

Investmentsteuerreform – Wesentliche Änderungen ab 1. Januar 2018

1. Änderungen auf Ebene des WERTGRUND WohnSelect D

Die Investmentsteuerreform tritt ab 1. Januar 2018 in Kraft. Hierdurch kommt es zu einer Änderung der Besteuerung auf Ebene des WERTGRUND WohnSelect D.

Nach derzeitigem Recht ist der WERTGRUND WohnSelect D in Deutschland von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Ab 1. Januar 2018 unterliegt der WERTGRUND WohnSelect D hingegen mit bestimmten inländischen Erträgen selbst auf Fondsebene der Körperschaftsteuer. Bei den inländischen Erträgen handelt es sich dabei insbesondere um inländische Immobilienerträge, d.h. inländische Mieterträge und Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien. Hierfür beträgt der direkt auf Fondsebene anfallende Steuersatz zukünftig 15% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag.

Bei der Veräußerung inländischer Immobilien ist zu beachten, dass anfallende Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien, die zehn Jahre oder länger im Bestand des WERTGRUND WohnSelect D gehalten wurden, zukünftig steuerpflichtig werden. Dies gilt auch für Immobilien, die bereits zum 31. Dezember 2017 im Bestand sind. Allerdings sind in solchen Fällen Gewinne aus Wertsteigerungen, die bis zum 31. Dezember 2017 entstanden sind, weiterhin steuerfrei.

Von der Gewerbesteuer ist der WERTGRUND WohnSelect D grundsätzlich weiterhin steuerbefreit, sofern er seine Vermögensgegenstände nicht im wesentlichen Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Die reine Vermietung von Immobilien stellt grundsätzlich keine aktive unternehmerische Bewirtschaftung dar.

2. Änderungen auf Ebene von Privatanlegern

Investmenterträge aus dem WERTGRUND WohnSelect D stellen für Privatanleger weiterhin Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, welche grundsätzlich der Abgeltungsteuer i.H.v. von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) unterliegen.

Bei den Investmenterträgen handelt es sich um

- Ausschüttungen aus dem WERTGRUND WohnSelect D,
- die sog. Vorabpauschale sowie
- Gewinne aus der Rückgabe bzw. der Veräußerung der Fondsanteile.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des WERTGRUND WohnSelect D sind für den Anleger grundsätzlich weiterhin im Zuge der Abgeltungsteuer steuerpflichtig. Da ab dem Stichtag 1. Januar 2018 inländische Einkünfte direkt auf Fondsebene besteuert werden, unterliegen Anleger offener Immobilienfonds mit ihrer Ausschüttung nur teilweise der Abgeltungsteuer (sog. Teilfreistellung).

Bei Immobilienfonds, d.h. Fonds, die mindestens 51% ihres Wertes in Immobilien anlegen, beträgt die Teilfreistellung für Anleger 60% der Ausschüttung. Aufgrund der Portfoliozusammensetzung des WERTGRUND WohnSelect D ist davon auszugehen, dass die Anleger ab 2018 eine Teilfreistellung von 60% in Anspruch nehmen können.

Vorabpauschalen

Neben den Ausschüttungen haben Anleger von Investmentfonds ab 2018 auch eine sog. Vorabpauschale zu besteuern. Hierdurch soll bei thesaurierenden und teilausschüttenden Fonds eine Mindestbesteuerung während der Haltedauer der Fondsanteile sichergestellt werden.

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen eines Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt.

Für Vorabpauschalen gilt der gleiche Teilfreistellungssatz wie für Ausschüttungen.

Beim WERTGRUND WohnSelect D ist derzeit davon auszugehen, dass die Ausschüttungen eines Kalenderjahres den Basisertrag regelmäßig überschreiten sollten, so dass keine Vorabpauschale anfallen sollte.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile am WERTGRUND WohnSelect D nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungsteuersatz von 25%. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten (siehe hierzu untenstehende Ausführungen unter 5.), als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Auf den ab dem 1. Januar 2018 entstandenen Veräußerungsgewinn findet wieder der Teilfreistellungssatz Anwendung. Wie oben ausgeführt, ist beim WERTGRUND WohnSelect D von einem Teilfreistellungssatz von 60% auszugehen.

3. Änderungen auf Ebene von betrieblichen Anlegern

Für betriebliche Anleger stellen Investmenterträge aus dem WERTGRUND WohnSelect D ab 2018 weiterhin betriebliche Einnahmen dar. Wie Privatanleger haben betriebliche Anleger Ausschüttungen aus dem WERTGRUND WohnSelect D, die sog. Vorabpauschale sowie Gewinne aus der Rückgabe bzw. der Veräußerung der Fondsanteile zu versteuern.

