



Christa Ludwig/BVI/DE

23.07.04 11:20

An ak-steuern-immo@lyris.bvi.de

Kopie

Blindkopie

Thema BVI-Arbeitskreis "Steuern/Immobilienfonds" - Mitteilung Nr. 004/2004 Einladung zur Sitzung am 24. August 2004

Mitteilung Nr. 004/2004 an die Mitglieder des Arbeitskreises "Steuern/Immobilienfonds"

\$subst('Recip.FullName'),

wir möchten Sie zu einer neuen Sitzung des Arbeitskreises "Steuern/Immobilienfonds" einladen am

**Dienstag, dem 24. August 2004, 10.30 Uhr,
BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
Eschenheimer Anlage 28, 60318 Frankfurt am Main,
Konferenzraum I.**

Hauptthema wird die Abstimmung eines Musters der steuerlichen Hinweise für den Jahresbericht sein, das wir als **Anlage** beifügen.

Bitte teilen Sie Frau Ludwig mit, ob Sie an der Sitzung teilnehmen werden.

Mit freundlichen Grüßen

BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

gez. Peter Maier



steuern-immo-0042004-a1.pdf

versandt von:

Christa Ludwig

Assistentin / Assistant

Recht und Steuern / Legal and Tax

BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Eschenheimer Anlage 28 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 / 15 40 90-2 41

Telefax: +49 69 / 15 40 90-1 41

<http://www.bvi.de>

Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr
... in Höhe von ... je Anteil erfolgt am

Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Offenen Immobilienfonds von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, handelt es sich bei den steuerpflichtigen Erträgen des Fonds um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese Erträge sind grundsätzlich im Jahr des Zuflusses zu versteuern und in der Einkommensteuererklärung 2004 in der Anlage KAP bei den inländischen Kapitalerträgen anzugeben.

Inländische und ausländische Dividenden der Grundstückskapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger nur zur Hälfte steuerpflichtig (sog. Halbeinkünfteverfahren).

Miet-, Zins-, und Dividendenerträge, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten bei den Anlegern als zugeflossen.

Zum Fonds gehören Grundstücke, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus fließen aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen i.d.R. im Inland steuerfrei zu. Sie unterliegen jedoch dem Progressionsvorbehalt, d.h. die steuerfreien Einkünfte sind bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der für die steuerpflichtigen Erträge des jeweiligen Anlegers ermittelt wird, zu berücksichtigen (sog. Progressionsvorbehalt). Diese Erträge sind in der Anlage AUS anzugeben.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei zu behandeln.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet werden oder thesauriert werden.

Steuerfrei bleiben auch Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens verzichtet hat.

Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund Doppelbesteuerungsabkommen im Inland nicht nochmals zu versteuernde Betrag unterliegt jedoch dem Progressionsvorbehalt. Diese Gewinne sind in der Anlage AUS anzugeben.

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, erzielen gewerbliche Einkünfte.

Die ausgewiesene AfA ist auf der Ebene bilanzierender Anleger wie folgt zu behandeln:

- in der Handelsbilanz ergibt sich keine Auswirkung
- in der Steuerbilanz ist ein passiver Ausgleichsposten zu bilden (Buchung: Aufwand an passiven Ausgleichsposten)

Der passive Ausgleichsposten ist im Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe ertragswirksam aufzulösen.

Zinsen und Mieten, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten als zugeflossen. Die als zugeflossen zu behandelnden Erträge sind bei bilanzierenden Anlegern wie folgt zu behandeln:

- in der Handelsbilanz ergibt sich keine Auswirkung
- in der Steuerbilanz ist ein aktiver Ausgleichsposten zu bilden (Buchung: aktiver Ausgleichsposten an Ertrag)

Der aktive Ausgleichsposten ist im Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe oder dann, wenn die thesaurierten Beträge zur Ausschüttung verwendet werden, aufwandswirksam aufzulösen.

Nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreie Erträge sind bei bilanzierenden Anlegern wie folgt zu behandeln:

- in der Handels- und Steuerbilanz ist ein Ertrag zu verbuchen
- in der Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuererklärung sind die steuerfreien Erträge zu kürzen

Kapitalertrag-/Zinsabschlagsteuer

Die steuerpflichtigen Erträge unterliegen grundsätzlich der Zinsabschlagsteuer (kurz ZAST).

