



Fragen und Antworten zu Auswirkungen der Investmentsteuerreform 2018

Am 1. 1. 2018 hat sich das Investmentsteuergesetz geändert. In Folge dessen muss *hausInvest* auf deutsche Mieterträge, Dividenden aus deutschen Immobiliengesellschaften und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien Steuern in Höhe von 15 Prozent aus dem Fondsvermögen zahlen. Das ist neu – denn bislang wurden nur die Anleger besteuert, aber nicht *hausInvest* selbst.

Damit wird eine zusätzliche Steuerbelastung auf Fondsebene eingeführt, gleichzeitig wird aber für Sie als Anleger eine Entlastung durch die sogenannte Freistellungsquote (Höhe des steuerfreien Anteils) geschaffen. Die Höhe des steuerfreien Anteils richtet sich grundsätzlich nach der Art des Fonds. Erträge aus Immobilienfonds werden für Sie als Anleger über die Freistellungsquote zu 60% bzw. 80%

steuerfrei gestellt und unterliegen somit nicht der Abgeltungsteuer. Für *hausInvest* findet eine Teilfreistellung von 60% Anwendung.

Aufgrund der Investmentsteuerreform gelten Fondsanteile mit Ablauf 31. 12. 2017 als veräußert, jedoch unmittelbar mit Beginn 1. 1. 2018 wieder als angeschafft. Was das im Detail für Ihre *hausInvest*-Anteile bedeutet, können Sie dem Kapitel „Bestandsschutz, Freibeträge & Co.“ entnehmen.

Der Bestandsschutz für Fondsanteile des *hausInvest*, die Anleger vor 2009 erworben haben, fällt seit 1. 1. 2018 weg. Für die meisten Privatanleger werden die Folgen des Wegfalls aber deutlich durch einen Freibetrag von 100.000 Euro für Wertveränderungen seit 1. 1. 2018 abgemildert.

FAQ – Fragen und Antworten im Detail

Was hat sich auf Fondsebene geändert?

1. Was ändert sich bei der Besteuerung von Investmentfonds?

Ab wann?

Bislang behandelt der deutsche Gesetzgeber unsere Fondsanleger im Wesentlichen wie Direktanleger: Nur der Anleger wird besteuert, aber nicht der Fonds. Das änderte sich zum 1. 1. 2018. Seit dem muss *hausInvest* auf bestimmte Erträge Steuern in Höhe von 15 Prozent aus dem Fondsvermögen zahlen.

2. Welche Erträge werden künftig vom *hausInvest* besteuert?

Die Steuer in Höhe von 15 Prozent gilt für Dividenden und Immobilienerträge (Mietenerträge und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien), falls diese Einkünfte des Fonds aus Deutschland stammen.

3. Gilt die 10-Jahresfrist für *hausInvest* weiter?

Nein, der Fonds muss ab 2018 für Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien Körperschaftsteuer zahlen, selbst wenn die jeweilige Immobilie mindestens 10 Jahre im Portfolio gehalten wurde. Es gibt aber eine Übergangsregelung: Hat der Fonds die jeweilige Immobilie vor dem 1. 1. 2018 gekauft und länger als 10 Jahre im Portfolio gehalten, ist nur die Wertsteigerung ab dem 1. 1. 2018 steuerpflichtig. Das gilt auch dann, wenn sich die Immobilie zum 1. 1. 2018 weniger als 10 Jahre im Portfolio befindet, aber erst nach Ablauf der 10-Jahresfrist tatsächlich veräußert wird.

