

per E-Mail: [geyer@fvreit.de](mailto:geyer@fvreit.de)

Frau Cornelia Geyer  
 Würmstraße 13a  
 82166 Gräfelfing  
 DEUTSCHLAND

**Hinweise zur Besteuerung der österreichischen  
 Anleger: ausschüttungsgleiche Erträge zum  
 31.12.2020**

7.6.2021 [www.leitnerleitner.com](http://www.leitnerleitner.com)

beograd  
 bratislava  
 budapest  
 graz  
 innsbruck  
 kecskemét  
 linz  
 ljubljana  
 praha  
 ried  
 salzburg  
 sarajevo  
 wien  
 zagreb  
 zürich  
 sofia

Sehr geehrte Frau Geyer,

unter Bezugnahme auf unsere Funktion als steuerlicher Vertreter übermitteln wir Ihnen nachstehend die steuerlichen Hinweise für österreichische Anleger der „Fair Value REIT AG“ zum 31.12.2020:

**1 Allgemeine Anmerkungen**

Die Fair Value REIT AG ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) zu qualifizieren. Für steuerliche Zwecke gilt die Fair Value REIT AG als Meldefonds.

Aus ertragsteuerlicher Sicht ist der Immobilienfonds als transparent anzusehen. Auf Fondsebene erfolgt keine Besteuerung in Österreich, vielmehr unterliegen die Anleger mit den anteiligen Fondserträgen der Einkommen- oder der Körperschaftsteuer.

**2 Ausschüttungsgleiche Erträge**

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ist ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst keine Besteuerung aus (§ 40 Abs 1 ImmoInvFG). Wurde seitens der auszahlenden Stelle Kapitalertragsteuer (KESt) auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine

LeitnerLeitner GmbH  
 Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
 Ottensheimer Straße 32  
 A 4040 Linz  
 Am Heumarkt 7  
 A 1030 Wien  
 Hellbrunner Straße 7  
 A 5020 Salzburg  
 Liebenauer Tangente 6  
 A 8041 Graz  
 Bahnhofstraße 14  
 A 4910 Ried/Innkreis

Tatjana Polivanova-Rosenauer  
 T +43 1 718 98 90-556  
 F +43 1 718 98 90-801  
 Tatjana.Polivanova@leitnerleitner.com

01/POT/25580238/1

Sitz Linz FN 197218b Landesgericht Linz  
 ATU 65909635

**TAXAND**

**PRAXITY**  
 Finanzberatung & Steuerkanzlei

Korrektur der Kapitalertragsteuer 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. 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 wurden vom steuerlichen Vertreter an die OeKB gemeldet und können unter <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output?lang=de> (Steuerdaten Fonds) abgerufen werden.

### **3 Umfang der Steuerpflicht – für alle Anleger geltende Grundsätze**

Die ausschüttungsgleichen Erträge setzen sich grundsätzlich aus (a) Bewirtschaftungsgewinnen (Gewinnen aus Immobilienvermietung), (b) Aufwertungsgewinnen (realisierten und nicht realisierten Wertveränderungen der Immobilien), (c) Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen sowie (d) Ausschüttungen inländischer Grundstücksgesellschaften zusammen. Weil sämtliche Immobilien in Deutschland belegen sind, sind Bewirtschaftungs- und Aufwertungsgewinne aufgrund des DBA zwischen Deutschland und Österreich aus dem ausschüttungsgleichen Ertrag auszuscheiden (§§ 40 Abs 1, 42 ImmoInvFG). Der Ansatz hat lediglich für Zwecke des Progressionsvorbehalts und des Korrekturbetrages zu erfolgen. Steuerpflichtig bleiben somit nur die Wertpapier- und Liquiditätsgewinne, die sich aus den auf Fondsebene erzielten Kapitalerträgen aus der Veranlagung des zulässigen liquiden Vermögens des Sondervermögens ergeben. In diesem Bereich entstehender negativer Aufwandsüberhang ist nicht mit Bewirtschaftungs- und Aufwertungsgewinnen ausgleichsfähig, jedoch vortragsfähig.

### **4 Modalitäten der Besteuerung**

Werden Anteile von einer **natürlichen Person** gehalten, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag dem besonderen Steuersatz von 27,5%. Bei **Inlandsverwahrung** der Anteile ist darauf die Kapitalertragsteuer zu erheben, die mit Endbesteuerungswirkung verbunden ist. Bei **Auslandsverwahrung** 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 bei Abgabe einer Befreiungserklärung nach § 94 Z 5 EStG unterbleibt.

Die vorstehenden Grundsätze sind auf Veräußerungsgewinne (Veräußerungsverluste) sinngemäß anzuwenden.

## 5 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.

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 Kapitalertragsteuerabzugs (mit Endbesteuerungswirkung) und sonst im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25% zur Anwendung. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe 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 1.1.2011 erworben wurden, sind steuerlich unbeachtlich.

Werden die Anteile im **Betriebsvermögen** gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) ist der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden. Die Veräußerungsgewinne (Veräußerungsverluste) sind trotz des Kapitalertragsteuerabzugs 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 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 erfolgt unabhängig davon, 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 (zB Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

## **6 Beschränkte Steuerpflicht**

Mangels österreichischer Liegenschaften unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich keiner österreichischen Ertragsbesteuerung. Davon ausgenommen kann jedoch der Erwerb der Anteile im Rahmen des inländischen Betriebsvermögens – Stichwort: österreichische Betriebsstätte – oder der Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot sein.

## **7 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 Rechtsmasse.

## **8 Hinweise**

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 31.12.2020 zugrunde. 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.

□ □ □

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Informationen geholfen zu haben. Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass diesem Schreiben die *Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe* zugrunde liegen, die wir Ihnen zu einem früheren Zeitpunkt übermittelt haben.

Mit freundlichen Grüßen



Tatjana Polivanova-Rosenauer  
Steuerberaterin



Roman Lopuschanskyj  
Steuerberater