



Postadresse:
Commerzbank Aktiengesellschaft
60261 Frankfurt am Main

Geschäftsräume:
Commerzbank Aktiengesellschaft
Kaiserplatz
60311 Frankfurt am Main

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

Commerzbank AG

Frankfurt am Main

CS EUROREAL
Auszahlung am 18. Juni 2025 beträgt
0,23 EUR pro Anteil für die Anteilkasse EUR

Information zur Auszahlung:

Im Zuge der Abwicklung des offenen Immobilienfonds CS EUROREAL werden am 18. Juni 2025 insgesamt ca. 22,6 Mio. EUR bzw. 0,23 EUR pro Anteil für die Anteilkasse EUR ausgezahlt. Der Anteilpreis wird am Zahltag um den Betrag der Auszahlung, der den Anlegern zufließt, reduziert.

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

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

Frankfurt am Main, 12. Juni 2025

Commerzbank AG

Ergänzende Erläuterungen zur Zwischenauszahlung des CS EUROREAL für die Anteilkasse EUR (WKN 980500/ Valoren Nr. 327344) für das Geschäftsjahr 2024/2025

	Anteilkasse EUR in EUR	je Anteil in EUR
I. Berechnung der Auszahlung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,0000
2. Ergebnis des Geschäftsjahrs	634.972,25	0,0065
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	21.984.317,26	0,2235
II. Zur Auszahlung verfügbar	22.619.289,51	0,2300
1. Einbehalt gem. § 78 InvG ¹	0,00	0,0000
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,0000
III. Auszahlung	22.619.289,51	0,2300
1. Zwischenauszahlung am 18. Juni 2025	22.619.289,51	0,2300
a. Barauszahlung ¹	22.619.289,51	0,2300

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

Darstellung der Auszahlung am 18. Juni 2025

Substanz- auszahlung in EUR*	je Anteil in EUR	Ertrags- auszahlung in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
21.984.317,26	0,2235	634.972,25	0,0065	22.619.289,51	0,2300

* Investmentrechtliche Substanzausschüttung

Erläuterungen der Positionen

- I.1. Vortrag aus dem Vorjahr:** Der Vortrag aus dem Vorjahr ist aus der Verwendungsrechnung auf Seite 33 des Abwicklungsberichtes des CS EUROREAL per 30. September 2024 ersichtlich.
- I.2. Das Ergebnis des Geschäftsjahres** (für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 30. April 2025) setzt sich aus den im Geschäftsjahr 2024/2025 entstandenen Erträgen und Aufwendungen zusammen.
- I.3. Die Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von 22,0 Mio. EUR für die Anteilkasse EUR entsteht durch Entnahme aus dem Fondskapital.
- II.1. Kein Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes**
Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gem. § 78 InvG vorgenommen.
- II.2. Der Vortrag auf neue Rechnung** ist die Differenz zwischen dem gesamten zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag, dem Einbehalt gemäß § 78 InvG und der für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 30. April 2025 beschlossenen Zwischenauszahlung.
- III. Die Zwischenauszahlung für das Geschäftsjahr 2024/2025** für die Anteilkasse EUR beträgt 0,23 EUR je Anteil. Dies entspricht insgesamt rund 22,6 Mio. EUR.

Informationen zur Besteuerung gemäß Investmentsteuergesetz 2018

Allgemein

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

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

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

Auf Anlegerebene können bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen grundsätzlich sog. Teilverstellungssätze gem. § 20 InvStG geltend gemacht werden. Aufgrund der vorliegenden AVB und BVB sowie der Tatsache, dass sich der Fonds bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befand und der derzeit noch nicht geklärten Auslegung bestimmter Regelungen, ist nicht eindeutig bestimmt, ob bzw. welche Teilverstellungssätze für die Anleger des Fonds genutzt werden können. Bis zur Schaffung einer eindeutigen Rechtslage wird daher davon ausgegangen, dass der CS EUROREAL als sonstiger Investmentfonds ohne Teilverstellung qualifiziert, sodass vorliegend für die Anleger eine Teilverstellung der Erträge aus dem Fonds zunächst nicht in Betracht kommt.

