

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 26. November 2019 beträgt 1,17 EUR pro Anteil

Information zur Auszahlung:

Im Zuge der Abwicklung des Offenen Immobilienfonds CS PROPERTY DYNAMIC werden am 26. November 2019 insgesamt ca. 3,1 Mio. EUR bzw. 1,17 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 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 informieren.

Frankfurt am Main, 06. November 2019

Commerzbank AG

Ergänzende Erläuterungen zu den Auszahlungen des CS PROPERTY DYNAMIC (WKN 975135) für das Geschäftsjahr 2018/2019

| | Anteilklasse EUR in EUR | je Anteil in EUR |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| I. Berechnung der Ausschüttung | | |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | -9.661.999,50 | -3,6504 |
| 2. Ergebnis des Geschäftsjahres | 160.139,27 | 0,0605 |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen | 67.096.815,75 | 25,3499 |
| II. Zur Ausschüttung verfügbar | 57.594.955,52 | 21,7600 |
| 1. Einbehalt gem. § 78 InvG ¹ | 0,00 | 0,0000 |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung | 0,00 | 0,0000 |
| III. Ausschüttung | 57.594.955,52 | 21,7600 |
| 1. Zwischenausschüttung am 25. Februar 2019 | 27.791.683,50 | 10,5000 |
| a. Barausschüttung | 27.791.683,50 | 10,5000 |
| 2. Zwischenausschüttung am 20. Mai 2019 | 26.706.484,43 | 10,0900 |
| a. Barausschüttung | 26.706.484,43 | 10,0900 |
| 3. Endausschüttung am 26. November 2019 | 3.096.787,59 | 1,1700 |
| a. Barausschüttung | 3.096.787,59 | 1,1700 |

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

Darstellung der Auszahlung am 25. Februar 2019

| Substanz- auszahlung in EUR ¹ | je Anteil in EUR | Ertrags- auszahlung in EUR | je Anteil in EUR | insgesamt in EUR | je Anteil in EUR |
|------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 23.203.921,08 | 8,7667 | 4.587.762,42 | 1,7333 | 27.791.683,50 | 10,5000 |

Darstellung der Auszahlung am 20. Mai 2019

| Substanz- auszahlung in EUR ¹ | je Anteil in EUR | Ertrags- auszahlung in EUR | je Anteil in EUR | insgesamt in EUR | je Anteil in EUR |
|------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 26.706.484,43 | 10,0900 | 0,00 | 0,0000 | 26.706.484,43 | 10,0900 |

Darstellung der Auszahlung am 26. November 2019

| Substanz- auszahlung in EUR ¹ | je Anteil in EUR | Ertrags- auszahlung in EUR | je Anteil in EUR | insgesamt in EUR | je Anteil in EUR |
|------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 3.096.787,59 | 1,1700 | 0,00 | 0,0000 | 3.096.787,59 | 1,1700 |

¹ Investmentrechtliche Substanzausschüttung

Erläuterungen der Positionen

- I.1. Vortrag aus dem Vorjahr:** Der Vortrag aus dem Vorjahr ist aus der Verwendungsrechnung auf Seite 36 des Abwicklungsberichtes des CS PROPERTY DYNAMIC per 31. August 2018 ersichtlich.
- I.2. Das Ergebnis des Geschäftsjahres** (für den Zeitraum 1. September 2018 bis 31. August 2019) setzt sich aus den im Geschäftsjahr 2018/2019 entstandenen Erträgen und Aufwendungen zzgl. des Ergebnisses aus Veräußerungsgeschäften zusammen.
- I.3. Die Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von 67,1 Mio. 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. September 2018 bis 31. August 2019 beschlossenen Gesamtausschüttung.
- III. Die Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019** beträgt 21,76 EUR je Anteil. Dies entspricht insgesamt rund 57,6 Mio. EUR.
- III.1 Zwischenauszahlung am 25. Februar 2019:** Von der Gesamtausschüttung in Höhe von 21,76 EUR wurde im Rahmen der ersten Zwischenauszahlung am 25. Februar 2019 ein Betrag von 10,50 EUR je Anteil ausgeschüttet.
- III.2 Zwischenauszahlung am 20. Mai 2019:** Im Rahmen der zweiten Zwischenauszahlung am 20. Mai 2019 wurden weitere 10,09 EUR je Anteil ausgeschüttet.
- III.3 Endauszahlung am 26. November 2019:** Für die Endauszahlung am 26. November 2019 verbleibt somit eine Ausschüttung in Höhe von 1,17 EUR je Anteil bzw. 3,1 Mio. EUR.

Informationen zur Besteuerung gemäß Investmentsteuergesetz 2018

Allgemein

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. 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 % 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 Teilfreistellungssatzes 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 Teilfreistellung nicht anwendbar ist, da bisher seitens des 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 findet.

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. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019, Rz. 17.6 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Absatz 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen.

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 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. 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 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 wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. 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 01. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 01. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Grundsätzlich ist auch auf die Veräußerung der Anteile eine Teilfreistellung anwendbar. Da der Fonds wegen der fortgeschrittenen Abwicklungsphase gegenwärtig keine direkten Immobilien mehr hält und einen hohen Bestand an Liquidität aufweist, greift die Teilfreistellung aber voraussichtlich nicht.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 01. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 01. 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% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602 EUR.

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 01. 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 EUR 100.000 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 01. 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.

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

Ausschüttungen

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

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 % 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 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 findet.

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. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 21.05.2019, Rz. 17.6 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Absatz 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen.

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 Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist. Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag).

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Grundsätzlich ist auch auf die Veräußerung der Anteile eine Teilfreistellung anwendbar. 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.

Die Endauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die Endauszahlung für den Zeitraum vom 01. September 2018 bis 31. August 2019 beträgt Euro 1,17 je Anteil. Die Endauszahlung wurde am 18. Oktober 2019 beschlossen und erfolgt am 26. November 2019.

Für den CS PROPERTY DYNAMIC wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert nach dem neuen Investmentsteuergesetz grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Endauszahlung am 26. November 2019 i.H.v. Euro 1,17 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 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. Allerdings begrenzt § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 21.05.2019, Rz. 17.6 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Absatz 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen.

Für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Ausschüttungen eines Immobilienfonds an einen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Anleger unterliegen nach derzeitiger Rechtslage keiner Steuerpflicht. Voraussetzung ist eine rechtzeitige Meldung der Ausschüttung an die Oesterreichische Kontrollbank (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 Anteilsklasse des Fonds an die OeKB als steuerneutral gemeldet.