

Informationsblatt Kapitalanlage – Immobilienfonds

Stand 10/2003

Bei einer ausgewogenen Vermögensveranlagung sollte ein Teil des Vermögens auch in Immobilien veranlagt werden. Für Kapitalanleger, für die eine Direktveranlagung in Immobilien – aus welchen Gründen auch immer – nicht in Frage kommt, gibt es zusätzlich zu den schon bestehenden Veranlagungsformen (zB Immo-Gewinnscheine, Immo-Aktien) seit 1.9.2003 eine neue Veranlagungsmöglichkeit, nämlich die Veranlagung in professionell gemanagte **Immobilien-Investmentfonds** (kurz „Immobilienfonds“).

Immobilien-Investmentfondsgesetz 1.9.2003¹

Rechtsgrundlage dafür ist das neue Immobilien-Investmentfondsgesetz, welches für diesen neuen, den „normalen“ Investmentfonds nachgebildeten Fondstyp folgende Rahmenbedingungen vorsieht:

- Immobilienfonds werden von **Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien** (KAG) gegründet, welche das Immobilienvermögen treuhändig für die Zeichner der Fondsanteile halten und managen.
- Die Ausgabe und Verwaltung von Immobilienfonds stellt ein **Bankgeschäft** dar und unterliegt daher der **Kontrolle durch die Finanzmarktaufsicht**.
- Die **Wertermittlung der Immobilienfondsanteile** erfolgt – mangels von Börsenkursen – auf Basis des Gesamtwerts der im Fonds befindlichen Immobilien zuzüglich der sonstigen Vermögenswerte sowie abzüglich der Verbindlichkeiten. Zu diesem Zweck müssen die im Immobilienfonds befindlichen Immobilien mindestens einmal jährlich durch zwei **unabhängige Immobiliensachverständige** bewertet werden.
- Jeder Immobilienfonds muss mindestens zehn Immobilien umfassen, wobei keine der Immobilien mehr als 20 % des Fondsvolumens ausmachen darf.
- Zu **Anlegerschutz Zwecken** ist die Einbindung einer Depotbank sowie eine Vollstreckungssperre und eine Konkursicherheit zu Gunsten der Anteilseigner vorgesehen.
- Im Gegensatz zu den bisher am Markt befindlichen Immobilienveranlagungen hat die KAG den Anteilsinhabern auf ihr Verlangen **ihren Anteil aus dem Immobilienfonds auszuzahlen**. Zu diesem Zweck muss mindestens 10% des Fondsvermögens in liquiden Mitteln gehalten werden.
- Es können **ausschüttende** und **thesaurierende Anteilsscheine** vorgesehen werden.

¹ Einen Überblick über die neuen Bestimmungen bietet zB Pilz, SWK-Heft 27/2003, S 655.

Laufende Besteuerung von Immobilienfonds – 25% KEST

Die Besteuerungsregeln für Immobilienfonds sind ein „Spagat“ zwischen der Besteuerung von Wertpapieren und jener von direkten Immobilieninvestitionen.² Demnach ermittelt sich der **steuerpflichtige Gewinn eines Immobilienfonds** aus drei Komponenten:

- **Immobilienbewirtschaftung (Vermietung):** Bei der Ermittlung der Gewinne aus der Vermietungstätigkeit darf keine Abschreibung berücksichtigt werden. Für künftig anfallende Instandhaltungsaufwendungen ist eine gewinnmindernde Rücklage in Höhe von 20 % der Nettomieteträge eines jeden Jahres zu bilden. Die tatsächlich anfallenden Instandhaltungen sind ausschließlich mit dieser Rücklage zu verrechnen (nur kleinere Instandhaltungsaufwendungen dürfen zusätzlich gewinnmindernd abgesetzt werden).
- **Wertentwicklung der Immobilien:** Die Gewinne aus der Wertentwicklung der Immobilien sind mindestens einmal jährlich durch Sachverständigengutachten zu ermitteln. Die Aufwertungsgewinne werden nur mit 80 % im (steuerpflichtigen) Gewinn berücksichtigt (bei nicht öffentlich angebotenen Anteilsscheinen sind die Aufwertungsgewinne mit 100% anzusetzen).
- **Sonstige Erträge:** Die dritte Gewinnkomponente sind die Veranlagungserträge aus dem sonstigen Fondsvermögen, insbesondere aus liquiden Fondsmitteln.

Der so ermittelte Gewinn unterliegt – unabhängig davon, ob er ausgeschüttet wird oder nicht – bei **Privatanlegern** dem **25% Kapitalertragsteuer-Abzug** und ist damit einkommensteuerlich **endbesteuert**.

Besteuerung bei Übertragung/Verkauf

Als weitere steuerliche Rahmenbedingungen sind erwähnenswert:

- Immobilienfondsanteile sind im Gegensatz zu „normalen“ Investmentfondsanteilen **nicht von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit**. Bemessungsgrundlage ist überdies nicht etwa der anteilige (dreifache) Einheitswert der vom Fonds gehaltenen Immobilien, sondern der gemeine Wert der Anteilsscheine.
- Werden Anteilsscheine innerhalb eines Jahres nach der Anschaffung mit Gewinn veräußert, liegt ein steuerpflichtiges **Spekulationsgeschäft** vor. Auch die Rücknahme der Anteilsscheine durch den Fonds gilt als Veräußerung.
- Die Ausgabe, Rücknahme und Übertragung von Anteilsscheinen ist nicht Grunderwerbsteuerpflichtig. **Grunderwerbsteuer** zahlt nur der Fonds beim Erwerb von Immobilien.

² Der durch den 25%igen Kapitalertragsteuerabzug im Vergleich zu Direktveranlagungen in Immobilien wesentlich günstigere Steuersatz wird durch eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage (kein Absetzung einer AfA vom Gebäudewert, Steuerpflicht von 80% der laufenden Aufwertungsgewinne etc) ausgeglichen.