4. Wie wirken sich die Änderungen zur 10-Jahresfrist auf den Anteilwert des *hausInvest* aus?

Für die Steuerbelastung auf Ebene des *hausInvest* sind grundsätzlich Steuerrückstellungen zu bilden. In der Praxis ist dadurch jedoch nicht bzw. sehr geringfügig mit Minderungen des Fondswertes zu rechnen. Denn die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (CRI) als Kapitalverwaltungsgesellschaft des *hausInvest* hat Prognosen für die Immobilien erstellt, die sich zum 1. 1. 2018 weniger als 10 Jahre im Portfolio befinden. Danach hat die CRI entschieden, welche der Immobilien vor oder nach Ablauf der 10-Jahresfrist veräußert werden bzw. ob Steuerrückstellungen gebildet werden müssen oder nicht. Dabei wurden die steuerlichen Vorteile eines Verkaufs der Immobilien nach Ablauf der 10-Jahresfrist berücksichtigt.

5. Gibt es Änderungen bei der Zwischengewinnbesteuerung des *hausInvest*?

Seit 2018 gibt es keine Zwischengewinnbesteuerung mehr.

Was ändert sich für Privatanleger?

6. Welche Erträge des *hausInvest* sind zu versteuern?

Folgende Erträge unterliegen vorbehaltlich der Teilfreistellung (steuerfreier Anteil) der Besteuerung auf Anlegerebene:

- Ausschüttungen des Fonds
- Vorabpauschale (siehe Ausführungen im Kapitel „Was ist die Vorabpauschale“)
- Gewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen

7. Bleibt es weiterhin bei einer Abgeltungsteuer von 25 Prozent?

Ja, nach heutigem Kenntnisstand wird sich an der Höhe der Abgeltungsteuer nichts ändern.

8. Bedeuten die neuen Regeln ab 2018 höhere Steuern für Fondssparer?

Nein, unter dem Strich nicht. Denn die Anleger erhalten einen Ausgleich dafür, dass der Fonds besteuert wird: Die Ausschüttungen des Fonds und Gewinne der Anleger aus dem Verkauf von Fondsanteilen bleiben künftig teilweise von der Abgeltungsteuer verschont. Fondsanleger, die keine Steuern auf Einkünfte aus Kapitalvermögen zahlen (weil ihre Erträge unter dem Sparer-Pauschbetrag liegen oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorliegt) und damit nicht von Steuerfreistellungen profitieren, können sich jedoch nicht die auf Fondsebene angefallene Steuer wieder erstatten lassen und insoweit tritt über die Performance des *hausInvest* ein gewisser Effekt ein.

9. Wie werden die Vorbelastungen des *hausInvest* bei den Anlegern ausgeglichen?

Die Anleger zahlen für die Ausschüttungen des Fonds und Gewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen teilweise keine Abgeltungsteuer. Die Höhe des steuerfreien Anteils richtet sich stets nach der Art des Fonds: Für Privatanleger in offenen Immobilienfonds wie den *hausInvest* sind grundsätzlich 60 Prozent steuerfrei; bei einem Anlageschwerpunkt im Ausland sind es sogar 80 Prozent.

10. Wann profitieren Anleger bei offenen Immobilienfonds von höheren Teilfreistellungen?

Grundsätzlich zahlen Anleger offener Immobilienfonds auf 60 Prozent der Ausschüttungen und Verkaufsgewinne keine Abgeltungsteuer. Hat der Fonds seinen Anlageschwerpunkt im Ausland sind es sogar 80 Prozent. Dafür müssen aber mindestens 51 Prozent des Fondsvermögens in ausländischen Immobilien oder Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert sein. Auslands-Immobilien-Gesellschaften investieren ausschließlich in ausländische Immobilien. Ob ein Fonds diese Voraussetzungen für eine höhere Teilfreistellung erfüllt, ergibt sich regelmäßig aus den Anlagebedingungen.

11. Warum hat *hausInvest* als europäischer Fonds keine 80% Steuerfreiheit in den Anlagebedingungen?

Eine 80%ige Teilfreistellung der Erträge wird gewährt, wenn mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt werden. *hausInvest* hat eine Vielzahl ausländischer Investments und insoweit ist auch ein relativ hoher Auslandsanteil gegeben. Zum 31. 3. 2018 hatte der Fonds einen Auslandsanteil von 50,54% und liegt damit ähnlich wie in Folgeperioden nah am Schwellenwert. Die dauerhafte Erfüllung der Mindestquote würde das Portfoliomanagement unter Umständen in seinen Investments v. a. in Deutschland einschränken. Sollte *hausInvest* dauerhaft über dem Schwellenwert liegen, besteht für Anleger die Möglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG, die 80%ige Teilfreistellung geltend zu machen.

