

Postadresse:  
Commerzbank Aktiengesellschaft  
60261 Frankfurt am Main

**COMMERZBANK** 

Geschäftsräume:  
Commerzbank Aktiengesellschaft  
Kaiserplatz  
60311 Frankfurt am Main

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

## **Commerzbank AG**

**Frankfurt am Main**

### **CS PROPERTY DYNAMIC Auszahlung am 5. Dezember 2017 beträgt 12,81 EUR pro Anteil**

#### **Information zur Auszahlung:**

Im Zuge der Abwicklung des offenen Immobilienfonds CS PROPERTY DYNAMIC werden am 5. Dezember 2017 insgesamt ca. 33,9 Mio. EUR bzw. 12,81 EUR pro Anteil ausgezahlt. Der Anteilpreis wird am Zahltag um den Betrag der Auszahlung, der den Anlegern zufließt, reduziert.

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

Die nächsten Auszahlungen an die Anleger sind abhängig von den zukünftigen Erlösen aus einem Abverkauf der Vermögensgegenstände des Sondervermögens. Etwaige Erlöse werden dennoch einbehalten, soweit diese zur Sicherstellung einer laufenden Bewirtschaftung des Sondervermögens (unter Berücksichtigung u. a. auch von etwa noch zu erfüllenden steuerlichen Verbindlichkeiten) benötigt werden. Die Commerzbank AG wird laufend die Möglichkeit einer Auszahlung überprüfen und entsprechend die Höhe und den genauen Zeitpunkt festlegen. Die Commerzbank AG wird im Vorfeld auf der Homepage unter [www.Commerzbank.de/CS-PROPERTY\\_DYNAMIC](http://www.Commerzbank.de/CS-PROPERTY_DYNAMIC) informieren.

Frankfurt am Main, 30. November 2017

**Commerzbank AG**

## Ergänzende Erläuterungen zur Endausschüttung des CS PROPERTY DYNAMIC im Geschäftsjahr 2016/2017 (WKN 975135) am 5. Dezember 2017

				insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>					
1. Vortrag aus dem Vorjahr				-14.310.111,65	-5,4065
2. Ergebnis des Geschäftsjahres				-4.223.350,78	-1,5956
3. Zuführung aus dem Sondervermögen				80.836.928,38	30,5410
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>				<b>62.303.465,95</b>	<b>23,5389</b>
1. Einbehalt gemäß §78 InvG				-76.563,18	-0,0289
2. Vortrag auf neue Rechnung				0,00	0,0000
<b>III. Ausschüttung</b>				<b>62.226.902,77</b>	<b>23,5100</b>
1. Zwischenausschüttung am 19. Mai 2017				28.321.048,90	10,7000
a) Barauschüttung				28.321.048,90	10,7000
2. Endausschüttung am 5. Dezember 2017				33.905.853,87	12,8100
a) Barauschüttung				33.905.853,87	12,8100
<b>Darstellung der Auszahlung am 19. Mai 2017</b>					
Substanz-		Ertrags-		insgesamt in	je Anteil
auszahlung	je Anteil	auszahlung	je Anteil	EUR	in EUR
in EUR *	in EUR	in EUR	in EUR		
28.321.048,90	10,7000	0,00	0,0000	28.321.048,90	10,7000
<b>Darstellung der Auszahlung am 5. Dezember 2017</b>					
Substanz-		Ertrags-		insgesamt in	je Anteil
auszahlung	je Anteil	auszahlung	je Anteil	EUR	in EUR
in EUR *	in EUR	in EUR	in EUR		
33.905.853,87	12,8100	0,00	0,0000	33.905.853,87	12,8100
*Investmentrechtliche Substanzausschüttung					

### Erläuterungen der Positionen

- I.1. Vortrag aus dem Vorjahr:** Der Vortrag aus dem Vorjahr ist aus der Verwendungsrechnung auf Seite 54 des Jahresberichts des CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr 2015/2016 ersichtlich.
- I.2. Das Ergebnis des Geschäftsjahres** setzt sich aus den im Geschäftsjahr 2016/2017 entstandenen Erträgen und Aufwendungen zzgl. des Ergebnisses aus Veräußerungsgeschäften zusammen. Eine detaillierte Aufstellung über die Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung befinden sich im Abwicklungsbericht zum 31. August 2017 auf den Seiten 34 ff.
- I.3. Die Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von 80,8 Mio. Euro beinhaltet die im Geschäftsjahr 2016/2017 realisierten Veräußerungsverluste aus dem Verkauf von Immobilien.
- II.1. Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes**  
Es wird ein Einbehalt gem. § 14 Abs. 2 BVB i. V. m. § 78 InvG für zukünftige Instandsetzungen zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften in Höhe von rund 77 TEUR vorgenommen.
- II.2. Der Vortrag auf neue Rechnung** ist die Differenz zwischen dem gesamten zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag, dem Einbehalt gemäß § 78 InvG und der für das Geschäftsjahr 2016/2017 beschlossenen Gesamtausschüttung.
- III. Die Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017** beträgt 23,51 EUR je Anteil. Dies entspricht insgesamt rund 62,3 Mio. EUR.

