2017 auf 108,2 Mio. Euro zum 31. August 2018.
- Der Auslandsanteil belief sich zum Berichtsstichtag auf 100,0 % des Verkehrswerte-Volumens der Immobilien. Davon befanden sich 100,0 % der Immobilien in Europa.
- Die Vermietungsquote des CS PROPERTY DYNAMIC – berechnet auf Basis der Bruttosollmiete – lag zum Berichtsstichtag bei 89,4 %, die Leerstandsquote lag somit bei 10,6 %. Die durchschnittliche Vermietungsquote im Berichtszeitraum vom 1. September 2017 bis zum 31. August 2018 betrug 91,2 %.
- Die Liquiditätsquote belief sich zum 31. August 2018 auf 41,8 %, bezogen auf das Netto-Fondsvermögen.
- Es befinden sich noch zwei Immobilien im Bestand des CS PROPERTY DYNAMIC. Beide Immobilien liegen in Polen.

¹ Berechnungsmethode: siehe Seite 5, Fußnote 6

Tabelle 1

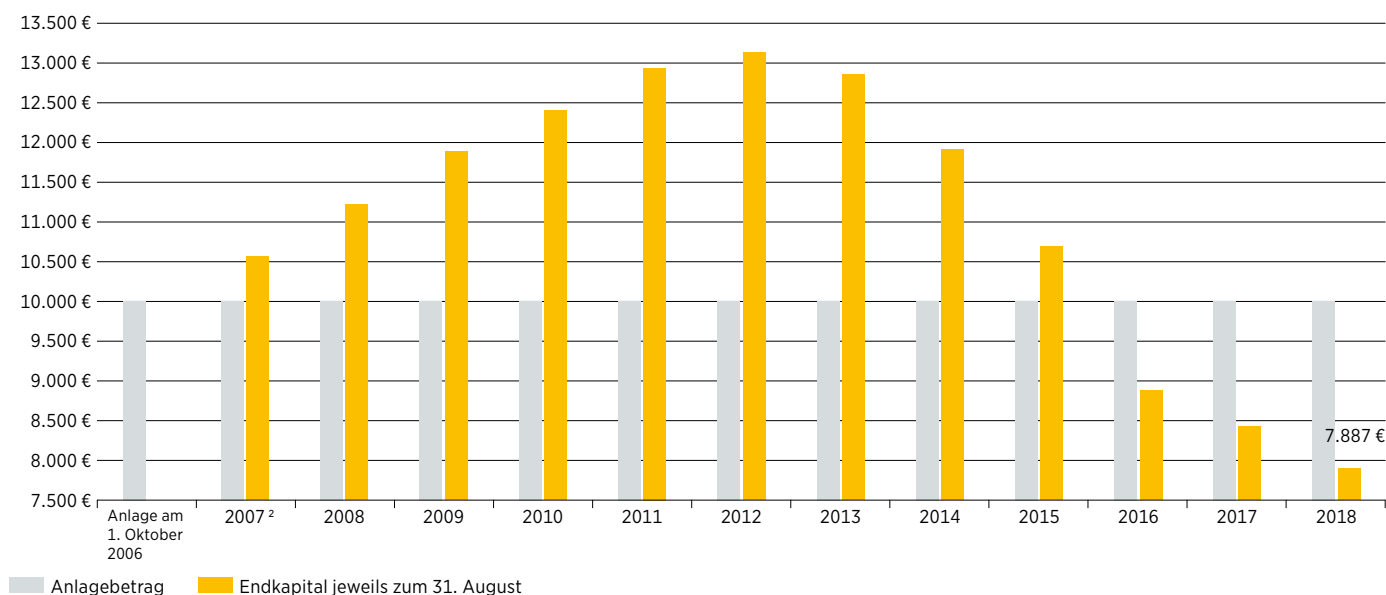
Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC

		31. August 2018	31. August 2017	31. August 2016	31. August 2015
Immobilien	Mio. €	75,3	96,1	169,8	320,3
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	Mio. €	45,3	65,4	43,3	47,8
Sonstige Vermögensgegenstände	Mio. €	1,4	4,1	10,8	9,2
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	Mio. €	-13,8	-12,5	-31,9	-145,6
Fondsvermögen (netto)	Mio. €	108,2	153,1	192,0	231,7
Anteilumlauf	Mio. Stück	2,6	2,6	2,6	2,6
Ausgabepreis	€	40,87	57,85	72,54	87,52
Anteilwert/Rücknahmepreis	€	40,87	57,85	72,54	87,52
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil	€	0,0000	12,8100	0,0000	0,1000
Tag der Ausschüttung/Auszahlung		31. August 2018	5. Dezember 2017	31. August 2016	27. Oktober 2015
Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer ¹		14 ²	12 ³	10	9

International Securities Identification Number (ISIN): DE0009751354/Wertpapier-Kennnummer (WKN): 975135

¹ Bei den Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummern handelt es sich um die laufende Hochzählung der bisher erfolgten Auszahlungen/Ausschüttungen.² Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 13 wurde der Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 im Zusammenhang mit der Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes zum 1. Januar 2018 zugeteilt.³ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 11 wurde der Auszahlung am 19. Mai 2017 zugeteilt. Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

Abbildung 1

Wertentwicklung eines Anlagebetrags in Höhe von 10.000 € seit Auflegung¹¹ Berechnungsmethode: siehe Seite 5, Fußnote 6² Wertentwicklung im Rumpf-Geschäftsjahr 2006/2007 vom 1. Oktober 2006 (Tag der Auflegung des CS PROPERTY DYNAMIC) bis 31. August 2007 (11-Monats-Zeitraum).

Portfoliostruktur zum 31. August 2018

Abbildung 2

Geografische Verteilung des Immobilienvolumens

Anteil am Verkehrswerte-Volumen

Länder/ Staaten	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
Polen	100,0	75.300.000,00	2

Abbildung 3

Nutzungsarten der Fondsobjekte

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten

Nutzungsart	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
Büro und Praxis	48,5
Handel/Gastronomie	44,3
Stellplätze	2,7
Lager, Hallen	0,1
Andere	4,4

Abbildung 4

Größenklassen der Fondsobjekte

Anteil am Verkehrswerte-Volumen

Objektgröße in Mio. €	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
0 <= 10 Mio. €	-	-	-
10 <= 15 Mio. €	-	-	-
15 <= 25 Mio. €	-	-	-
25 <= 50 Mio. €	100,0	75.300.000,00	2
50 <= 100 Mio. €	-	-	-
100 <= 150 Mio. €	-	-	-
150 <= 200 Mio. €	-	-	-
> 200 Mio. €	-	-	-

Abbildung 5

Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienbestandes (auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer)

Anteil am Verkehrswerte-Volumen

Altersstruktur	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
<= 5 Jahre	-	-	-
5 <= 10 Jahre	57,4	43.200.000,00	1
10 <= 15 Jahre	42,6	32.100.000,00	1
15 <= 20 Jahre	-	-	-
> 20 Jahre	-	-	-

Abbildung 6

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller vermieteten Mieteinheiten

Vertragsrestlaufzeit	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
Unbefristet	0,0
Bis 31.12.2018	0,1
01.01.2019 - 31.12.2019	7,0
01.01.2020 - 31.12.2020	10,9
01.01.2021 - 31.12.2021	2,9
01.01.2022 - 31.12.2022	7,6
01.01.2023 - 31.12.2023	10,8
01.01.2024 - 31.12.2024	39,7
01.01.2025 - 31.12.2025	5,3
01.01.2026 - 31.12.2026	4,1
01.01.2027 - 31.12.2027	4,2
Nach 01.01.2028	7,4