12. Wie kann ich eine 80%ige Freistellung geltend machen?

Gemäß § 20 Abs. 4 InvStG haben Anleger im Rahmen ihrer persönlichen Steuererklärung die Möglichkeit, die 80%ige Teilfreistellung für Erträge geltend zu machen. Zum Zwecke dieses Nachweises wird die Fondsgesellschaft für jeden Bewertungsstichtag die Angabe liefern, zu welchem prozentualen Anteil in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (Auslandsanteil) investiert wurde. Diese Angabe können Sie Ihrer persönlichen Steuererklärung als Nachweis iSv § 20 Abs. 4 InvStG beifügen und somit den gesetzlich vorgesehenen Antrag auf Berücksichtigung der 80%igen

Freistellung stellen. Die Angabe des bewertungstäglichen Auslandsanteils ab 1. 1. 2018 können Sie ab dem Geschäftsjahr 2018/2019 dem Halbjahres- bzw. Jahresbericht sowie www.hausinvest.de entnehmen.

Hinweis: Im Falle der Ausübung des Antrages auf Berücksichtigung der 80%igen Freistellung werden bei Nichterreichung des 51%igen Auslandsanteils in einer zukünftigen Periode die Folgen des § 22 InvStG eintreten. Fallen die Voraussetzungen für die 80%ige Freistellung weg, so gilt der Fondsanteil für steuerliche Zwecke mit Ablauf des Veranlagungszeitraumes (Für Privatpersonen gilt als Besteuerungsperiode das Kalenderjahr) als fiktiv veräußert und an dem Folgetag als angeschafft. Der Gewinn aus dieser fiktiven Veräußerung gilt allerdings erst zu dem Zeitpunkt als zugeflossen, in dem der Investmentanteil tatsächlich veräußert wird. Bitte besprechen Sie die individuellen Auswirkungen dieser Regelung mit Ihrem Steuerberater.

13. Kann *hausInvest* Gewinne aus der Veräußerung deutscher Immobilien weiterhin nach 10 Jahren steuerfrei an Anleger ausschütten?

Nein, seit 2018 sind die Ausschüttungen dieser Veräußerungsgewinne beim Anleger nicht mehr steuerfrei. Dann gelten auch für diese Gewinne die Teilfreistellungen für Erträge aus offenen Immobilienfonds – sprich 60 Prozent bzw. 80 Prozent bei Anlageschwerpunkt im Ausland.

14. Was geschieht mit dem sogenannten Immobiliengewinn?

Der Immobiliengewinn wurde letztmalig per 31. 12. 2017 ermittelt und bei der fiktiven Veräußerungsgewinnermittlung der Fondsanteile per 31. 12. 2017 berücksichtigt.

15. Gibt es weiterhin anrechenbare ausländische Quellensteuern?

Nein, seit 2018 gibt es keine anrechenbaren ausländischen Quellensteuern mehr, die steuermindernd bei den Anlegern berücksichtigt werden können.

16. Was passiert steuerlich bei Verkäufen von Fondsanteilen mit Verlust?

Verluste aus dem Verkauf von Fondsanteilen können mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Das gilt allerdings nicht für Fonds-Anteile, die der Anleger vor 2009 erworben hat (Alt-Anteile), wenn diese Verluste noch vor 2018 realisiert wurden. Soweit Gewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen aufgrund von Teilfreistellungen steuerfrei wären, sind Verluste allerdings auch nicht abzugsfähig.

17. Sind mit den neuen Regeln Änderungen des persönlichen Freistellungsauftrags (FSA)/Sparer-Pauschbetrags geplant?

Nein, Änderungen des Sparer-Pauschbetrags sind nach heutigem Kenntnisstand nicht geplant.

