

per E-Mail: kaiser@fvreit.de
geyer@fvreit.de

Frau Cornelia Geyer
 Herrn Patrick Kaiser
 Würmstraße 13a
 82166 Gräfelfing
 DEUTSCHLAND

**Hinweise zur Besteuerung der österreichischen
 Anleger: ausschüttungsgleiche Erträge zum
 31.12.2019**

8.6.2020 **www.leitnerleitner.com**

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

Sehr geehrte Frau Geyer,
 sehr geehrter Herr Kaiser,

unter Bezugnahme auf unsere Funktion als steuerlicher Vertreter übermitteln wir Ihnen nachstehend die steuerlichen Hinweise für österreichische Anleger der „Fair Value REIT AG“ zum 31.12.2019:

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 dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs 1 ImmoInvFG). Wurde jedoch seitens

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

Larissa Wagner
 T +43 1 718 98 90-546
 F +43 1 718 98 90-801
 Larissa.Wagner@leitnerleitner.com

01/RUAN/23637972/2

Sitz Linz FN 197218b Landesgericht Linz
 DVR 0886262 ATU 65909635

TAXAND

PRAXITY
 Empowering Business Globally

der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle oder 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 werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://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 (Mietträgen), (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

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.

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 Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25% zur Anwendung.

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. Zwar unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, sie sind jedoch zusätzlich 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 soll unabhängig davon gelten, 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 31.12.2019 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 sind zum Teil erstmals für Fondsgeschäftsjahre, die nach dem 31.12.2018 beginnen, anzuwenden. 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

Patricia Hipfinger-Rickl