Abbildung 7

Branchenverteilung der Mieter

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten

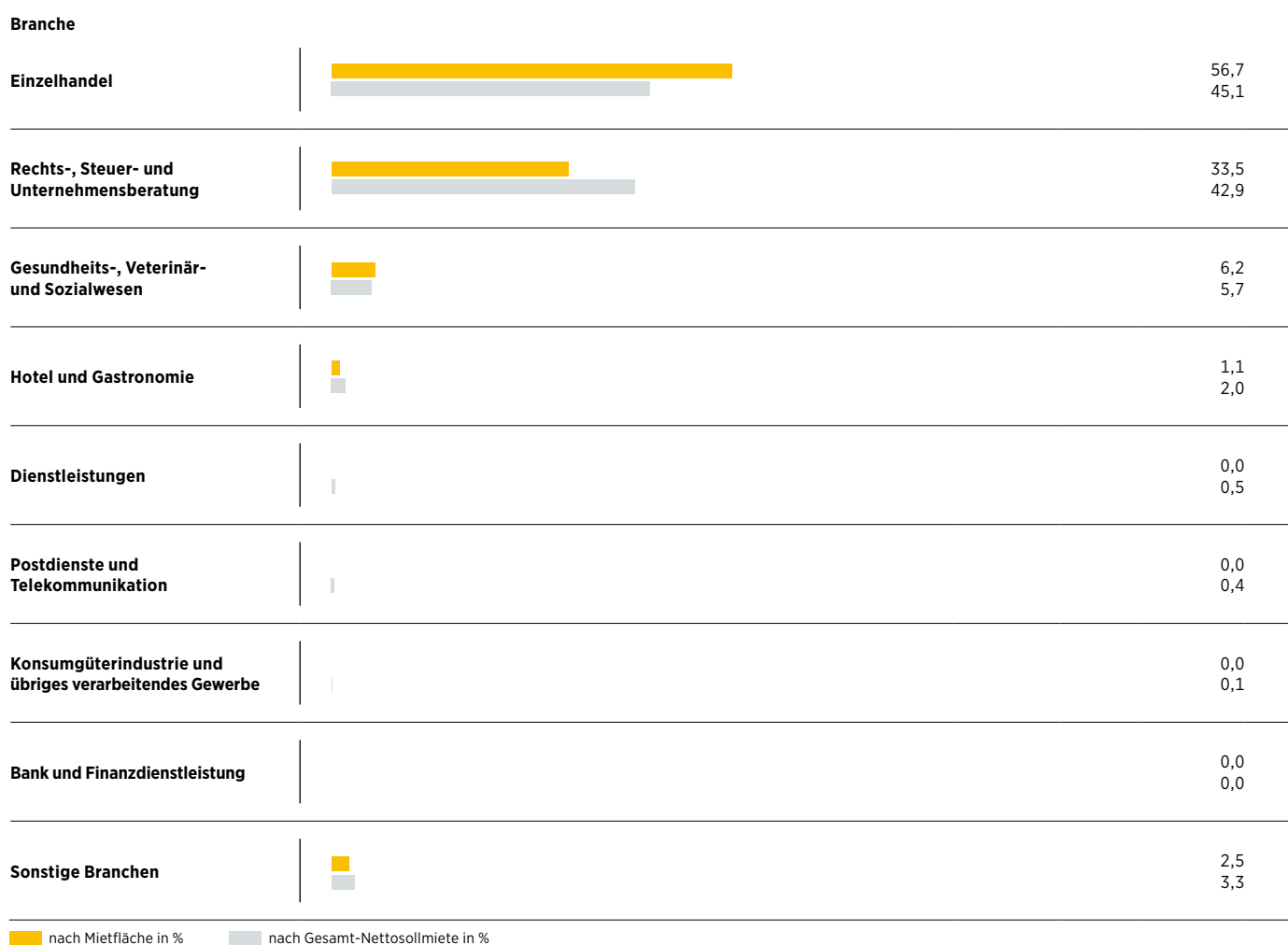


Tabelle 2

Übersicht: Währungspositionen zum Stichtag 31. August 2018

in Tsd.	Offene Währungspositionen in Fremdwährung	Offene Währungspositionen in €	in % des Netto-Fondsvermögens pro Währungsraum
Polnische Zloty (PLN)	584.837	136.245	16,3
Britische Pfund (GBP)	51.075	56.924	100,0
Summe		193.169	21,7

Objektabgänge im Berichtszeitraum

Italien

Lainate (Mailand), Via Rossini 1/A

Am 2. Oktober 2017 wurde der Verkauf der Immobilie Via Rossini 1/A in Mailand-Lainate mit dem Übergang von Nutzen und Lasten abgeschlossen. Die im Jahr 2000 erbaute Büroimmobilie mit rund 10.800 m² Nutzfläche befindet sich im Nordwesten Mailands ca. 20 km vom Zentrum entfernt. Der Brutto-Verkaufspreis lag unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Weitere Informationen finden Sie im Kapitel „Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ auf der Seite 27 dieses Abwicklungsberichts.

Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote des CS PROPERTY DYNAMIC, berechnet anhand der Bruttosollmiete, belief sich zum 31. August 2018 auf 89,4 %. Legt man die Nettosollmiete zugrunde, so ergibt sich ein Wert von 89,0 %. Im Durchschnitt wies die Vermietungsquote, berechnet anhand der Bruttosollmiete, einen Wert von 91,2 % auf.

Leerstandskommentierung

Nachfolgend werden diejenigen Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC aufgeführt, bei denen am 31. August 2018 mehr als ein Drittel der Bruttosollmiete infolge Leerstands nicht erzielt wurde oder der Objekt leerstand mehr als 2,5 % der Bruttosollmiete des gesamten Fonds ausmachte.

Europa

Polen

Warschau, ul. Glebocka/Targówek, „Targówek“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 13,2 % zum Stichtag¹, 13,3 % durchschnittlich²;

Anteil des Leerstands im Fonds: 5,8 % zum Stichtag¹, 5,7 % durchschnittlich²)

Der aktuelle Leerstand zum Berichtsstichtag im Gebäude betrifft Flächen von rund 3.586 m². Die Flächen befinden sich in der Vermarktung. Es laufen Verhandlungen mit potenziellen

Mietern. Eine Teilfläche konnte kurz nach Ende des Berichtszeitraums im dritten Quartal 2018 erfolgreich vermietet werden.

Krakau, Lublanska 38, „Rondo Business Park“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 8,6 % zum Stichtag¹, 4,8 % durchschnittlich²;

Anteil des Leerstands im Fonds: 4,8 % zum Stichtag¹, 2,6 % durchschnittlich²)

Der aktuelle Leerstand zum Berichtsstichtag im Gebäude betrifft Flächen von rund 1.737 m². Die Flächen befinden sich in der Vermarktung. Es laufen Verhandlungen mit potenziellen Mietern. Kurz vor Ende des Berichtszeitraums hat der Hauptmieter seinen Mietvertrag um weitere sechs Jahre verlängert.

Desinvestitionsstrategie

Das Verwaltungsmandat der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH für den offenen Immobilienfonds CS PROPERTY DYNAMIC endete am 31. Dezember 2016. Es waren zu diesem Zeitpunkt vier Immobilien im CS PROPERTY DYNAMIC verblieben. Die Depotbank des Fonds, die Commerzbank AG, übernahm gemäß Investmentgesetz die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC. Die operativen Aufgaben für die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC wurden durch die Commerzbank AG an die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH übertragen. Zielsetzung ist es, die verbliebenen Immobilien zu veräußern und unter Berücksichtigung von Eventualverbindlichkeiten und benötigter Liquidität für die laufende Bewirtschaftung des Fondskapital an die Anleger auszuzahlen.

Fondsrendite

Eine detaillierte Darstellung der Renditezahlen („Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018“) finden Sie auf Seite 16 dieses Abwicklungsberichts. Dort finden Sie umfassende Informationen über die Zusammensetzung der Fondsrendite.

Der Bruttoertrag aus Immobilien beträgt 8,8 % und bezieht sich auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Betrachtungszeitraum vom 1. September 2017 bis 31. August 2018. Aus dem Bruttoertrag ergibt sich abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands (-12,4 %) der Nettoertrag in Höhe von -3,6 %. Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von -14,0 % setzt sich aus der Summe dieses Nettoertrags, der Wertänderung (-9,8 %), den ausländischen Ertragsteuern (-1,4 %) und den latenten Steuern (0,8 %) zusammen.

¹ Bezogen auf die Bruttosollmiete der Immobilien per 31. August 2018.

² Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet.

zusammen. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand beträgt -14,0 %. Nach Währungsänderung (-0,4 %) ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von -14,4 %. Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite von -0,4 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 44,1 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens erwirtschaftet wurde, ergibt sich eine Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von -8,2 %.

Das Anlageergebnis des CS PROPERTY DYNAMIC lag nach Abzug der Fondskosten für den Berichtszeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018 bei -7,2 %¹.

Seit Auflage des Fonds am 1. Oktober 2006 bis zum Stichtag 31. August 2018 beträgt die Rendite des CS PROPERTY DYNAMIC -21,1 % bzw. -2,0 % p. a.¹.

Weitere Renditezahlen entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 20 dieses Abwicklungsberichts.

Entwicklung des Mittelaufkommens

Im Berichtszeitraum (1. September 2017 bis 31. August 2018) wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Das saldierte Mittelaufkommen inklusive Ertragsausgleich (Mittelzufluss abzüglich Mittelabfluss) belief sich somit in diesem Zeitraum auf 0,0 Mio. Euro.

Liquidität

Der CS PROPERTY DYNAMIC verfügte zum 31. August 2018 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 45,3 Mio. Euro². Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum Berichtsstichtag auf 41,8 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die Liquiditätsrendite im Berichtszeitraum betrug -0,4 %.

Die liquiden Mittel des Fonds sind grundsätzlich für Auszahlungen an die Anleger vorgesehen. Im Rahmen der Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC ist allerdings die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Fonds sicherzustellen: So muss unter anderem Liquidität vorgehalten werden, um neben der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung der Fondsimmobilien die Deckung von Eventualverbindlichkeiten z. B. für Gewährleistungen und Haftungsrisiken aus der Veräußerung von Objekten sowie die Abdeckung möglicher steuerlicher Risiken aus vergangenen Veranlagungszeiträumen zu gewährleisten. Im Rahmen eines geordneten Verfahrens erfüllt die Commerzbank AG ihre aufsichtsrechtliche Pflicht, ein

Liquiditätsmanagement für den CS PROPERTY DYNAMIC sicher zu stellen. Bei diesen Eventualverbindlichkeiten ist es unklar, ob und wann Zahlungen erforderlich werden.

Bei möglichen Forderungen der Steuerbehörden oder sonstigen Verbindlichkeiten, die für Rechnung des Fonds eingegangen worden sind oder eingegangen werden, ist eine längerfristige Bindung der liquiden Mittel im Fonds gefordert. Insbesondere steuerliche Prüfungsverfahren können auch noch einige Jahre nach den jeweiligen Veranlagungszeiträumen durchgeführt werden. Ihren Abschluss finden sie dann erst durch die rechtskräftigen Steuerbescheide.

Wegen des vorstehend skizzierten Liquiditätsbedarfs werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt.

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) konnte zum Zeitpunkt der Finalisierung des Jahresabschlusses und dieses Abwicklungsberichts des CS PROPERTY DYNAMIC keine Endausschüttung/Auszahlung geleistet werden, da die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen liquiden Mittel des Fonds für die Sicherstellung einer weiteren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds sowie für Eventualverbindlichkeiten benötigt wurden. Aus diesem Grund wurde anstelle einer Auszahlung eine Endthesaurierung zum Geschäftsjahresende 31. August 2018 beschlossen.