18. Können Anleger weiterhin Verluste vortragen?

Ja, der Vortrag von Verlusten bleibt weiterhin möglich.

19. Können Anleger über die Erwerbs- und Veräußerungskosten hinaus Werbungskosten geltend machen (z. B. Servicegebühren)?

Grundsätzlich ist der Abzug tatsächlicher Werbungskosten bei der Abgeltungsteuer ausgeschlossen. Allerdings können bei der Ermittlung des Gewinns aus dem Verkauf der Anteile die Nebenkosten für Veräußerung und Anschaffung verrechnet werden. Sind die Anteile in inländischen Depots verwahrt, geschieht dies automatisch.

20. Können dem Anleger künftig Nachteile entstehen, wenn sich die depotführende Stelle z. B. in Luxemburg befindet?

Ausländische depotführende Stellen führen keine deutschen Steuern ab. Deshalb müssen Anleger in diesem Fall ihre Kapitalerträge in der Steuererklärung angeben.

Was ändert sich für betriebliche Anleger?

21. Welche Erträge des *hausInvest* sind zu versteuern?

Folgende Erträge unterliegen vorbehaltlich der Teilfreistellung (steuerfreier Anteil) der Besteuerung auf Anlegerebene:

- Ausschüttungen des Fonds
- Vorabpauschale (siehe Ausführungen im Kapitel „Was ist die Vorabpauschale“)
- Gewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen

Die Höhe des steuerfreien Anteils richtet sich wie bei den Privatanlegern stets nach der Art des Fonds: Für betriebliche Anleger in offenen Immobilienfonds wie den *hausInvest* sind grundsätzlich 60 Prozent steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer; bei einem Anlageschwerpunkt im Ausland sind es sogar 80 Prozent für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

22. Wie werden die Vorbelastungen des *hausInvest* bei steuerbegünstigten betrieblichen Anlegern ausgeglichen?

Bei steuerbegünstigten inländischen und vergleichbaren ausländischen betrieblichen Anlegergruppen sind die vom Fonds erzielten inländischen Immobilienerträge und/oder die Dividenden von inländischen Immobilienkapitalgesellschaften auf Antrag des Fonds von der Körperschaftsteuer befreit. Da *hausInvest* nicht nur steuerbegünstigte Anleger hat, kann nicht der gesamte Fonds von der Körperschaftsteuer befreit werden, sondern es wird eine partielle Erstattung der Körperschaftsteuer bei den zuständigen Finanzbehörden beantragt werden. Diese erstattete Steuer wird dann an die steuerbegünstigten Anleger ausgezahlt (sogenannter Befreiungsbetrag gem. § 12 InvStG). Damit die Erstattung bei den Finanzbehörden innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf des Fondsgeschäftsjahres gestellt werden kann, müssen steuerbegünstigte Anleger bestimmte Nachweise gegenüber dem Fonds erbringen. Werden die Nachweise nicht innerhalb der Antragsfrist eingereicht, kann keine Erstattung mehr erfolgen.

23. Welche betrieblichen Anleger gelten als steuerbegünstigt?

Hierzu gehören folgende Anlegergruppen:

- Anleger, die die Voraussetzungen des § 44a Abs. 7 S. 1 EStG erfüllen oder vergleichbare ausländische Anleger
- Anleger, die Anteile an *hausInvest* im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträge halten, welche nach den §§ 5 oder 5a des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes zertifiziert wurden
- Inländische juristische Personen des öffentlichen Rechts, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind

- Von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, soweit sie nicht unter die zuvor genannten inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts fallen, oder vergleichbare ausländische Anleger

24. Welche Nachweise müssen steuerbegünstigte Anleger erbringen, um eine Steuererstattung/Befreiungsbetrag zu erhalten?

Die Steuerbefreiung setzt voraus, dass der steuerbegünstigte betriebliche Anleger seit mindestens drei Monaten zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Fondsanteile ist bezogen auf den Zeitpunkt des Zuflusses der Einnahmen bzw. des Geschäftsjahres des Fonds.

