

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 19. Mai 2017 beträgt 10,70 EUR pro Anteil**

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

Im Zuge der Abwicklung des Offenen Immobilienfonds CS PROPERTY DYNAMIC werden am 19. Mai 2017 insgesamt 28,3 Millionen EUR bzw. 10,70 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 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](http://www.Commerzbank.de/CS-PROPERTY) informieren.

Frankfurt am Main 12. Mai 2017

**Commerzbank AG**

## Ergänzende Erläuterungen zur Auszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC (WKN 975135) am 19. Mai 2017

	insgesamt EUR	je Anteil EUR			
<b>I. Berechnung der Zwischenausschüttung (für den Zeitraum 01.09.2016 - 28.02.2017)</b>					
1. Vortrag aus dem Vorjahr	-14.310.111,65	-5,41			
2. Ergebnis des Geschäftsjahres (für den Zeitraum 01.09.2016 - 28.02.2017)	1.101.175,63	0,420			
3. Zuführung aus dem Sondervermögen ( für den Zeitraum 01.09.2016 - 28.02.2017)	41.529.984,92	15,690			
<b>II. Zur für die Zwischenausschüttung verwendet ( für den Zeitraum 01.09.2016 - 28.02.2017)</b>	<b>28.321.048,90</b>	<b>10,700</b>			
1. Einbehalt gemäß §78 InvG	...	...			
3. Vortrag auf neue Rechnung	...	...			
<b>III. Zwischenausschüttung (für den Zeitraum 01.09.2016 - 28.02.2017)</b>	<b>28.321.048,90</b>	<b>10,700</b>			
1. Zwischenausschüttung im Mai 2017	...	...			
a) Barauschüttung	...	...			
1) Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß §78 InvG mehr vorgenommen.					
Darstellung der Auszahlung am 19. Mai 2017					
Substanz- auszahlung in EUR *	je Anteil in EUR	Ertrags- auszahlung in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
28.321.048,90	10,700	0,00	0,0000	28.321.048,90	10,700
*Investmentrechtliche Substanz ausschüttung					

### Erläuterungen der Positionen

- I.1. Vortrag aus dem Vorjahr:** Der Vortrag aus dem Vorjahr ist aus der Verwendungsrechnung auf Seite 54 des Auflösungsberichts des CS PROPERTY DYNAMIC per 31. Dezember 2016 ersichtlich.
- I.2. Das Ergebnis des Geschäftsjahres** (für den Zeitraum 1. September 2016 bis 28. Februar 2017) setzt sich aus den in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 entstandenen Erträgen und Aufwendungen zusammen.
- I.3. Die Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von 41,5 Mio. EUR entsteht durch die teilweisen Auflösungen von Einbehalten gemäß § 78 InvG der Vorjahre.
- II.1.** Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein **Einbehalt gemäß § 78 InvG** in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BVB mehr 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. September 2016 bis 28. Februar 2017 beschlossenen Auszahlung.
- III.2** Die **Zwischenausschüttung** (für den Zeitraum 1. September 2016 bis 28. Februar 2017) in Höhe von 10,70 EUR je Anteil bzw. gesamt 28,3 Mio. EUR wird am 19. Mai 2017 stattfinden.

## 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 im Privatvermögen bei der Zwischenausschüttung 10,70 EUR/Anteil (100,00 % der Ausschüttung).
- 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 investmentrechtlichen 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 Investmentrecht 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 Zwischenausschüttung am 19. Mai 2017 wird steuerlich wie folgt behandelt:**

Die Zwischenausschüttung des CS PROPERTY DYNAMIC für den Zeitraum 1. September 2016 bis 28. Februar 2017 beträgt 10,7000 EUR je Anteil. Die Ausschüttung, die am 11. Mai 2017 beschlossen wurde, erfolgt am 19. Mai 2017.

Die Auszahlung wird steuerlich wie in nachfolgender 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)

	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 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 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.