Detaillierte Informationen zur Endthesaurierung sowie steuerliche Hinweise für in Deutschland und in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger finden Sie auf den Seiten 38 ff. dieses Abwicklungsberichts.

Capital Gains Tax

Für das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC werden, sofern notwendig, Rückstellungen für latente Steuern auf (etwaige) ausländische Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) gebildet.

Risikoprofil

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen einer Investition, die unter gewissen Umständen zu Verlusten führen können und sich im Wesentlichen in Marktpreis-, Adressenausfall-, Währungs-, Liquiditäts-, Zinsänderungs- und operationelle Risiken unterteilen.

¹ Berechnungsmethode siehe Seite 5, Fußnote 6

² Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung auf Seite 24.

Marktpreisrisiken

Allgemeine Risiken von Verlusten aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter werden unter sonstige Marktpreisrisiken subsumiert. Hierunter wird auch das Immobilienpreisrisiko, also das Risiko eines Verlusts durch nachteilige Veränderung der wertbestimmenden Faktoren einer Immobilie verstanden. Die Marktpreisrisiken haben sich im Rahmen der Finanzkrise deutlich erhöht und betreffen sowohl die Werthaltigkeit der Immobilieninvestitionen als auch die Verkaufspreise.

Adressenausfallrisiken

Im Rahmen des Managements des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC werden unter Adressenausfallrisiken die Risiken des Verlusts aufgrund des Ausfalls von Geschäftsbzw. Vertragspartnern verstanden. Der Ausfall von Mietzahlungen der Bestandsmieter stellt in der Regel das bedeutendste Ausfallrisiko für das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC dar.

Währungsrisiken

Werden im Sondervermögen Investitionen in einer Währung getätigt, die nicht der Fondswährung entsprechen, so unterliegt das Immobilien-Sondervermögen Währungsrisiken aufgrund sich verändernder Wechselkurse. Der CS PROPERTY DYNAMIC hält aufgrund von Investitionen außerhalb der Eurozone noch Vermögensgegenstände in anderen Währungen. Das Fremdwährungsexposure wird durch Währungssicherungsgeschäfte weitgehend reduziert, insbesondere wird die regulatorisch vorgeschriebene Absicherung in Höhe von mindestens 70 % des Wertes des Sondervermögens sichergestellt.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des CS PROPERTY DYNAMIC im Geschäftsjahr 2017/2018 war geprägt von der Fortführung des Abwicklungsprozesses des Fonds. Vor diesem Hintergrund hat das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC im Berichtszeitraum ein hohes Liquiditätsrisiko aufgewiesen.

Zinsänderungsrisiken

Ein Immobilienfonds ist durch Zinsrisiken dann betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für die Immobilien deutlich erhöht. Zudem spielen Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve eine Rolle. Im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC wird durch die Auszahlungen an die Anleger das direkte Zinsänderungsrisiko so weit wie möglich reduziert. Aufgrund des derzeitigen Zinsumfeldes mit negativen Kapitalmarktzinsen musste auch der CS PROPERTY DYNAMIC im Berichtszeitraum eine negative Verzinsung seiner Liquiditätsanlagen hinnehmen.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bezeichnen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von

internen Verfahren, Systemen und Personen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC war im Berichtszeitraum grundsätzlich operationellen Risiken in den Prozessen der ehemaligen Kapitalanlagegesellschaft und der Commerzbank AG ausgesetzt, hat jedoch kein erhöhtes operationelles Risiko aufgewiesen.

Auslagerung durch die Commerzbank AG

Im Hinblick auf den Veräußerungsprozess sowie die weiterhin zu gewährleistende ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung der zu veräußernden Vermögensgegenstände bedient sich die Commerzbank AG seit dem 1. Januar 2017 der Dienste der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH als vormaliger Verwaltungsgesellschaft. Sie unterliegt den Weisungen der Commerzbank AG. Diese Entscheidung ist aufgrund überprüfbarer Erwägungen nach einer Ausschreibung besonders begründet und dokumentiert.

Die Vergütung der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wird von der Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Verwaltungsvergütung bestritten, sodass sich hierdurch keine zusätzliche Belastung des Fondsvermögens ergibt.

Ausblick

Die Anstrengungen der Commerzbank AG konzentrieren sich weiter auf die Veräußerung der verbliebenen Immobilien in einem geordneten Verkaufsprozess und die Auszahlung der Liquidität unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel.

Im Juli 2018 wurde ein Vertrag bezüglich des Verkaufs der Immobilie ul. Glebocka/Targówek, „Targówek“ in Warschau (Polen) abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten und damit Abgang aus dem Portfolio des CS PROPERTY DYNAMIC ist für frühestens Mitte November 2018 geplant.

Ein Ausblick auf den Zeitpunkt, wann die finale Auflösung des CS PROPERTY DYNAMIC zu erwarten ist, kann erst im Rahmen des Abwicklungsberichts erfolgen, in dem über den Verkauf der letzten Immobilie berichtet wird.

Commerzbank Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main, im November 2018

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

Tabelle 3

Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018 (nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse der Immobilien und Liquiditätsanlagen)

in %	Direkt-investments gesamt ¹	Gesamt Fonds
I. Immobilien		
Bruttoertrag ²	8,8	8,8
Bewirtschaftungsaufwand ²	-12,4	-12,4
Nettoertrag ²	-3,6	-3,6
Wertänderungen ²	-9,8	-9,8
Ausländische Ertragsteuern ²	-1,4	-1,4
Ausländische latente Steuern ²	0,8	0,8
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	-14,0	-14,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand ³	-14,0	-14,0
Währungsänderung ^{3,4}	-0,4	-0,4
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{3,5}	-14,4	-14,4
II. Liquidität ^{6,7}		
		-0,4
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten ⁸		
		-8,2
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten ^{8,9}		
		-9,0
Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) ^{9,10}		
		-7,2

¹ Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) direkt gehaltenen Immobilien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hält der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

² Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2017/2018 der direkt gehaltenen Immobilien (Direktinvestments gesamt) und des gesamten Fonds.

³ Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2017/2018 der direkt gehaltenen Immobilien (Direktinvestments gesamt) und des gesamten Fonds.

⁴ Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

⁵ Das Ergebnis des gesamten Fonds wurde erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten, eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 55,9 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

⁶ Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres 2017/2018.

⁷ Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 44,1 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

⁸ Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres 2017/2018.

⁹ Der Bezug auf das durchschnittliche Fondsvolumen kann zu einem abweichenden Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten im Vergleich zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten gemäß BVI-Methode führen. Die Kennzahl zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Abzug der Fondskosten ermittelt nach der BVI-Methode ist auf den Stichtag 31. August 2018 bezogen.

¹⁰ Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 3. März 2014 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 31. August 2018 ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -8,4 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Tabelle 4

**Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018
(Durchschnittszahlen)¹**

in Tsd. €	Direkt-investments gesamt ²	Gesamt Fonds
Direkt gehaltene Immobilien	68.271,7	68.271,7
Über Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	68.271,7	68.271,7
davon eigenkapitalfinanziert	68.271,7	68.271,7
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	0,0	0,0
Liquidität		53.865,1
Fondsvermögen (netto)³		122.136,8

¹ Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) wurden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.

² Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) direkt gehaltenen Immobilien im Ausland wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hält der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

³ Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von eigenkapitalfinanziertem Immobilienvermögen und Liquidität.

Tabelle 5

Informationen zu Wertänderungen im Zeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018

in Mio. €	Direkt-investments gesamt ¹	Gesamt Fonds
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ²	75,3	75,3
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	6,1	6,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,3	0,3
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-4,4	-4,4
Ausländische latente Steuern	0,5	0,5
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0
Wertänderungen laut Gutachten	-4,4	-4,4
Sonstige Wertänderungen	0,8	0,8

¹ Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) direkt gehaltenen Immobilien im Ausland wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hält der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

² Die Kennzahlen sind bezogen auf den Berichtsstichtag 31. August 2018.

Tabelle 6

Vermietungsinformationen zum 31. August 2018

in %	Direkt-investments gesamt ^{1,2}	Gesamt Fonds ³
Jahresmietertrag		
Büro und Praxis	43,6	43,6
Handel/Gastronomie	38,4	38,4
Stellplätze	2,6	2,6
Lager, Hallen	0,1	0,1
Andere	4,3	4,3
Jahresmietertrag insgesamt	89,0	89,0

¹ Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) direkt gehaltenen Immobilien im Ausland wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hält der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

² Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 31. August 2018 aus direkt gehaltenen Immobilien.

³ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 31. August 2018.

Tabelle 7

Informationen zum Leerstand zum 31. August 2018

in %	Direkt-investments gesamt ^{1,2}	Gesamt Fonds ³
Leerstand		
Büro und Praxis	4,8	4,8
Handel/Gastronomie	5,7	5,7
Stellplätze	0,0	0,0
Lager, Hallen	0,0	0,0
Andere	0,1	0,1
Vermietungsquote	89,4	89,4

¹ Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) direkt gehaltenen Immobilien im Ausland wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hält der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

² Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete per 31. August 2018 aus direkt gehaltenen Immobilien.

³ Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete per 31. August 2018.

Tabelle 8

Restlaufzeiten der Mietverträge zum 31. August 2018

in %	Direkt- investments gesamt ^{1,2}	Gesamt Fonds ³
Unbefristet	0,0	0,0
2018	0,1	0,1
2019	7,0	7,0
2020	10,9	10,9
2021	2,9	2,9
2022	7,6	7,6
2023	10,8	10,8
2024	39,7	39,7
2025	5,3	5,3
2026	4,1	4,1
2027	4,2	4,2
2028+	7,4	7,4
	100,0	100,0

¹ Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) direkt gehaltenen Immobilien im Ausland wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hält der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

² Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 31. August 2018 aus direkt gehaltenen Immobilien.

³ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 31. August 2018.