Die Steuerbefreiung des steuerbegünstigten Anlegers ist nachzuweisen durch eine Bescheinigung nach § 44a Abs. 7 S. 2 EStG oder durch eine Befreiungsbescheinigung des Bundeszentralamts für Steuern bei vergleichbaren ausländischen Anlegern. Darüber hinaus muss eine von der depotführenden Stelle des Anlegers nach Ablauf des Kalenderjahres nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung (sogenannter Investmentanteil-Bestandsnachweis) eingereicht werden, die Angaben über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres gehaltenen Fondsanteile und den erworbenen bzw. veräußerten Fondsanteile enthält.

Bei Anlegern, die Anteile an *hausInvest* als Anbieter von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen halten, ist innerhalb eines Monats nach dem Fondsgeschäftsjahresende mitzuteilen, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang Anteile erworben bzw. veräußert wurden sowie die Bestätigung, dass der Erwerb ausschließlich im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträge erfolgt.

Um die erstattete Steuer bzw. den Befreiungsbetrag Ihnen als Anleger zukommen zu lassen, muss die Angabe einer gültigen Konto-Verbindung erfolgen. Bei Wiederanlage des Befreiungsbetrages ist dies ggf. nicht notwendig.

25. Was passiert mit dem sog. Aktien- und Immobiliengewinn?

Der Aktien- und Immobiliengewinn wurde letztmalig per 31. 12. 2017 ermittelt und bei der fiktiven Veräußerungsgewinnermittlung der Fondsanteile per 31. 12. 2017 berücksichtigt.

26. Gibt es noch anrechenbare ausländische Quellensteuern?

Nein, seit 2018 gibt es keine anrechenbaren ausländischen Quellensteuern mehr, die steuermindernd berücksichtigt werden können.

27. Die fiktive Veräußerung per 31. 12. 2017 haben bei Privatanlegern die depotführenden Stellen vorgenommen und berücksichtigen die steuerlichen Folgen erst bei dem tatsächlichen Verkauf der Fondsanteile. Wie verhält es sich bei den betrieblichen Anlegern?

Die betrieblichen Anleger ermitteln die steuerlichen Folgen der fiktiven Veräußerung der Fondsanteile nach dem bis zum 31. 12. 2017 geltenden InvStG selbst und reichen die Unterlagen über die fiktive Veräußerung im Rahmen einer Erklärung zur gesonderten Feststellung bis spätestens 31. 12. 2021 bei ihrem zuständigen Finanzamt ein, welches die steuerlichen Folgen aus der fiktiven Veräußerung gesondert feststellt. Erst bei der tatsächlichen Veräußerung der zum 31. 12. 2017 gehaltenen Fondsanteile werden die Gewinne oder Verluste aus der fiktiven Veräußerung bei der Besteuerung berücksichtigt.

Was ist die Vorabpauschale?

28. Welche Erträge müssen Anleger von Fonds mit Teilausschüttung versteuern?

Der Gesetzgeber will auch bei teilausschüttenden Fonds sicherstellen, dass der Anleger einen Mindestbetrag versteuern muss. Deshalb müssen Anleger in diesen Fällen eine sogenannte Vorabpauschale versteuern. Für diese gelten die gleichen Teilfreistellungen wie für die Besteuerung von Ausschüttungen. Die Höhe des steuerfreien Anteils richtet sich auch hier nach der Art des Fonds (siehe auch Frage 9).

29. Was ist die „Vorabpauschale“?

Wirtschaftlich betrachtet ist die Vorabpauschale eine vorweggenommene Besteuerung zukünftiger Wertsteigerungen des Fonds. Daher wird die Vorabpauschale beim Verkauf der Fondsanteile auch vom tatsächlichen Veräußerungsgewinn abgezogen.

30. Wie wird die Vorabpauschale ermittelt? Von wem?

Die Vorabpauschale ist die Differenz zwischen dem sogenannten Basisertrag des Fonds und der Ausschüttung. Sie wird von den depotführenden Stellen errechnet.