Das depotführende Kreditinstitut, bei dem die Anteile verwahrt werden, hat von den zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteilen bei Ausschüttung an Privatkunden mit Wohnsitz im Inland grundsätzlich 30% als Zinsabschlag einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen.

Die abgeführte Zinsabschlagsteuer ist als anzurechnende Steuer (inländische Kapitalertragsteuer) im Rahmen der Anlage KAP anzugeben und auf die Einkommensteuer anzurechnen. Bei Vorlage einer NV-Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft beim depotführenden Kreditinstitut werden die in der Ausschüttung enthaltenen zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteile in voller Höhe, bei Vorlage eines Freistellungsauftrages bis zur Höhe des Sparerfreibetrages einschließlich Werbungskostenpauschale (1.421 EUR / 2.842 EUR) vom Zinsabschlag freigestellt. Die aufgrund von Freistellungsaufträgen freigestellten Kapitalerträge sind nur dann in der Anlage KAP anzugeben, wenn die

gesamten Einnahmen aus Kapitalvermögen des jeweiligen Anlegers die Grenze des Freibetrages überschreiten.

Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Vergütung vom Zinsabschlag und eine Erstattung der Kapitalertragsteuer nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über den Zinsabschlag.

Inländische Dividenden unterliegen bei Ausschüttung oder Thesaurierung in voller Höhe der Kapitalertragsteuer in Höhe von 20 % und dem Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Kapitalertragsteuer). Der Anleger erhält die Kapitalertragsteuer sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem anderen inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Inländische Dividenden werden bei Privatanlegern nur zur Hälfte auf das Freistellungslimit angerechnet (sog. Halbeinkünfteverfahren). Liegt ein Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung nicht rechtzeitig vor, kann der Anleger die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag unter Beifügung der Steuerbescheinigung seiner depotführenden Stelle, auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

Solidaritätszuschlag

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt 5,5%. Soweit Ausschüttungen aus den Fonds-Anteilen dem Kapitalertragsteuerabzug /Zinsabschlag unterliegen, ist die einbehaltene Kapitalertragsteuer Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag.

Der Solidaritätszuschlag wird in der Steuerbescheinigung gesondert ausgewiesen; er ist auf den im Rahmen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer-Veranlagung endgültig festzusetzenden

Solidaritatzuschlag anrechenbar. Überzahlter Solidaritatzuschlag wird erstattet.

Spekulationsfrist

Werden Anteile an einem Grundstücks-Sondervermögen innerhalb von zwölf Monaten nach Anschaffung wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne auch bei Privatanlegern als Einkünfte aus Spekulationsgeschäften steuerpflichtig. Bei einer Veräußerung außerhalb der 12-Monatsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Wegfall der Zwischengewinnbesteuerung

Seit dem 1.1.2004 ist die Zwischen-gewinnbesteuerung entfallen. Dies hat für den Anleger zur Folge, dass er die bei Rückgabe der Anteile in dem Rücknahmewert enthaltenen vom Sondervermögen erzielten Zinserträge nicht als Zwischen-gewinn versteuern muss. Korrespondierend kann der Anleger den bei Erwerb der Anteile anteilig gezahlten Kaufpreis, soweit er sich auf im Sondervermögen erzielte Zinserträge bezieht, nicht mehr als negative Einnahmen absetzen. Die Veräußerungsgewinnbesteuerung (s. Immobilien- und Aktiengewinn) bleibt hiervon unberührt.

Immobilien- und Aktiengewinn

Der Fonds-Immobilien-gewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus der Veräußerung ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Immobilien-gewinn börsentäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Fonds-Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder als zugeflossen geltenden Dividendenerträge aus Grundstückskapitalgesellschaften, realisierte oder nicht realisierte Gewinne

und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens an Grundstückskapitalgesellschaften.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Anteile (sowie zum Bilanzstichtag) hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Aktiengewinn zu ermitteln.

Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerpflichtigen besitzzeitanteiligen Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Aktiengewinn des Anlegers dar.

Für alle betrieblichen Anleger ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobilien-gewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei.

Für Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten und nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei; allerdings gelten 5% dieser steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben.

Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die die Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, zur Hälfte steuerfrei.

Zur Lösung praktischer Probleme ist auf unserer Internet-Seite das Schreiben des BMF vom 2. Juni 2004 verfügbar.

Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzanlagen über die für die Anteil-

inhaber bedeutsamen Steuervorschriften
im Verkaufsprospekt zu entnehmen.