Entwicklung der Renditen

Tabelle 9

Renditekennzahlen

in %	31. August 2018	31. August 2017	31. August 2016	31. August 2015
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	8,8	10,5	8,9	6,8
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-12,4	-3,8	-2,3	-3,5
Nettoertrag ¹	-3,6	6,7	6,6	3,3
Wertänderungen ¹	-9,8	-14,3	-18,8	-7,8
Ausländische Ertragsteuern ¹	-1,4	-0,4	-0,2	-0,2
Ausländische latente Steuern ¹	0,8	0,3	-0,1	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	-14,0	-7,7	-12,5	-4,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²	-14,0	-7,9	-18,8	-10,7
Währungsänderung ^{2,3}	-0,4	0,1	-2,9	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung²	-14,4	-7,8	-21,7	-10,8
II. Liquidität⁴	-0,4	-0,1	0,0	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten⁵	-8,2	-5,1	-17,5	-9,3
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)^{6,7}	-7,2	-5,5	-17,0	-10,1

¹ Die Kennzahlen sind bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

² Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

³ Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

⁴ Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

⁵ Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Geschäftsjahres.

⁶ Die Kennzahlen zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Abzug der Fondskosten ermittelt nach der BVI-Methode sind auf den Stichtag 31. August des jeweiligen Geschäftsjahres bezogen.

⁷ Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 3. März 2014 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 31. August 2018 ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -8,4 %, zum 31. August 2017 für 1 Jahr von -5,2 %, zum 31. August 2016 für 1 Jahr von -17,0 % und zum 31. August 2015 für 1 Jahr von -10,2 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Entwicklung des Fondsvermögens

Tabelle 10

vom 1. September 2017 bis 31. August 2018	in €	in €
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres		153.126.361,76
Ausschüttung für das Vorjahr ¹		-33.905.853,87
Zwischenauszahlung		0,00
Mittelzufluss (netto, exkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich)		0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich		0,00
Ordentlicher Nettoertrag		-4.671.258,08
Realisierte Gewinne		1.067.225,29
aus Immobilien	1.010.513,65	
aus Devisentermingeschäften	3.640,87	
aus Fremdwährungspositionen	53.070,77	
Realisierte Verluste		-6.057.966,71
aus Immobilien	-5.820.515,34	
aus Devisentermingeschäften	0,00	
aus Fremdwährungspositionen	-237.451,37	
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		
bei Immobilien		2.198.487,80
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Devisentermingeschäften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Fremdwährungspositionen		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	

¹ Auszahlung am 5. Dezember 2017. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

Tabelle 10 (Fortsetzung)

vom 1. September 2017 bis 31. August 2018	in €	in €
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		
bei Immobilien		-3.522.765,57
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Devisentermingeschäften		-12.936,61
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Fremdwährungspositionen		-51.695,60
davon in Fremdwährung	-51.695,60	
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		108.169.598,41

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode (1. September 2017 bis 31. August 2018) zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Bei der Ausschüttung/Auszahlung für das Vorjahr handelt es sich um den im Geschäftsjahr tatsächlich ausgeschütteten Betrag.

Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um den Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich gekürzt und damit auf die Vermögensveränderung angerechnet.

Im Berichtszeitraum (vom 1. September 2017 bis zum 31. August 2018) fand kein Mittelumsatz statt, da die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Zusammenhang mit der Auflösung des Sondervermögens ausgesetzt war.

Der Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ist der Saldo aus dem Wert der Erträge und Aufwendungen, der vom Anteilserwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

Der ordentliche Nettoertrag ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilien stellen die Differenz aus Verkaufserlösen abzüglich Verkaufsnebenkosten und steuerlichen Buchwerten bei Immobilien dar. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre sind in den Positionen Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste enthalten.

Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte sind in den Positionen Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste enthalten.

Die realisierten Gewinne aus Fremdwährungspositionen stellen die Differenz der Bewertung der Fremdwährungsvermögen zum Kurs bei Einbuchung und zum Kurs bei Ausbuchung der jeweiligen Bilanzposition dar.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergeben sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Berichtszeitraum, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland. Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste der Devisentermingeschäfte umfassen die Bewertungen der offenen Geschäfte vom Berichtszeitraum abzüglich der Wertveränderungen der geschlossenen Geschäfte. Die Fremdwährungspositionen beziehen sich auf Immobilien und Liquiditätsanlagen. Bei „Fremdwährungspositionen“ ist die Differenz der Bewertung der Fremdwährungsvermögen zum Kurs zu Beginn und - ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung - zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist - bewertet mit dem Berichtsperiodenkurs - in den Nettoveränderungen nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien enthalten. Außerdem beziehen sich die Fremdwährungspositionen auf Bankguthaben und sonstige Vermögensgegenstände in polnischen Zloty (PLN) und britischen Pfund (GBP).

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Tabelle 11

zum 31. August 2018	in €	in €	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung ¹ in €
I. Immobilien (siehe Seiten 25 – 26)				
1. Geschäftsgrundstücke	75.300.000,00		69,6	0,00
Summe der Immobilien		75.300.000,00	69,6	0,00
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	45.260.202,74		41,8	2.306.503,09
Summe der Liquiditätsanlagen		45.260.202,74	41,8	2.306.503,09
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	925.653,73		0,9	847.742,90
2. Zinsansprüche	0,00		0,0	0,00
3. Andere	449.252,43		0,4	314.349,07
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		1.374.906,16	1,3	1.162.091,97
Summe I. – III.		121.935.108,90	112,7	3.468.595,06
IV. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstücksbewirtschaftung	835.264,26		0,8	0,00
2. anderen Gründen	236.076,46		0,2	10.477,08
Summe der Verbindlichkeiten		1.071.340,72	1,0	10.477,08
V. Rückstellungen		12.694.169,77	11,7	0,00
Summe IV. – V.		13.765.510,49	12,7	10.477,08
VI. Fondsvermögen		108.169.598,41	100,0	3.458.117,98

¹Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur PLN und GBP).

Vermögensaufstellung zum 31. August 2018, Teil I: Immobilienverzeichnis

Tabelle 12

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

		Polen	Polen
Laufende Nummer		1	2
Objektname		Targówek	Rondo Business Park
PLZ		03-287	31-476
Ort		Warschau	Krakau
Straße/Hausnummer		ul. Glebocka/Targówek	Lublanska 38
Immobilieninformationen			
Objektart/Hauptnutzungsart		Handels-/Gastronomiegebäude	Bürogebäude
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche	-	-
Geschosszahl		1	14
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit	11/2006	12/2007
Bau-/Umbaujahr		2007	2008
Restnutzungsdauer ²	in Jahren	29	60
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²	93.808	13.734
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²	-	-
Grundstücksgröße (Erbbaufläche)	in m ²	-	-
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	25.344	17.869
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0
Ausstattungsmerkmale			
Garage/Kfz-Stellplätze		Ja	Ja
Klimaanlage		Ja	Ja
Lift		Nein	Ja
Vermietungsinformationen			
Vermietungsquote am Stichtag ³	in %	86,8	91,4
Vermietungsquote durchschnittlich ⁴	in %	86,7	95,2
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	6,9	4,9
Auslaufende Mietverträge bis zum 31. Dezember 2018 ⁵	in %	0,0	0,2
Mietertrag im Geschäftsjahr 2017/2018 ⁵	in Tsd. €	2.333,5	3.258,4
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 ⁵	in Tsd. €	575,0 ⁷	2.998,0
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inkl. Leerstand ^{5,6}	in Tsd. €	688,8 ⁷	3.367,2

¹ Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %.

² Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 31. August 2018.

³ Bezogen auf die Bruttosollmiete der Immobilie per 31. August 2018.

⁴ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet.

⁵ Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt.

⁶ Der prognostizierte Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung.

⁷ Prognostizierter Mietertrag bis zum voraussichtlichem Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie.

Tabelle 12 (Fortsetzung)

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

		Polen	Polen
Laufende Nummer		1	2
Objektname		Targówek	Rondo Business Park
PLZ		03-287	31-476
Ort		Warschau	Krakau
Straße/Hausnummer		ul. Glebocka/Targówek	Lublanska 38
Gutachterinformationen			
Gutachterliche Bewertungsmiete ¹	in Tsd. €	2.998,8	3.080,3
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	in Tsd. €	32.100,0	43.200,0
Investmentinformationen			
Investitionsart		direkt	direkt
Fremdkapitalquote	in %	0,0	0,0

¹ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 31. August 2018.

Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

Tabelle 13

im Zeitraum vom 1. September 2017 bis 31. August 2018

I. Käufe ¹		
1. Direkt gehaltene Immobilien		
Keine		
2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien		
Keine		
3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
Keine		
II. Verkäufe ^{2,3}		
1. Direkt gehaltene Immobilien		Italien
Lage des Grundstücks		20020 Lainate (Mailand) Via Rossini 1/A
Objektart		Bürogebäude
Nutzfläche	in m ²	10.846
Übergang von Nutzen und Lasten		2. Oktober 2017
Gutachterlicher Verkehrswert	in Tsd. €	16.400,0
2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien		
Keine		
3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
Keine		

¹ Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum (vom 1. September 2017 bis zum 31. August 2018) zugegangenen Immobilien.

² Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum (vom 1. September 2017 bis zum 31. August 2018) abgegangenen Immobilien.

³ Aufgrund der Vereinbarung von Stillschweigen über den Verkaufspreis in den Kaufverträgen der Immobilien entfällt ein Ausweis der Verkaufspreise.