Diese ermitteln zunächst zu Beginn eines Kalenderjahrs (z. B. 1. 1. 2019) für das vorangegangene Kalenderjahr (z. B. 1. 1. 2018) den Basisertrag nach der Formel

$$\text{Basisertrag} = 70\% \text{ des jährlichen Basiszinses} \times \text{Rücknahmepreis der Fondsanteile zum Jahresbeginn des vorangegangenen Kalenderjahrs (z. B. 1. 1. 2018)}$$

Dann ziehen Sie vom Basisertrag die Ausschüttung des letzten Kalenderjahrs (z. B. in 2018) ab.

$$\text{Vorabpauschale} = \text{Basisertrag} - \text{Ausschüttung des letzten Kalenderjahres}^1$$

¹ HINWEIS: Die Vorabpauschale kann niemals negativ werden (siehe auch Frage 32)

Für thesaurierende Fonds und Fonds mit Teilausschüttungen ergeben sich unterschiedliche Ergebnisse, die sich auf den Zeitpunkt der Steuerpflicht auswirken:

a) thesaurierende Fonds

Da diese Fonds nichts ausschütten, entspricht die Vorabpauschale eins zu eins dem Basisertrag (Beispiel: Basisertrag 5 - Ausschüttung 0 = Vorabpauschale 5). Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des Folgejahres als steuerlich zugeflossen.

b) teilausschüttende Fonds

Ist die Teilausschüttung geringer als der Basisertrag (Beispiel: Basisertrag 5 - Teilausschüttung 2 = Vorabpauschale 3) muss der Anleger den ausgeschütteten Anteil und die Vorabpauschale zu unterschiedlichen Zeitpunkten versteuern: Die Teilausschüttung fließt dem Anleger aus steuerlicher Sicht zu, sobald er darüber verfügen kann. Die Vorabpauschale gilt dagegen erst am ersten Werktag des Folgejahres als zugeflossen. Da der Basisertrag gesetzlich gedeckelt ist, kann die Ausschüttung auch höher sein als der Basisertrag. In diesem Fall gibt es keine Vorabpauschale. Die Ausschüttung fließt dem Anleger aus steuerlicher Sicht zu, sobald er darüber verfügen kann.

31. Was versteht man unter dem „Basiszins“? Wer legt ihn fest, und woran orientiert er sich?

Der Basiszins leitet sich aus der langfristigen Rendite öffentlicher Anleihen ab. Er orientiert sich am Zinssatz, den die Deutsche Bundesbank anhand der Zinsstrukturdaten jeweils auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgeblichen Zinssatz im Bundessteuerblatt.

32. Kann die Vorabpauschale negativ werden? Falls ja, erhält der Anleger dann eine Steuergutschrift?

Nein, die Vorabpauschale kann nicht negativ sein. Zwar kann die Ausschüttung höher sein als der Basisertrag. In diesem Fall entsteht aber keine Vorabpauschale. Dem Anleger fließt die Ausschüttung aus steuerlicher Sicht zu, sobald er darüber verfügen kann.

33. Was passiert bezüglich der Vorabpauschale im Jahr der Veräußerung?

In diesem Fall müssen die depotführenden Stellen keine Vorabpauschale berechnen. Die Anleger versteuern beim Verkauf den Veräußerungsgewinn. Darin sind die im Jahr der Veräußerung (noch) nicht ausgeschütteten Erträge des Fonds enthalten.

34. Berücksichtigt die (deutsche) depotführende Stelle bereits bezahlte Vorabpauschalen bei der Abführung der Steuer auf Veräußerungsgewinne automatisch, wenn der Anleger die Fondsanteile nach mehreren Jahren verkauft? Oder muss der Anleger gegenüber dem Finanzamt Zahlung und Höhe der geleisteten Vorabpauschalen gesondert nachweisen?