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der o. g. inländischen Einkünfte eine Teilverstellung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens] des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens] des Fonds in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. Veräußerungserlöse der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilverstellungssatzes fortlaufend erfüllt sein.

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

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine Teilverstellung nicht anwendbar ist.

Der CS EUROREAL befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche

Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) vorliegend Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i.V.m. § 57 Abs. 10 Nr. 1 InvStG und Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der Zehnjahreszeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endet nach zehn Kalenderjahren am 31. Dezember 2028.

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig, da eine Teilstellung 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 Besteuerung ab 2018 in Form der sogenannten Vorabpauschale gem. § 18 InvStG kommt nur in Betracht, wenn der Fonds eine positive Wertentwicklung aufweist. Steuerpflichtige Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten.¹

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000 EUR und bei Zusammenveranlagung 2.000 EUR.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

Ausschüttungen

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

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der oben genannten inländischen Einkünfte eine Teilversteilung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens] des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes [seit 11. August 2018: mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens] des Fonds in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. Veräußerungserlöse der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilversteilungssatzes fortlaufend erfüllt sein. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine Teilversteilung nicht anwendbar ist.

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

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahrs nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten

unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i.V.m. § 57 Abs. 10 Nr. 1 InvStG und Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der Zehnjahreszeitraum beginnt somit am 1. Januar 2019 und endet nach zehn Kalenderjahren am 31. Dezember 2028.

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig, da eine Teilstellung voraussichtlich nicht anwendbar ist. Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag).

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Die Zwischenauszahlung des CS EUROREAL wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die Zwischenauszahlung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis 30. April 2025 beträgt 0,23 EUR je Anteil. Die Auszahlung wurde am 16. Mai 2025 beschlossen und erfolgt am 18. Juni 2025.

Für den CS EUROREAL wird derzeit unterstellt, dass eine Teilstellung der Erträge des Fonds nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert nach dem neuen Investmentsteuergesetz grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Zwischenauszahlung am 18. Juni 2025 i. H. v. 0,23 EUR je Anteil handelt es sich somit gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds.

Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahrs nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBI. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG i.V.m. § 57 Abs. 10 Nr. 1 InvStG und Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der Zehnjahreszeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endete nach zehn Kalenderjahren am 31. Dezember 2028.

Für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Ausschüttungen eines Immobilienfonds an einen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Anleger unterliegen grundsätzlich keiner Steuerpflicht. An deren Stelle werden die jährlichen Fondserträge, die von der Oesterreichische Kontrollbank (OeKB) im Rahmen der Jahresmeldung veröffentlicht werden, als ausschüttungsgleiche Erträge der Besteuerung unterworfen. Voraussetzung ist eine rechtzeitige Meldung der Ausschüttung an die OeKB. Die steuerneutrale Ausschüttung vermindert in voller Höhe die steuerlichen Anschaffungskosten der Fondsanteile. Damit eine Besteuerung und insbesondere der Kapitalertragsteuerabzug im Falle einer Verwahrung der Anteile in Österreich unterbleiben kann, wird die Ausschüttung vom steuerlichen Vertreter der Anteilkasse des Fonds an die OeKB als steuerneutral gemeldet.

Für in der Schweiz unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Steuerliche Fragen und Antworten

- 1) Wie hoch ist der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil an der Ausschüttung (im Privatvermögen)?** Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die Auszahlung beträgt im Privatvermögen bei der Zwischenauszahlung für das Geschäftsjahr 2024/2025 0,23 EUR je Anteil (100% der Auszahlung) in der Anteilkasse EUR.

Anteilkasse EUR (Valorennummer 327344)	EUR
Auszahlung je Anteil am 18. Juni 2025	0,2300
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen Personen mit Anteilen im Privatvermögen	0,0065
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen und juristischen Personen mit Anteilen im Geschäftsvermögen ¹⁾	0,2300
Vermögenssteuerwert pro Anteil per 30. April 2025	1,46

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