Vermögensaufstellung zum 31. August 2018, Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

Tabelle 14

	in €	in €	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung ¹ in €
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		925.653,73	0,9	847.742,90
davon Betriebskostenvorlagen	786.312,84			
davon Mietforderungen	139.340,89			
2. Zinsansprüche		0,00	0,0	0,00
3. Andere		449.252,43	0,4	314.349,07
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		1.374.906,16	1,3	1.162.091,97
IV. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstücksbewirtschaftung		835.264,26	0,8	0,00
2. anderen Gründen		236.076,46	0,2	10.477,08
Summe der Verbindlichkeiten		1.071.340,72	1,0	10.477,08
V. Rückstellungen		12.694.169,77	11,7	0,00
Summe IV. - V.		13.765.510,49	12,7	10.477,08
VI. Fondsvermögen		108.169.598,41	100,0	
Anteilwert	40,87 €			
Umlaufende Anteile	2.646.827 Stück			

¹ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur PLN und GBP).

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

1. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden mit dem Stichtagskurs, welcher von der Depotbank zur Verfügung gestellt wird, in Euro umgerechnet.

Devisenkurse per 31. August 2018:

Britisches Pfund (GBP)	1 GBP = 1,11452 €	1 € = 0,89725 GBP
Polnische Zloty (PLN)	1 PLN = 0,23296 €	1 € = 4,29255 PLN

2. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

3. Sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im Geschäftsjahr 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) von 153,1 Mio. Euro auf 108,2 Mio. Euro. Es wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 2.646.827 Stück errechnet sich zum 31. August 2018 ein Anteilwert in Höhe von 40,87 Euro.

Immobilien

Zum Stichtag wird der Posten direkt gehaltener **Immobilien** mit 75,3 Mio. Euro ausgewiesen.

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** betragen zum Berichtsstichtag 45,3 Mio. Euro und bestehen sowohl aus Bankguthaben in Höhe von 17,3 Mio. Euro als auch Festgeldern in Höhe von 28,0 Mio. Euro. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen beläuft sich zum 31. August 2018 auf 41,8 %.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Berichtsstichtag insgesamt 1,4 Mio. Euro.

Bei den **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** werden verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten, die von Mietern zu tragen sind, und Forderungen an die Mieter in Höhe von 0,9 Mio. Euro ausgewiesen.

Es bestanden zum 31. August 2018 keine **Zinsansprüche**.

Der Posten **Andere** in Höhe von 0,5 Mio. Euro beinhaltet in erster Linie Abgrenzungen (0,1 Mio. Euro), Erstattungsansprüche aus Steuern (0,1 Mio. Euro) sowie Forderungen an Dritte (0,1 Mio. Euro).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** belaufen sich zum 31. August 2018 auf insgesamt 1,1 Mio. Euro.

Darin enthalten sind **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** (0,8 Mio. Euro), die in erster Linie Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten und Nebenkosten (0,8 Mio. Euro) beinhalten, sowie **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (0,3 Mio. Euro), die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern (0,1 Mio. Euro), Verbindlichkeiten aus sonstigen Leistungen Dritter (0,1 Mio. Euro), Negativverzinsungen von Geldanlagen sowie Gewährleistungen umfassen.

Rückstellungen

Es bestehen zum Berichtsstichtag **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt 12,7 Mio. Euro.

Für latente Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) wurden auf Ebene des Fonds Rückstellungen in Höhe von 3,8 Mio. Euro gebildet.

Weiterhin sind Rückstellungen für Vermietungskosten in Höhe von 4,5 Mio. Euro, Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 3,6 Mio. Euro, Rückstellungen für Transaktionskosten in Höhe von 0,2 Mio. Euro, die im Zusammenhang mit in der Vergangenheit durchgeführten Transaktionen stehen, und Rückstellungen für ausländische Ertragssteuern in Höhe von 0,1 Mio. Euro vorhanden. Darüber hinaus wurden für Prozessrisiken 0,3 Mio. Euro zurückgestellt und sonstige Rückstellungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro gebildet.

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Tabelle 15

Offene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte zum Stichtag 31. August 2018

Absicherung von Beständen: Kauf/Verkauf von Devisen auf Termin	Kurswert Kauf/Verkauf in €	Kurswert ¹ Stichtag in €	Vorläufiges Ergebnis in €	Vorläufiges Ergebnis in % des Netto-Fondsvermögens
3,0 Mio. Polnische Zloty (PLN) (Verkauf)	686.959	697.466	-10.507	0,0
Summe offene Positionen	686.959	697.466	-10.507	0,0

¹ Devisenterminkurs vom 31. August 2018.

Bezogen auf ein Währungsexposure in polnischen Zloty (PLN) in Höhe von 835.130 Euro ergibt sich ein Hedge-Ratio zum Stichtag 31. August 2018 von 83,7 %.

Tabelle 16

Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018

	Kurswert Opening in €	Kurswert Closing in €	Ergebnis in €
12,0 Mio. Polnische Zloty (PLN)	2.838.857	2.835.216	3.641
Summe geschlossene Positionen Polnische Zloty (PLN)	2.838.857	2.835.216	3.641

Risikomanagement

Bei der Verwaltung des Sondervermögens wird der qualifizierte Ansatz nach § 51 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit den §§ 7 ff. der Derivateverordnung (DerivateV) angewendet. Die potenziellen Risikobeträge wurden mit den Parametern 99 % Wahrscheinlichkeitsniveau und 10 Tage Haltdauer berechnet. Das Vergleichsvermögen besteht zu 100 % aus dem „JP Morgan Economic and Monetary Union (EMU) Government Bond Index 1-3 Years“ (100 % JPM EMU 1-3 years).

Die Überwachung der Hebelwirkung durch Derivategeschäfte erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 S. 5 DerivateV. Für den Zeitraum vom 1. September 2017 bis zum 31. August 2018 ergibt sich für den CS PROPERTY DYNAMIC eine durchschnittliche Hebelwirkung von 1 (d.h. es ist zu keiner Hebelung des Fondsrisikos mittels Derivaten gekommen). Die Hebelwirkung wird gemäß den Regelungen in den §§ 15 ff. der DerivateV zum einfachen Ansatz berechnet; allerdings findet § 15.2 DerivateV keine Anwendung.

Tabelle 17

Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2017/2018

	in % des Netto-Fondsvermögens
Größter potenzieller Risikobetrag	0,036
Kleinster potenzieller Risikobetrag	0,001
Durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,008

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Tabelle 18

für den Zeitraum vom 1. September 2017 bis 31. August 2018	in €	in €	davon in Fremdwährung ¹ in €	davon in Fremdwährung ¹ in €
I. Erträge				
1. Sonstige Erträge		339.493,50		207.876,25
2. Erträge aus Immobilien		5.643.773,54		20.021,01
Summe der Erträge		5.983.267,04		227.897,26
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten		8.607.517,37		713.188,36
davon Betriebskosten	251.675,77		251.675,77	
davon Instandhaltungskosten	1.460.245,90		2.636,75	
davon Kosten der Immobilienverwaltung	5.362.772,53		73.026,98	
davon Sonstige Kosten	1.532.823,17		385.848,86	
2. Ausländische Steuern		971.860,42		958.191,48
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen		0,00		0,00
4. Verwaltungsvergütung ²		823.338,60		0,00
5. Depotbankvergütung		0,00		0,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		67.282,78		0,00
7. Sonstige Aufwendungen		184.525,95		34.957,86
davon Sachverständigenkosten	43.420,97		0,00	
Summe der Aufwendungen		10.654.525,12		1.706.337,70

¹ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur PLN und GBP).

² Gemäß § 13 Nr. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB). Zusätzlich erhielt der Fondsverwalter Commerzbank AG Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von 0,1 Mio. Euro. Dies entspricht 0,11 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

Tabelle 18 (Fortsetzung)

für den Zeitraum vom 1. September 2017 bis 31. August 2018			davon in Fremdwährung ¹	davon in Fremdwährung ¹
	in €	in €	in €	in €
III. Ordentlicher Nettoertrag		-4.671.258,08		-1.478.440,44
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
aus Immobilien		1.010.513,65		23.101,30
aus Devisentermingeschäften		3.640,87		0,00
aus Fremdwährungspositionen		53.070,77		53.070,77
Summe der realisierten Gewinne		1.067.225,29		76.172,07
2. Realisierte Verluste				
aus Immobilien		-5.820.515,34		0,00
aus Devisentermingeschäften		0,00		0,00
aus Fremdwährungspositionen		-237.451,37		-237.451,37
Summe der realisierten Verluste		-6.057.966,71		-237.451,37
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		-4.990.741,42		-161.279,30
Ertrags-/Aufwandsausgleich (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)		0,00		0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres		-9.661.999,50		-1.639.719,74
Total Expense Ratio (TER) ² (Gesamtkostenquote)		0,78 %		
Transaktionsabhängige Vergütung in Euro ³		145.000,00		
Transaktionsabhängige Vergütung in % ⁴		0,11 %		

¹ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur PLN und GBP).

² Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die so genannten Transaktionskosten und den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag und/oder Rücknahmeabschlag. Als Gesamtkosten wurden die Positionen II. 4. bis 7. berücksichtigt.

³ Transaktionskosten resultieren ausschließlich aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien und sind nicht Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

⁴ Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Commerzbank AG gemäß § 13 Nr. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen (Des-)Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. September 2017 bis 31. August 2018 beträgt –9,7 Mio. Euro. Dieses Ergebnis setzt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von –4,7 Mio. Euro und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von –5,0 Mio. Euro zusammen.

Erträge

Die Summe der Erträge beträgt 6,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Sonstige Erträge

Die Sonstigen Erträge in Höhe von 0,3 Mio. Euro setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro, aus periodenfremden Erträgen in Höhe von 0,2 Mio. Euro sowie aus Erträgen aus der Weiterbelastung von Kosten und Vereinbarungen von Mietern zusammen.

