

per E-Mail: frank.schaich@fvreit.de

Fair Value REIT-AG
 Herrn Frank Schaich
 Leopoldstraße 244
 80807 München
 DEUTSCHLAND

**Hinweise zur Besteuerung der österreichischen
 Anleger: ausschüttungsgleiche Erträge zum
 31.12.2015**

19.5.2016

www.leitnerleitner.com

beograd
 bratislava
 brno
 budapest
 linz
 ljubljana
 praha
 salzburg
 sarajevo
 wien
 zagreb
 zürich
 kooperationen
 bucurești
 praha
 sofia
 warszawa

Sehr geehrter Herr Schaich,

unter Bezugnahme auf unsere Korrespondenz übermitteln wir Ihnen nachstehend die steuerlichen Hinweise für österreichische Anleger der Fair Value REIT AG:

1 Allgemeine Anmerkungen

Die Fair Value REIT-AG ist in steuerlicher Hinsicht als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) zu qualifizieren. Somit unterliegt der Fonds keiner Besteuerung. Vielmehr sind seine Gewinne beim Anleger steuerlich zu erfassen.

Die Fair Value REIT-AG hat den steuerlichen Status eines Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs 2 Z 1 ImmoInvFG. Folge der Qualifikation als Meldefonds ist, dass der Immobilienfonds für steuerliche Zwecke als transparentes Gebilde gilt und dass die Anleger nach den tatsächlichen und an die OeKB gemeldeten ausschüttungsgleichen Erträgen besteuert werden. Die an die OeKB gemeldete Ausschüttung ist zudem nicht steuerpflichtig.

LeitnerLeitner GmbH
 Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
 Ottensheimer Straße 32
 A 4040 Linz
 Am Heumarkt 7
 A 1030 Wien
 Hellbrunner Straße 7
 A 5020 Salzburg

Yvonne Einsiedler
 T +43 1 718 98 90-478
 F +43 1 718 98 90-801
 Yvonne.Einsiedler@leitnerleitner.com

01/EIY/4568712/2.1

Sitz Linz FN 197218b Landesgericht Linz
 DVR 0886262 ATU 65909635

2 Ausschüttungsgleicher Ertrag

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Immobilienfonds ist nur der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst hingegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs 1 Z 2 ImmoInvFG). Somit ist die Ausschüttung aus dem steuerpflichtigen Einkommen auszuscheiden; bei erfolgter Versteuerung kann – nach Maßgabe verfahrensrechtlicher Vorschriften – eine Rückerstattung der Ertragsteuern (einschließlich der Kapitalertragsteuer) auf die Ausschüttung erfolgen.

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle aufgrund einer fristgerechten Meldung als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat spätestens bis zum 31.7.2016 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Eine Zusammenfassung der steuerpflichtigen Erträge für das Fondsgeschäftsjahr 2015 ist in der folgenden Tabelle wiedergegeben (alle Beträge in EUR pro Anteil):

Bezeichnung	Betrag in EUR
Natürliche Personen (Privatvermögen)	
Ausschüttung	nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern	0,0000
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 27a Abs 5 EStG	0,0000
Korrekturbetrag Anschaffungskosten	0,4667
Natürliche Personen (Betriebsvermögen)	
Ausschüttung	nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern	0,0000
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 27a Abs 5 EStG	0,0000
Korrekturbetrag der Anschaffungskosten	0,4667
Kapitalgesellschaften	
Ausschüttung	nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern	0,0000
Korrekturbetrag der Anschaffungskosten	0,4667

Bezeichnung		Betrag in EUR
Privatstiftungen		
	Ausschüttung	nicht steuerpflichtig
	ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000
	anrechenbare ausländische Ertragsteuern	0,0000
	Korrekturbetrag der Anschaffungskosten	0,4667

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (www.profitweb.at) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich.

3 Umfang der Steuerpflicht – für alle Anleger geltende Grundsätze

Die ausschüttungsgleichen Erträge setzen sich grundsätzlich aus (a) Bewirtschaftungsgewinnen (Mieteträgen), (b) Aufwertungsgewinnen (realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen der Immobilien), (c) Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen sowie (d) Ausschüttungen inländischer Grundstücksgesellschaften zusammen. Weil sämtliche Immobilien in Deutschland belegen sind, sind die Bewirtschaftungs- und Aufwertungsgewinne nach der Verwaltungspraxis und dabei 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.

4 Modalitäten der Besteuerung

Aufgrund des öffentlichen Angebots der Anteile in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile dem Sondersteuersatz von 27,5%. Weil aber die ausschüttungsgleichen Erträge EUR 0,0000 pro Anteil betragen, kommt es zu keiner Besteuerung.

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. Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig. Eine gesonderte Versteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge hat im Veräußerungszeitpunkt nicht zu erfolgen.

Bei **natürlichen Personen (Privatvermögen)** und **eigennützigen Privatstiftungen** sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Privatvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen ist das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen 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. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei **natürlichen Personen** (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z 2 EStG zur Hälfte mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei **Kapitalgesellschaften** ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich 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 soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Dop-

pelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes von 27,5% bzw der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (zB Ausgabebauschlag oder Rücknahmeabschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

6 EU-Zinsenrichtlinie

Mit Inkrafttreten der Richtlinie 2003/48/EG am 1.7.2005 unterliegen auch österreichische Anleger deren Bestimmungen. Sofern daher die Anteile auf einem ausländischen Depot verwahrt werden, kann es zu einem Informationsaustausch oder der Einbehaltung der EU-Quellensteuer kommen. Aufgrund des automatischen Informationsaustauschs ab 2017 wird EU-Quellensteuer am 31.12.2016 zum letzten Mal erhoben.

Aufgrund der *home-country rule* ist die – nach Art 4 Abs 3 der Richtlinie 2003/48/EG in Deutschland ausgeübte – Option für österreichische Zahlstellen bindend. Es erfolgt jedoch keine Meldung der EU-Quellensteuer an die OeKB, sodass der Zinsanteil der gesetzlichen pauschalen Schätzung unterliegt.

7 Hinweis

Die vorstehenden Ausführungen stellen bloß eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie ersetzen 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 31.12.2015 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds weder höchstgerichtliche Urteile noch gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2008 entsprechen teilweise nicht mehr der Gesetzeslage und werden daher derzeit einer umfassenden Novellierung unterzogen. Somit bleiben zahlreiche Fragen hinsichtlich der Besteuerung der Immobilienfonds, einschließlich der Ermittlung und der abkommensrechtlichen Behandlung der ausschüttungsgleichen Erträge, ungeklärt. 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 Fol-

gen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind 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 angeschlossen übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen


Tatjana Polivanova-Rosenauer
Steuerberaterin


Gregor Zorman
Steuerberater