- III.1 Zwischenausschüttung am 19. Mai 2017:** Von der Gesamtausschüttung in Höhe von 23,51 EUR je Anteil wurde im Rahmen der Zwischenausschüttung am 19. Mai 2017 bereits ein Betrag von 10,70 EUR je Anteil ausgeschüttet.
- III.2 Für die Endausschüttung am 5. Dezember 2017** verbleibt somit eine Ausschüttung in Höhe von 12,81 EUR je Anteil. Insgesamt werden im Rahmen der Endausschüttung rund 33,9 Mio. EUR ausgeschüttet.

### Steuerliche Fragen und Antworten

- 1) **Wie hoch ist der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil an der Ausschüttung (im Privatvermögen)?** Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investmentrechtliche Ausschüttung beträgt bei der Zwischenausschüttung im Privatvermögen 10,70 EUR/Anteil (100,00 % der Zwischenausschüttung). Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investmentrechtliche Ausschüttung beträgt bei der Endausschüttung im Privatvermögen 12,81 EUR/Anteil (100,00 % der Endausschüttung).
- 2) **Warum unterscheiden sich die steuerlichen Erträge von der investmentrechtlichen Ausschüttung?** Die steuerliche Ermittlung der Erträge unterscheidet sich von der investmentrechtlichen Ertrags- und Aufwandsrechnung. Die Unterschiede liegen z. B. in den folgenden Bereichen (Aufzählung nicht abschließend):
  - Steuerlich werden Absetzungen für Abnutzung und Substanzverringerung (AfA) geltend gemacht, die investmentrechtlich nicht geltend gemacht werden. Die AfA führt zu nicht steuerbaren Erträgen, die bei Ausschüttung als nicht steuerbare Kapitalrückzahlung bzw. Substanzausschüttung zu qualifizieren ist.
  - Die nicht ausgeschütteten ordentlichen Erträge sowie Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die innerhalb der 10-jährigen Behaltefrist veräußert wurden, gelten als ausschüttungsgleiche Erträge für steuerliche Zwecke als zugeflossen.
  - Ausländische Steuern sind steuerlich nicht abzugsfähig während sie investmentrechtlich abgezogen werden müssen.
  - Steuerlich wird zwischen verschiedenen Ertragstöpfen unterschieden, wobei die steuerliche Verlustverrechnung nur innerhalb dieser Ertragstöpfen möglich ist.
  - Steuerlich gehören die Gewinne aus Beteiligungen an Personengesellschaften, unabhängig davon, ob eine tatsächliche Entnahme erfolgt ist, zu den Erträgen des Geschäftsjahres, in dem das Wirtschaftsjahr der Personengesellschaft endet.
- 3) **Warum unterscheidet sich der Betrag der Ausschüttung in den Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 InvStG von der investmentrechtlich beschlossenen Ausschüttung?** Steuerlich sind die gezahlten ausländischen Quellensteuern der investmentrechtlichen Ausschüttung hinzuzurechnen sowie die erstatteten ausländischen Quellensteuern von der investmentrechtlichen Ausschüttung abzuziehen, um den Betrag der Ausschüttung i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 1 a) InvStG zu ermitteln.
- 4) **Wie setzt sich der Differenzbetrag zwischen dem Betrag der Ausschüttung und den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen zusammen?** Der

Differenzbetrag zwischen dem Betrag der Ausschüttung und den ausgeschütteten Erträgen ist nicht steuerbar. Im Einzelnen besteht die nicht steuerbare Ausschüttung aus folgenden Komponenten:

- Nicht steuerbare Kapitalrückzahlung bzw. Substanzausschüttung:
  - i. Ausgeschüttete Liquidität in Form der AfA aus dem aktuellen Geschäftsjahr des Fonds (2016/2017).
  - ii. Ausgeschüttete Liquidität in Form der AfA aus Vorjahren, wobei die entsprechenden investimentrechtlichen Erträge in Vorjahren nicht ausgeschüttet wurden. Der Betrag stammt aus dem Gewinnvortrag.
  - iii. Echte Substanzausschüttung und sonstige nicht steuerbare Beträge, u. a. nicht steuerbare Erträge aus Vorjahren im Gewinnvortrag (aufgrund Abweichungen zwischen Investimentrecht und Steuerrecht).
- Ausgeschüttete ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre: Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind steuerliche Erträge, die nicht ausgeschüttet sondern dem Gewinnvortrag zugeführt wurden, aber dennoch dem Anleger steuerlich als zugeflossen gelten. Bei Ausschüttung sind die ausschüttungsgleichen Erträge der Vorjahre nicht nochmals steuerlich zu erfassen und damit nicht steuerbar.

**Die Endausschüttung am 5. Dezember 2017 wird steuerlich wie folgt behandelt:**

Die Endausschüttung des CS PROPERTY DYNAMIC für den Zeitraum 1. September 2016 bis 31. August 2017 beträgt 12,8100 EUR je Anteil. Die Ausschüttung, die am 26. Oktober 2017 beschlossen wurde, erfolgt am 5. Dezember 2017.