Nein, das ist nicht erforderlich. Denn deutsche depotführende Stellen werden die zugerechneten Vorabpauschalen berücksichtigen, wenn sie den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn berechnen.

Wie sind Bestandsschutz und Freibeträge geregelt?

35. Gelten alle Fondsanteile fiktiv mit Ablauf des 31. 12. 2017 als veräußert und mit Beginn des 1. 1. 2018 als angeschafft?

Diese Fiktion ist gesetzlich verankert und gilt für alle Fondsanteile (d. h. unabhängig vom Zeitpunkt des Erwerbes und des Anlegertyps). Durch diese Fiktion soll für alle Fondsanteile ein einheitlicher zeitlicher Übergang zum neuen Recht geschaffen werden. Der Gewinn und ein entsprechender Steuerabzug aus dieser fiktiven Veräußerung ist allerdings erst zu dem (späteren) Zeitpunkt zu berücksichtigen, zu dem der (Alt-) Anteil tatsächlich veräußert wird. Ihre inländische depotführende Stelle wird dies in der Regel entsprechend berücksichtigen.

36. Was ist mit dem Bestandsschutz für Fondsanteile, die Privatanleger vor 2009 erworben haben?

Der Bestandsschutz für diese Alt-Anteile fällt leider weg. Der Gesetzgeber behandelt die Alt-Anteile so, als hätte der Anleger die Fondsanteile zum 31. 12. 2017 verkauft und zum 1. 1. 2018 neu erworben. Das bedeutet:

- Für den fiktiven Gewinn aus der Veräußerung der Alt-Anteile zum 31. 12. 2017 zahlt der Anleger keine Steuern – bis dahin gilt der Bestandsschutz noch.
- Seit 1. 1. 2018 läuft die Uhr neu: Wertsteigerungen der Alt-Anteile ab diesem Zeitpunkt muss der Anleger grundsätzlich versteuern, sobald er sie veräußert.

- Für diese steuerpflichtigen Veräußerungsgewinne besteht ein Freibetrag von 100.000 Euro pro Anleger. Das heißt: Der Anleger kann die Veräußerungsgewinne mit dem Freibetrag verrechnen. Erst, wenn der Freibetrag aufgebraucht ist, entsteht eine Steuerbelastung. Fallen Verluste an und werden mit Gewinnen verrechnet, so kann insoweit der (bis dato verbrauchte) Freibetrag wieder „aufleben“.

37. Gilt der Freibetrag von 100.000 Euro pro Anleger oder pro Fonds?

Der Freibetrag gilt pro Anleger.

38. Gilt der Freibetrag von 100.000 Euro auch für betriebliche Anleger?

Nein, der Freibetrag findet nur für Privatanleger Anwendung.

39. Bezieht sich der Freibetrag auf die Anlagesumme oder den Gewinn aus der Veräußerung der Alt-Anteile?

Der Freibetrag bezieht sich auf den Veräußerungsgewinn der Alt-Anteile.

40. Profitiere ich auch vom vollen Freibetrag in Höhe von 100.000 Euro, wenn ich nur einen einzigen vor 2009 erworbenen Fondsanteil besitze?

Ja, auch in diesem Fall gilt der volle Freibetrag.

41. Gibt es für Ehepaare (mit Oder-Depots) zwei Freibeträge?

Jeder Anleger hat einen Freibetrag von 100.000 Euro. Damit profitieren Ehepaare von zusammen 200.000 Euro Freibetrag.

42. Werden die 100.000 Euro Freibetrag vererbbar sein?

Es spricht viel dafür, dass der Freibetrag vererbbar sein wird. Die Rechtslage ist aber nicht eindeutig. Wir gehen davon aus, dass das Bundesfinanzministerium dies noch klarstellen wird.

43. Fällt der Freibetrag für Alt-Anteile weg, sofern *hausInvest* mit einem anderen Fonds verschmolzen wird?

Nein. Für in Deutschland aufgelegte Fonds gilt: Eine Verschmelzung von Fonds spielt für Anleger steuerlich keine Rolle. Die neuen Fondsanteile treten sozusagen in die „Fußstapfen“ der bisherigen Anteile. Entsprechend bleibt das Kaufdatum der Anteile gleich, und der Anleger profitiert beim Verkauf vom Freibetrag von 100.000 Euro.