Auch bei betrieblichen Anlegern kommt es bei Immobilienfonds zu einer teilweisen Freistellung der Erträge zum Ausgleich der Vorbelastungen auf Fondsebene. Für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer beträgt die Teilfreistellung 60%. Im Rahmen der Gewerbesteuer sind 30% der Erträge von der Besteuerung befreit.

Besonderheiten für steuerbegünstigte Anleger

Für gewisse steuerbegünstigte Anleger kann eine Besteuerung der inländischen Erträge, insbesondere der inländischen Immobilienerträge, auf Ebene des WERTGRUND WohnSelect D vermieden werden.

Zu den steuerbegünstigten Anlegern zählen insbesondere folgende Anleger:

- gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Anleger und vergleichbare ausländische Anleger
- inländische juristische Person des öffentlichen Rechts, soweit die Investmentanteile nicht einem von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind
- von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmasse und vergleichbare ausländische Anleger (z.B. Versorgungswerke, Pensions-, Sterbe- und Krankenkassen)

Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht.

Soweit diese Voraussetzungen erfüllt sind, entfällt für inländische Immobilienerträge im Rahmen der Veranlagung des Fonds die Körperschaftsteuerpflicht. Die ersparte Steuer (sog. Befreiungsbetrag) wird den steuerbegünstigten Anlegern vom Fonds ausgezahlt.

Zur Erlangung der Steuerbefreiung müssen steuerbegünstigte Anleger der Kapitalverwaltungsgesellschaft ihre Steuerbegünstigung durch geeignete Unterlagen nachweisen. Weiterhin müssen steuerbegünstigte Anleger einen von der depotführenden Stelle ausgestellten „Investmentanteil-Bestandsnachweis“ zur Verfügung stellen. Aus dem Investmentanteil-Bestandsnachweis muss der Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie der Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres hervorgehen.

4. Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017

Die neuen Regeln des Investmentsteuergesetzes treten für alle Investmentfonds einheitlich zum

1. Januar 2018 in Kraft. Daher haben Fonds mit einem vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahr, wie der WERTGRUND WohnSelect D, für steuerliche Zwecke zum 31. Dezember 2017 ein Rumpfgeschäftsjahr zu bilden. Auf diesen Zeitpunkt werden letztmalig die steuerlichen Erträge nach dem derzeit geltenden Recht ermittelt und von den Anlegern versteuert.

Der Besteuerung unterliegen auf Basis des aktuellen Portfoliobestandes des WERTGRUND WohnSelect D im Wesentlichen Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilien, welche im Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Dezember 2017 angefallen sind.

Um ggf. entstehende Mehrfachbelastungen beim Anleger aufgrund der Systemumstellung zum 1. Januar 2018 zu vermeiden, ist für den WERTGRUND WohnSelect D noch eine Zwischenausschüttung im Dezember 2017 geplant.

5. Fiktive Veräußerung der Anteile zum 31. Dezember 2017

Anteile am WERTGRUND WohnSelect D, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, gelten für steuerliche Zwecke mit Ablauf des 31. Dezember 2017 als veräußert und mit Beginn des 1. Januar 2018 als neu angeschafft.

Zur Ermittlung des Ergebnisses aus der fiktiven Veräußerung zum 31. Dezember 2017 wird der letzte in 2017 ermittelte Rücknahmepreis des WERTGRUND WohnSelect D den steuerlichen Anschaffungskosten der Fondsanteile des Anlegers gegenübergestellt. Die Ermittlung des Veräußerungsergebnisses wird von den depotführenden Stellen vorgenommen.

Ein im Rahmen der fiktiven Veräußerung entstehender Gewinn unterliegt erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung des Fondsanteils der Besteuerung.

Der Inhalt dieser Veröffentlichung wurde nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und entspricht dem Informationsstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Diese Publikation dient der allgemeinen Information des Lesers über einzelne Aspekte des ab dem 1.1.2018 geltenden Investmentsteuergesetzes. Die Publikation enthält ausschließlich allgemeine Aussagen, sie berücksichtigt jedoch nicht die konkrete steuerliche Situation einer natürlichen oder einer juristischen Person. Sie stellt keinerlei Steuer-, Rechts-, Anlage- oder sonstige Beratung dar und ist auch nicht geeignet, eine derartige Beratung zu ersetzen. Sollte der Leser Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Publikation stützen, handelt er ausschließlich auf eigene Verantwortung. Es wird empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem entsprechend qualifizierten Dritten zu den für ihn relevanten steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in das Immobilien-Sondervermögen WERTGRUND WohnSelect D beraten zu lassen. Die Pramerica Property Investment GmbH übernimmt im Hinblick auf diese Publikation keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Publikation.

Die Pramerica Property Investment GmbH darf keine Steuerberatung gegenüber dritten Personen oder Anlegern erbringen. Bei evtl. Rückfragen oder Beratungsbedarf wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

München, Oktober 2017