Erträge aus Immobilien

Die rückläufigen Erträge aus Immobilien im Berichtsjahr in Höhe von 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 8,8 Mio. Euro) sind im Wesentlichen auf rückläufige Mieterträge insbesondere aufgrund des Verkaufs einer Immobilie in Italien im Berichtszeitraum zurückzuführen.

Aufwendungen

Die Summe der Aufwendungen beträgt im Berichtszeitraum 10,7 Mio. Euro.

Bewirtschaftungskosten

Die auf die Mieter nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten belaufen sich insgesamt auf 8,6 Mio. Euro und setzen sich aus Betriebskosten in Höhe von 0,3 Mio. Euro, aus Instandhaltungskosten in Höhe von 1,5 Mio. Euro, aus Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 5,3 Mio. Euro und sonstigen Kosten in Höhe von 1,5 Mio. Euro zusammen. Die sonstigen Kosten beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für nicht-abzugsfähige Steuern in Höhe von 0,4 Mio. Euro, Kosten für Forderungskorrekturen in Höhe von 0,3 Mio. Euro, Kosten für Gerichts- und Rechtskosten in Höhe von 0,3 Mio. Euro, periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro und Bankgebühren in Höhe von 0,2 Mio. Euro.

Ausländische Steuern

Bei dem Posten Ausländische Steuern in Höhe von 1,0 Mio. Euro handelt es sich um Steuern auf das im Ausland erzielte Einkommen.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Der Posten Zinsen aus Kreditaufnahmen beläuft sich auf 0,00 Euro. Zum Berichtsstichtag bestanden keine Kreditverbindlichkeiten und somit keine Zinsaufwendungen.

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung der Fondsverwaltung beträgt 0,8 Mio. Euro und entspricht derzeit rund 0,6 % des durchschnittlichen Brutto Fondsvermögens im Geschäftsjahr. Aus der Verwaltungsvergütung werden mehrere Dienstleister von der Commerzbank AG bezahlt. Die Commerzbank AG hat die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beauftragt, Beratungsleistungen bei der Abwicklung des Sondervermögens zu erbringen. Die an die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH zu zahlende Vergütung entrichtet die Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Vergütung. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ist ein mit der Commerzbank AG im Sinne der §§ 15 ff. Aktiengesetz (AktG) verbundenes Unternehmen. Über Ergebnisabführungsverträge fließt die vorgenannte Vergütung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH letztlich der Commerzbank AG zu.

Depotbankvergütung

Die Depotbankvergütung beträgt 0,00 Euro. Ab dem 1. Januar 2017 hat die Depotbank keine Depotbankvergütung mehr erhoben.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Für die Kosten der Jahresabschlussprüfung wurde eine Rückstellung eingestellt. Die Kosten belaufen sich auf rund 0,1 Mio. Euro und beinhalten unter anderem Prüfungskosten für den Jahresabschluss und Kosten des Abwicklungsberichts.

Sonstige Aufwendungen

Die Sonstigen Aufwendungen werden mit 0,2 Mio. Euro ausgewiesen und beinhalten im Wesentlichen Kosten für Sachverständige und sonstige Beratungskosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß BVB.

Ordentlicher Nettoertrag

Der Ordentliche Nettoertrag in Höhe von –4,7 Mio. Euro ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von –5,0 Mio. Euro stellt die Summe der realisierten Gewinne und Verluste dar. Die realisierten Gewinne beinhalten insbesondere Gewinne aus in vergangenen Geschäftsjahren durchgeführten Verkäufen von Immobilien in den Niederlanden, Deutschland, Großbritannien und Österreich sowie aus Devisentermingeschäften und aus Fremdwährungspositionen. Die realisierten Verluste resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Immobilie in Italien und aus Fremdwährungspositionen.

Verwendungsrechnung zum 31. August 2018

Tabelle 19

in €	insgesamt	je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,0000
1a. Ertragsausgleich auf Vortrag	0,00	0,0000
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.661.999,50	-3,6504
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,0000
II. Zur Ausschüttung verfügbar	-9.661.999,50	-3,6504
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,0000
2. Vortrag auf neue Rechnung	-9.661.999,50	-3,6504
III. Gesamtausschüttung	0,00	0,0000
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,0000
a) Barausschüttung	0,00	0,0000
2. Endausschüttung	0,00	0,0000
a) Barausschüttung	0,00	0,0000

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Die Gesamtausschüttung des Fonds wird auf Grundlage des Vortrags aus dem Vorjahr (0,0 Mio. Euro), des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von -9,7 Mio. Euro und der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 0,0 Mio. Euro ermittelt.

Es werden für Ausschüttungszwecke des Geschäftsjahres keine Mittel aus dem Sondervermögen zugeführt.

Der Vortrag auf neue Rechnung beträgt -9.661.999,50 Euro.

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 wurden keine Ausschüttungen/Auszahlungen vorgenommen.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 6 des Investmentgesetzes (InvG) den Abwicklungsbericht des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr vom 1. September 2017 bis zum 31. August 2018 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Abwicklungsberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Commerzbank Aktiengesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Abwicklungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Abwicklungsbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Abwicklungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Abwicklungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Commerzbank Aktiengesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Abwicklungsbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 12. November 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Warnke	Bertram
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Für das Geschäftsjahr 1. September 2017 bis 31. August 2018 des CS PROPERTY DYNAMIC mussten aufgrund investmentsteuerrechtlicher Vorschriften im Rahmen der Investmentsteuerreform 2018 zwei steuerliche Rumpfgeschäftsjahre gebildet werden.

Das erste steuerliche Rumpfgeschäftsjahr bildet den Zeitraum vom 1. September 2017 bis zum 31. Dezember 2017 ab. Dabei handelt es sich um eine steuerliche Zwangsthesaurierung zum 31. Dezember 2017. Die steuerlich zufließenden ausschüttungsgleichen Erträge betragen 0,0000 Euro je Anteil.

Das zweite steuerliche Rumpfgeschäftsjahr bildet den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. August 2018 ab. Zum Geschäftsjahresende 31. August 2018 wurde eine Endthesaurierung beschlossen.

Die Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 sowie die Endthesaurierung zum Geschäftsjahresende 31. August 2018 werden steuerlich wie in den folgenden Tabellen dargestellt behandelt.

Dabei wird zwischen den folgenden Anlegergruppen unterschieden:

- Anteile werden im Privatvermögen gehalten (Privatvermögen).
- Anteile werden durch Einzelunternehmer oder Personengesellschaften im Betriebsvermögen gehalten (Betriebsvermögen I).
- Anteile werden durch Körperschaften im Betriebsvermögen gehalten, die § 8b Abs. 1 und 2 KStG anwenden können (Betriebsvermögen II).
- Anteile werden durch Körperschaften i. S. d. § 8b Abs. 7 oder 8 im Betriebsvermögen gehalten, die § 8b Abs. 1 und 2 KStG nicht anwenden können (Betriebsvermögen III).

Die Thesaurierung im Geschäftsjahr 2017 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Tabelle 20

Thesaurierung zum 31. Dezember 2017

in €	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen I	Für Anteile im Betriebsvermögen II	Für Anteile im Betriebsvermögen III
Ausschüttung je Anteil	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
zzgl. gezahlter ausländischer Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstatteter ausländischer Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon nicht steuerbare Beträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon steuerfrei:				
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,0000	-	-	-
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG (40 % steuerfrei im BV I)	-	0,0000	-	-
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG (60 % steuerpflichtig im BV I)	-	0,0000	-	-
steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,0000	-	-	-
steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt InvR ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil ²	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 % ³	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

¹ Aufgrund von Abweichungen zwischen dem Betrag der investimentrechtlichen Ausschüttung und den investimentsteuerrechtlichen Werten kann die Summe der investimentsteuerrechtlichen steuerfreien/nicht steuerbaren Beträge von dem steuerfreien/nicht steuerbaren Anteil in der investimentrechtlichen Ausschüttung abweichen. Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investimentrechtliche Ausschüttung beträgt im Privatvermögen 0,0000 Euro je Anteil (0,00 % der Ausschüttung) sowie im Betriebsvermögen I bis III 0,0000 Euro je Anteil (0,00 % der Ausschüttung).

² In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die bis zum 31. Dezember 2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der 10-jährigen Behaltfrist veräußert wurden, gehen nicht mit in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage ein.

³ Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

Tabelle 21

Informationen zur Endthesaurierung zum Geschäftsjahresende 31. August 2018

in €
Ausschüttung in EUR je Anteil (InvR)
0,0000

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Investmentsteuerreform ist das Geschäftsjahr des CS PROPERTY DYNAMIC steuerlich in zwei Rumpfgeschäftsjahre aufzuteilen. Das erste Rumpfgeschäftsjahr beginnt am 1. September 2017 und endet am 31. Dezember 2017 und das zweite Rumpfgeschäftsjahr beginnt am 1. Januar 2018 und endet am 31. August 2018. Investmentrechtlich hingegen läuft das Geschäftsjahr vom 1. September 2017 bis zum 31. August 2018.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Darstellung der Rechtslage zum 31. Dezember 2017

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.¹

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung ange-

geben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Gesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), 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.

¹ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuer-schuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteue-

rung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/ Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vortragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich 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 Kapital-

vermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn Bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.¹ Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf

¹ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapital-ähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz¹ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als

¹ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenderträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vortragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Aus-

schüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei¹, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Sondervermögens.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden

¹ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

den Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatt-

ten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder

thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des

InvStG¹ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.² Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,³ so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.⁴

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast

¹ § 22 Abs. 2 InvStG

² § 5 Abs. 1 InvStG

³ § 10 InvStG

⁴ § 18 bzw. § 19 InvStG

aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr in Österreich insgesamt maximal 2.000,00 Euro steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Meldung an die Oesterreichische Kontrollbank (OeKB) gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot ist die depotführende Stelle zum Abzug der Kapitalertragsteuer von 27,5 % von den ausschüttungsgleichen Erträgen

verpflichtet, soweit diese auf österreichische Immobilien entfallen und einem beschränkt steuerpflichtigen Anleger zufließen. Nach dem geltenden Recht ist jedoch für öffentlich angebotene Immobilienfonds eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer anzuwenden. Die Befreiung von der Kapitalertragsteuer für Einkünfte aus einem öffentlich angebotenen Immobilienfonds, soweit die Einkünfte auf österreichische Immobilien entfallen, ist auch nach dem 1. April 2012 anzuwenden.

› Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als 10 Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag

und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der o. g. inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. Veräußerungserlöse der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein.

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine Teilfreistellung nicht anwendbar ist, da bisher seitens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) noch nicht hinreichend

klargestellt worden ist, ob für Investmentfonds in Abwicklung auf die Investmentstruktur des Fonds vor Abwicklung abgestellt werden kann.

Der CS PROPERTY DYNAMIC 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 finden sollte.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht von der Gesetzgebung bestätigt.

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 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) 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.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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 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 % 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 steuerpflichtig, da eine Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur 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.

Die steuerpflichtigen 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 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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 insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos 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 nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur ist eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls 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.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von

100.000,00 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Wertveränderungen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt (Erwerb vor dem 1. Januar 2009) und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, 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, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; 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. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, 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 in Höhe von 70 % bestanden.

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.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

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

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der oben genannten inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. Veräußerungserlöse der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein. Aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur ist eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar.

Der CS PROPERTY DYNAMIC 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 finden sollte.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht von der Gesetzgebung bestätigt.

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 Kapitalrückzahlung 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 Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % 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 Kalenderjahres 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 aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Die Besteuerung in Form der sogenannten Vorabpauschale gemäß § 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. Aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur ist eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar.

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzuges entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral.

Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen

Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr in Österreich insgesamt maximal 2.000,00 Euro steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Meldung an die Oesterreichische Kontrollbank AG (OeKB) gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot ist die depotführende Stelle zum Abzug der Kapitalertragsteuer von 27,5 % von den ausschüttungsgleichen Erträgen verpflichtet, soweit diese auf österreichische Immobilien entfallen und einem beschränkt steuerpflichtigen Anleger zufließen. Nach dem geltenden Recht ist jedoch für öffentlich angebotene Immobilienfonds eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer anzuwenden. Die Befreiung von der Kapitalertragsteuer für Einkünfte aus einem öffentlich angebotenen Immobilienfonds, soweit die Einkünfte auf österreichische Immobilien entfallen, ist auch nach dem 1. April 2012 anzuwenden.

› **Hinweis:**

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Die Thesaurierung des CS PROPERTY DYNAMIC zum Rumpfgeschäftsjahresende 31. Dezember 2017 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die steuerlich zufließenden ausschüttungsgleichen Erträge im Rahmen der steuerlichen Zwangsthesaurierung des CS PROPERTY DYNAMIC für den Zeitraum vom 1. September 2017 bis 31. Dezember 2017 betragen 0,0000 Euro je Anteil.

Aufgrund der Investmentsteuerreform 2018 gilt für alle Fonds, die regulär ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr haben, ein steuerliches Rumpfgeschäftsjahr am 31. Dezember 2017 als beendet. Bei der Thesaurierung handelt es sich aus steuerlicher Sicht und somit abweichend von der investmentrechtlichen Betrachtung um eine Thesaurierung für den Zeitraum 1. September 2017 bis 31. Dezember 2017.

Die Endthesaurierung des CS PROPERTY DYNAMIC zum Geschäftsjahresende am 31. August 2018 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Grundsätzlich unterliegen nur die tatsächlichen Zuflüsse aus der Anlage in den Investmentfonds, das heißt die Ausschüttungen des Fonds sowie die Gewinne aus der Veräußerung, Rückgabe, Abtretung, Entnahme oder verdeckten Einlage der Investmentanteile der Besteuerung beim Anleger. Darüber hinaus hat der Anleger während der Haltedauer die sogenannte Vorabpauschale zu versteuern (siehe Erläuterungen auf Seite 49). Bei der Vorabpauschale handelt es sich um Erträge aus Investmentfonds im Sinne des § 16 InvStG, die den Einkünften im Sinne des § 20 Absatz 1 Nummer 3 EStG zugeordnet werden.

Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen (§ 18 InvStG).

Für den CS PROPERTY DYNAMIC wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds im Sinne des § 20 InvStG nicht in Betracht kommt.

Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG a. F.¹ für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017

Tabelle 22

für den Publikums-Investmentfonds/ den Publikums-AIF CS PROPERTY DYNAMIC ISIN: DE0009751354		Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 1. September 2017 bis 31. Dezember 2017 Thesaurierung am 31. Dezember 2017 Umlaufende Anteilsscheine zum 31. Dezember 2017: 2.646.827			
§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG in €		PV	BV I	BV II	BV III
	Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a)	Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene				
1 c) aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	-	0,0000	-	-
1 c) bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000	-
1 c) cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c) ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) gg)	Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen		0,0000		
1 c) ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 c) kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechnen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-

¹ InvStG a. F. = Investmentsteuergesetz alte Fassung

Tabelle 22 (Fortsetzung)

für den Publikums-Investmentfonds/ den Publikums-AIF CS PROPERTY DYNAMIC ISIN: DE0009751354		Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 1. September 2017 bis 31. Dezember 2017 Thesaurierung am 31. Dezember 2017 Umlaufende Anteilsscheine zum 31. Dezember 2017: 2.646.827			
§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG in €		PV	BV I	BV II	BV III
1 d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1 d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 e)	(weggefallen)				
1 f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1 f) aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 des KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 g)	Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1637	0,1637	0,1637	0,1637
1 h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,3712	0,3712	0,3712	0,3712
1 i)	(entfallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

¹ Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 1a S. 1 Nr. 1 bis 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) a. F.¹ für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017

über die Erstellung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds/ den Publikums-AIF CS PROPERTY DYNAMIC (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 1. September 2017 bis 31. Dezember 2017

An die Commerzbank AG (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf Grundlage der übermittelten Daten für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Dabei erfolgt die Ermittlung der zum 31. Dezember 2017 zuzurechnenden ausschüttungsgleichen Erträge sowie der anderen steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 InvStG durch eine Hochrechnung in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß Tz. 13 des BMF-Schreibens vom 8. November 2017 (IV C 1 - S 1980-1/16/10010:010). Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert

hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Frankfurt am Main, den 23. April 2018

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt
Rechtsanwalt
Steuerberater

ppa.
Carsten Böttjer
Steuerberater

¹ InvStG a. F. = Investmentsteuergesetz alte Fassung

Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn bis zum 31. Dezember 2017

Tabelle 23

für den Zeitraum vom 1. September 2017 bis 31. Dezember 2017

Datum	Fonds-Aktien-gewinn 1 pro Anteil in %	Fonds-Aktien-gewinn 2 pro Anteil in %	Fonds-Immobilien-gewinn pro Anteil in %	Zwischen-gewinn/EU-Zwischengewinn pro Anteil in €
01.09.2017	0,00	0,00	-21,68	0,19
04.09.2017	0,00	0,00	-21,65	0,19
05.09.2017	0,00	0,00	-21,64	0,19
06.09.2017	0,00	0,00	-25,09	0,19
07.09.2017	0,00	0,00	-25,09	0,19
08.09.2017	0,00	0,00	-25,07	0,19
11.09.2017	0,00	0,00	-25,04	0,19
12.09.2017	0,00	0,00	-25,03	0,19
13.09.2017	0,00	0,00	-25,01	0,19
14.09.2017	0,00	0,00	-25,01	0,18
15.09.2017	0,00	0,00	-25,00	0,18
18.09.2017	0,00	0,00	-24,96	0,18
19.09.2017	0,00	0,00	-24,95	0,18
20.09.2017	0,00	0,00	-24,94	0,18
21.09.2017	0,00	0,00	-24,92	0,18
22.09.2017	0,00	0,00	-24,91	0,18
25.09.2017	0,00	0,00	-24,87	0,18
26.09.2017	0,00	0,00	-24,86	0,18
27.09.2017	0,00	0,00	-24,85	0,18
28.09.2017	0,00	0,00	-24,84	0,18
29.09.2017	0,00	0,00	-24,82	0,18
02.10.2017	0,00	0,00	-29,13	0,18
04.10.2017	0,00	0,00	-29,13	0,18
05.10.2017	0,00	0,00	-29,07	0,18
06.10.2017	0,00	0,00	-29,06	0,18
09.10.2017	0,00	0,00	-29,02	0,18
10.10.2017	0,00	0,00	-29,00	0,18
11.10.2017	0,00	0,00	-28,99	0,18
12.10.2017	0,00	0,00	-28,98	0,18
13.10.2017	0,00	0,00	-28,98	0,18
16.10.2017	0,00	0,00	-28,94	0,18
17.10.2017	0,00	0,00	-28,92	0,18
18.10.2017	0,00	0,00	-28,91	0,18
19.10.2017	0,00	0,00	-28,90	0,18
20.10.2017	0,00	0,00	-28,90	0,18
23.10.2017	0,00	0,00	-28,86	0,18
24.10.2017	0,00	0,00	-28,85	0,18
25.10.2017	0,00	0,00	-28,83	0,18