Welche Regelungen gelten für Steuerausländer?

44. Wird es für Steuerausländer weiterhin einen Steuerabzug auf deutsche Erträge geben?

Nein, durch die Reform versteuert zukünftig *hausInvest* alle deutschen Erträge. Für den Steuerausländer wird bei rechtzeitigem Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft bei seiner depotführenden Stelle vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung der *hausInvest*-Anteile Abstand genommen, sofern die Anteile von einer deutschen depotführenden Stelle verwahrt werden.

Die Chancen von *hausInvest*

- Bequem und einfach in solide Immobiliensachwerte investieren
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen (Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft)
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter
- Hohe Vermietungsquote
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe und Rücknahme der Anteile über die Fondsgesellschaft¹
- Steuerliche Vorteile durch den hohen steuerfreien Anteil am Anlageerfolg (abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers, kann künftig Änderungen unterworfen sein)

Die Risiken von *hausInvest*

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage wie zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist¹
- Ein grundsätzliches Risiko bei Immobilienfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds
- Die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Fondsanteile können zum Nachteil der ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile möglicherweise schneller liquidiert werden

¹ Für die ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist. Für die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile sind diese Fristen nur zu beachten, sofern die Freibetragsgrenze von 30.000 € pro Kalenderhalbjahr überschritten wird. Die Rückgabe ist dann nicht möglich, wenn die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Vorschriften die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat.

Stand 31.5.2018	Quelle: Commerz Real
ISIN/WKN	DE0009807016/980701
Fondsvermögen ¹	13.431,3 Mio €
Grundvermögen ²	10.920,9 Mio €
Bruttoliquidität ³	3.670,7 Mio €
Fondsobjekte	97
Immobilienstreuung über	16 Länder / 53 Städte
Vermietungsquote ⁴	94,8%
Ausschüttung je Anteil (18.6.2018)	0,30 €
Zwischenausschüttung je Anteil (15.9.2017)	0,55 €
Regelmäßiger Ausgabeaufschlag	max. 5,0%
Verwaltungsvergütung	max. 1,0% p. a.
Verwahrstellenvergütung ⁵	max. 0,025% p. a.
TER (Gesamtkostenquote) ⁶	1,05%

Wertentwicklung (31.5.2013 – 31.5.2018)	für den Anleger (netto) ⁶	der Anteilepreise (brutto) ⁷
31.5.2013 – 31.5.2014	-2,5% ⁸	2,4%
31.5.2014 – 31.5.2015	2,9%	2,9%
31.5.2015 – 31.5.2016	2,2%	2,2%
31.5.2016 – 31.5.2017	1,9%	1,9%
31.5.2017 – 31.5.2018	2,5%	2,5%
3 Jahre		6,8%
5 Jahre		12,6%
Seit Fondsauflegung 7.4.1972		1.069,5%

¹ Nettofondsvermögen (ohne Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

² Inklusive unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Objekte sowie in Grundstücksgesellschaften gehaltene Immobilien.

³ Bankguthaben und Termingelder sowie Wertpapiere (100% des Kurswertes).

⁴ Per 31.3.2018

⁵ Verwahrstelle ist die BNP PARIBAS Securities Services S. C. A. Zweigniederlassung Frankfurt, Frankfurt am Main.

⁶ Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 € und 5 % Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können.

⁷ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

⁸ Enthält Ausgabeaufschlag.

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Ausführliche Informationen finden Sie im aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht, in den Wesentlichen Anlegerinformationen sowie im Verkaufsprospekt, die Sie kostenlos in deutscher Sprache in Schrift bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei uns erhalten. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter www.hausinvest.de/kundenservice/auf-einen-blick herunterladen. Diese Broschüre dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung.