Darüber hinaus wurde am 11. Mai 2017 eine Zwischenausschüttung in Höhe von 10,7000 EUR je Anteil beschlossen. Die Zwischenausschüttung erfolgte am 19. Mai 2017.

Die Ausschüttungen werden steuerlich wie in den nachfolgenden Tabelle 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 bis 6 KStG anwenden können (Betriebsvermögen II)
- Anteile werden von Körperschaften i. S. d. § 8b Abs. 7 oder 8 KStG im Betriebsvermögen gehalten, die § 8b Abs. 1 bis 6 KStG nicht anwenden können (Betriebsvermögen III)

## Endausschüttung am 5. Dezember 2017

	Für Anteile im Privat- vermögen in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen I in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen II in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen III in €
<b>Ausschüttung je Anteil</b>	<b>12,8100</b>	<b>12,8100</b>	<b>12,8100</b>	<b>12,8100</b>
zzgl. gezahlte ausl. Steuer	0,1386	0,1386	0,1386	0,1386
abzgl. erstattete ausl. Steuer	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001
<b>Betrag der Ausschüttung</b>	<b>12,9485</b>	<b>12,9485</b>	<b>12,9485</b>	<b>12,9485</b>
davon nicht steuerbare Beträge	9,7762	9,7762	9,7762	9,7762
davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren	1,5249	1,5249	1,5249	1,5249
davon ausgeschüttete Erträge	1,6473	1,6473	1,6473	1,6473
ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge</b>	<b>1,6473</b>	<b>1,6473</b>	<b>1,6473</b>	<b>1,6473</b>
davon steuerfrei:				
Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	1,6473	-	-	-
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
<b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt<sup>1)</sup></b>	<b>12,9485</b>	<b>12,9485</b>	<b>12,9485</b>	<b>12,9485</b>
<b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt InvR<sup>1)</sup></b>	<b>12,8100</b>	<b>12,8100</b>	<b>12,8100</b>	<b>12,8100</b>
<b>Steuerpflichtige Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil<sup>2)</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 % <sup>3)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
steuerfreier / nicht steuerbare Anteil der Ausschüttung in %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

<sup>1)</sup> Aufgrund von Abweichungen zwischen dem Betrag der investmentrechtlichen Ausschüttung und dem investmentsteuerrechtlichen Werten kann die Summe der investmentsteuerrechtlichen steuerfreien / nicht steuerbaren Beträgen von dem steuerfreien / nicht steuerbaren Anteil in der investmentrechtlichen Ausschüttung abweichen. Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investmentrechtliche Ausschüttung beträgt im Privatvermögen 12,8100 Euro/Anteil (100,00% der Ausschüttung), im Betriebsvermögen 12,8100 Euro/Anteil (100,00% der Ausschüttung).

<sup>2)</sup> In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die bis zum 31.12.2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der 10-jährigen Behaltefrist veräußert wurden, gehen nicht mit in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage ein.

<sup>3)</sup> Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

## Zwischenausschüttung am 19. Mai 2017

	Für Anteile im Privat- vermögen in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen I in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen II in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen III in €
<b>Ausschüttung je Anteil</b>	<b>10,7000</b>	<b>10,7000</b>	<b>10,7000</b>	<b>10,7000</b>
zzgl. gezahlte ausl. Steuer	0,0605	0,0605	0,0605	0,0605
abzgl. erstattete ausl. Steuer	0,0359	0,0359	0,0359	0,0359
<b>Betrag der Ausschüttung</b>	<b>10,7245</b>	<b>10,7245</b>	<b>10,7245</b>	<b>10,7245</b>
davon nicht steuerbare Beträge	10,7245	10,7245	10,7245	10,7245
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
<b>Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
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
<b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt<sup>1)</sup></b>	<b>10,7245</b>	<b>10,7245</b>	<b>10,7245</b>	<b>10,7245</b>
<b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt InvR<sup>1)</sup></b>	<b>10,7000</b>	<b>10,7000</b>	<b>10,7000</b>	<b>10,7000</b>
<b>Steuerpflichtige Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil<sup>2)</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 % <sup>3)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
steuerfreier / nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

<sup>1)</sup> Aufgrund von Abweichungen zwischen dem Betrag der investimentrechtlichen Ausschüttung und dem investimentsteuerrechtlichen Werten kann die Summe der investimentsteuerrechtlichen steuerfreien / nicht steuerbaren Beträgen von dem steuerfreien / nicht steuerbaren Anteil in der investimentrechtlichen Ausschüttung abweichen. Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investimentrechtliche Ausschüttung beträgt im Privatvermögen 10,7000 Euro/Anteil (100,00% der Ausschüttung), im Betriebsvermögen 10,7000 Euro/Anteil (100,00% der Ausschüttung).

<sup>2)</sup> In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die bis zum 31.12.2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der 10-jährigen Behaltefrist veräußert wurden, gehen nicht mit in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage ein.

<sup>3)</sup> Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.