Datum	Fonds-Aktien-gewinn 1 pro Anteil in %	Fonds-Aktien-gewinn 2 pro Anteil in %	Fonds-Immobilien-gewinn pro Anteil in %	Zwischen-gewinn/EU-Zwischengewinn pro Anteil in €
26.10.2017	0,00	0,00	-28,82	0,18
27.10.2017	0,00	0,00	-28,81	0,18
30.10.2017	0,00	0,00	-28,76	0,18
01.11.2017	0,00	0,00	-28,84	0,18
02.11.2017	0,00	0,00	-28,83	0,18
03.11.2017	0,00	0,00	-28,82	0,18
06.11.2017	0,00	0,00	-28,79	0,18
07.11.2017	0,00	0,00	-28,81	0,18
08.11.2017	0,00	0,00	-28,81	0,18
09.11.2017	0,00	0,00	-28,79	0,18
10.11.2017	0,00	0,00	-28,78	0,18
13.11.2017	0,00	0,00	-28,76	0,18
14.11.2017	0,00	0,00	-28,75	0,18
15.11.2017	0,00	0,00	-28,74	0,18
16.11.2017	0,00	0,00	-28,73	0,18
17.11.2017	0,00	0,00	-28,72	0,18
20.11.2017	0,00	0,00	-28,70	0,18
21.11.2017	0,00	0,00	-28,69	0,18
22.11.2017	0,00	0,00	-28,60	0,18
23.11.2017	0,00	0,00	-28,59	0,18
24.11.2017	0,00	0,00	-28,58	0,18
27.11.2017	0,00	0,00	-28,55	0,18
28.11.2017	0,00	0,00	-28,54	0,18
29.11.2017	0,00	0,00	-28,53	0,18
30.11.2017	0,00	0,00	-28,87	0,18
01.12.2017	0,00	0,00	-28,87	0,18
04.12.2017	0,00	0,00	-28,85	0,17
05.12.2017	0,00	0,00	-32,88	0,17
06.12.2017	0,00	0,00	-32,87	0,17
07.12.2017	0,00	0,00	-32,78	0,18
08.12.2017	0,00	0,00	-32,77	0,18
11.12.2017	0,00	0,00	-32,74	0,18
12.12.2017	0,00	0,00	-32,74	0,17
13.12.2017	0,00	0,00	-32,73	0,17
14.12.2017	0,00	0,00	-32,72	0,17
15.12.2017	0,00	0,00	-32,73	0,17
18.12.2017	0,00	0,00	-32,70	0,17
19.12.2017	0,00	0,00	-32,72	0,18

Tabelle 23 (Fortsetzung)

für den Zeitraum vom 1. September 2017 bis 31. Dezember 2017

Datum	Fonds- Aktien- gewinn 1 pro Anteil in %	Fonds- Aktien- gewinn 2 pro Anteil in %	Fonds- Immobilien- gewinn pro Anteil in %	Zwischen- gewinn/EU- Zwischengewinn pro Anteil in €
20.12.2017	0,00	0,00	-32,71	0,18
21.12.2017	0,00	0,00	-32,71	0,18
22.12.2017	0,00	0,00	-32,70	0,18
27.12.2017	0,00	0,00	-32,64	0,18
28.12.2017	0,00	0,00	-32,63	0,18
29.12.2017	0,00	0,00	-35,30	0,18

Die oben stehend ausgewiesenen Immobilien-/Aktiengewinne je Handelstag berücksichtigen die zwischen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und dem Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) abgestimmte Berechnungsmethode.

Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

CS PROPERTY DYNAMIC ist in steuerlicher Hinsicht als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) zu qualifizieren. Somit unterliegt der Fonds keiner Besteuerung. Vielmehr sind seine Gewinne beim Anleger steuerlich zu erfassen.

CS PROPERTY DYNAMIC hat den steuerlichen Status eines Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs 2 Z 1 ImmoInvFG. Die Abwicklung hat keine Auswirkungen auf die steuerliche Einstufung.

Folge der Qualifikation als Meldefonds ist, dass der Immobilienfonds für steuerliche Zwecke als transparentes Gebilde gilt und dass die Anleger nach den tatsächlichen und an die OeKB gemeldeten ausschüttungsgleichen Erträgen besteuert werden. Die an die OeKB gemeldete Ausschüttung ist nicht steuerpflichtig.

Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind die anteiligen Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich zu erfassen.

Ausschüttungsgleiche Erträge

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ist ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs 1 ImmoInvFG). Wurde jedoch seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle oder im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 31. März 2019 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Modalitäten der Besteuerung

Werden Anteile von einer **natürlichen Person** (Privatvermögen, Betriebsvermögen) gehalten, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag dem besonderen Steuersatz von 27,5 %. Bei **Inlandsverwahrung** der Anteile ist darauf die Kapitalertragsteuer zu erheben, die mit der Endbesteuerungswirkung verbunden ist. Bei **Auslandsverwahrung** der Anteile ist der ausschüttungsgleiche Ertrag im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu versteuern (Veranlagungsendbesteuerung).

Bei eigennützigen **Privatstiftungen** unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 25 %). Die Zwischenbesteuerung unterbleibt insoweit, als entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte vorgenommen werden und keine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen erfolgt. Die Privatstiftung ist von der KEST auf ausschüttungsgleiche Erträge befreit (§ 94 Z 12 EStG).

Bei **Kapitalgesellschaften** unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25 %. Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag auch der Kapitalertragsteuer, deren Abzug jedoch bei Abgabe einer Befreiungserklärung nach § 94 Z 5 EStG unterbleibt.

Veräußerung der Anteile

Bei Veräußerung oder der Rücknahme der Anteile am Immobilienfonds sind die steuerlichen Konsequenzen grundsätzlich davon abhängig, ob die Anteile im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden. Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig. Eine gesonderte Versteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge hat im Veräußerungszeitpunkt nicht zu erfolgen.

Bei **natürlichen Personen (Privatvermögen)** und **eigennützigen Privatstiftungen** sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) ist der Sondersteuersatz von 27,5 % anzuwenden, der - bei Inlandsverwahrung - im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25 % zur Anwendung.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs 8 EStG mit anderen sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinlagen und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilsscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerlich unbeachtlich.

Werden die Anteile im **Betriebsvermögen** gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5 % anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z 2 EStG hälftig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei **Kapitalgesellschaften** ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes von 27,5 % bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z. B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeaufschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

Beschränkte Steuerpflicht

Aufgrund von (nachträglichen) Erträgen aus österreichischen Immobilien unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich einer österreichischen Ertragsbesteuerung. Die steuerpflichtigen Erträge werden vom steuerlichen Vertreter ermittelt und zu einem späteren Zeitpunkt dem Anleger im Internet unter www.commerzbank.de/CS-Property mitgeteilt.

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

Es wird keine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben. Zu beachten sind jedoch die Vorschriften über die Meldung der Schenkungen nach § 121a BAO bzw. die Stiftungseingangsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung der Anteile an eine Privatstiftung oder vergleichbare Rechtssmasse.

› Hinweis:

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 31. August 2018 zugrunde. Die neuen Investmentfondsrichtlinien 2018 wurden so weit wie möglich berücksichtigt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 sind zum Teil erstmals für Fondsgeschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen, anzuwenden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Gremien und Eigenkapitalausstattung

Depotbank

Commerzbank AG
Kaiserplatz
60311 Frankfurt am Main

Postanschrift:
Commerzbank AG
60261 Frankfurt am Main

Gezeichnetes Kapital und Stille Einlagen: 1,679 Mrd. Euro
Eigenmittel: 26,392 Mrd. Euro
Stand 31. Dezember 2017

**Vorsitzender des Aufsichtsrates/
Chairman of the Supervisory Board:**
Klaus-Peter Müller

Vorstand/Board of Managing Directors:
Martin Zielke (Vorsitzender/Chairman)
Frank Annuschein
Marcus Chromik
Stephan Engels
Michael Mandel
Bettina Orlopp
Michael Reuther

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Sachverständigenausschuss

Dipl.-Ing. Jürgen Rath, Frankfurt am Main
(Vorsitzender des Sachverständigenausschusses)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-SV Reinhard Möller, München
(Mitglied des Sachverständigenausschusses)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel, Braunschweig
(Mitglied des Sachverständigenausschusses)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabellen		Seite	Abbildungen		Seite
1	Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC	8	1	Wertentwicklung eines Anlagebetrags in Höhe von 10.000 € seit Auflegung	8
2	Übersicht: Währungspositionen zum Stichtag 31. August 2018	12	2	Geografische Verteilung des Immobilienvolumens	9
3	Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018	16	3	Nutzungsarten der Fondsobjekte	9
4	Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018	17	4	Größenklassen der Fondsobjekte	10
5	Informationen zu Wertänderungen im Zeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018	17	5	Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienbestandes (auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer)	10
6	Vermietungsinformationen zum 31. August 2018	18	6	Restlaufzeiten der Mietverträge	11
7	Informationen zum Leerstand zum 31. August 2018	18	7	Branchenverteilung der Mieter	12
8	Restlaufzeiten der Mietverträge zum 31. August 2018	19			
9	Renditekennzahlen	20			
10	Entwicklung des Fondsvermögens	21			
11	Zusammengefasste Vermögensaufstellung	24			
12	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018, Teil I Immobilienverzeichnis I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	25			
13	Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	27			
14	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018, Teil II	28			
15	Offene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte zum Stichtag 31. August 2018	30			
16	Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum 1. September 2017 bis 31. August 2018	30			
17	Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2017/2018	31			
18	Ertrags- und Aufwandsrechnung	32			
19	Verwendungsrechnung zum 31. August 2018	36			
20	Thesaurierung zum 31. Dezember 2017	39			
21	Informationen zur Endthesaurierung zum Geschäftsjahresende 31. August 2018	39			
22	Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG a. F. für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 zur Thesaurierung am 31. Dezember 2017	54			
23	Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn bis zum 31. Dezember 2017	57			

Commerzbank AG

Kaiserplatz
60311 Frankfurt am Main
www.commerzbank.de
info@commerzbank.com

Pflichtangaben:
<https://www.commerzbank.de/pflichtangaben>

