

Technische Hochschule Ingolstadt

Fakultät: Business School

Studiengang: Betriebswirtschaft

Bachelorarbeit

Thema: Besteuerung von offenen Immobilienfonds

Vor- und Zuname: Ludwig Straub

ausgegeben am: 22.10.2021

abgegeben am: 18.03.2022

Erstprüfer: Prof. Dr. Markus Alt

Zweitprüfer: Prof. Dr. Markus Jordan

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Abkürzungsverzeichnis	VII
1 Einführung.....	1
1.1 Gegenstand der Arbeit.....	1
1.2 Ziel der Arbeit	2
1.3 Thematische Abgrenzung.....	2
1.4 Methodik der Arbeit.....	3
2 Grundmodell des Investmentfonds.....	4
2.1 Historie und Idee der Investmentfonds.....	4
2.2 Aufbau eines Investmentfonds.....	5
3 Einführung in Immobilienfonds	6
3.1 Allgemeines	6
3.2 Offene Immobilien-Publikumsfonds	7
3.3 Offene Immobilien-Spezialfonds	8
3.4 Marktsituation	10
4 Rechtliche Gegebenheiten offener Immobilien-Publikumsfonds	13
4.1 Zivilrechtliche Behandlung offener Immobilien-Publikumsfonds	13
4.1.1 Rechtsbeziehung und Pflichten zwischen Anleger und KVG.....	13
4.1.2 Rechtsbeziehung zwischen KVG und Verwahrstelle.....	15

4.1.3	Rechtsbeziehung zwischen Verwahrstelle und Anleger	16
4.2	Die Anlagegrundsätze der offenen Immobilien-Publikumsfonds.....	16
4.3	Handelsrechtliche Behandlung offener Immobilien-Publikumsfonds	19
5	Besteuerung nach alter Rechtslage bis 31. Dezember 2017	21
5.1	Wesentliche Besteuerungsregelungen auf Fondsebene	21
5.2	Wesentliche Besteuerungsregelungen auf Anlegerebene.....	24
5.2.1	Besteuerung bei Investmentfonds.....	24
5.2.2	Besteuerung bei Kapital-Investitionsgesellschaften	28
6	Besteuerung offener Immobilien-Publikumsfonds ab dem 01. Januar 2018 .	29
6.1	Einführung	29
6.2	Einordnung der offene Immobilien-Publikumsfonds in das Investmentsteuergesetz	30
6.3	Die Körperschaftsteuerpflicht der Investmentvermögen.....	30
6.4	Besteuerung der Fondserträge aus § 6 Abs. 3 bis 5 InvStG	32
6.4.1	Besteuerung von Erträgen mit Steuerabzug	32
6.4.2	Besteuerung von Erträgen ohne Steuerabzug	33
6.5	Steuerbefreiung bestimmter Einkünfte	35
6.6	Gewerbsteuerbefreiung der Fondserträge	37
7	Besteuerung der Anleger ab dem 01. Januar 2018	38
7.1	Einführung	38
7.2	Investmenterträge des § 16 Abs. 1 InvStG	38

7.2.1	Ausschüttungen.....	38
7.2.2	Vorabpauschale.....	39
7.2.3	Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen.....	41
7.3	Teilfreistellung der Investmenterträge.....	42
7.4	Besteuerung im Privatvermögen.....	43
7.5	Besteuerung im Betriebsvermögen.....	46
7.5.1	Einführung.....	46
7.5.2	Behandlung des Veräußerungsgewinns i. S. d. Betriebsvermögensvergleichs.....	47
7.5.3	Behandlung der Vorabpauschale i. S. d. Betriebsvermögensvergleichs.....	51
7.5.4	Investmentanteile im Betriebsvermögen bei Einnahmen- Überschussrechnung.....	52
7.5.5	Besteuerung der Investmenterträge.....	53
8	Vergleichsberechnung altes Recht versus neues Recht.....	53
9	Fazit.....	58
	Literaturverzeichnis.....	60
	Verzeichnis der Verwaltungsanweisungen.....	78
	Verzeichnis der Gesetzesmaterialien.....	78
	Verzeichnis der Gerichtsentscheidungen.....	79
	Verzeichnis weiterer Materialien.....	79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Investmentdreieck	6
Abbildung 2 Durchschnittliche Renditen von 2015 bis 2019	10
Abbildung 3 Netto-Mittelaufkommen von offenen Immobilienfonds	11
Abbildung 4 Nutzungsarten der Objekte offener Immobilienfonds anhand der Netto-Sollmieterträge.....	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Berechnung des steuerpflichtigen Immobilienveräußerungsgewinns.....	31
Tabelle 2 Berechnung der Vorabpauschale	40
Tabelle 3 Berechnung der Steuerbelastung auf die Fondsausschüttung im Privatvermögen	45
Tabelle 4 Berechnung der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn der Fondsanteile im Privatvermögen	45
Tabelle 5 Berechnung der Gesamtsteuerbelastung auf Ebene der Privatanleger nach altem und neuem Recht	54
Tabelle 6 Berechnung der Gesamtsteuerbelastung auf Ebene der einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anleger nach altem und neuem Recht.....	55
Tabelle 7 Berechnung der Gesamtsteuerbelastung auf Ebene der körperschaftsteuerpflichtigen Anleger nach altem und neuem Recht.....	57

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AIF	Alternative Investmentfonds
AIFM	Alternative investment fund manager
AltZertG	Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BR-Drs.	Bundesrats Drucksache
BStBl	Bundessteuergesetzblatt
BT-Drs.	Bundestags Drucksache
BVI	Bundesverband Investment und Asset Management
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
DAX	Deutscher Aktienindex
ESt	Einkommensteuer
EStG	Einkommensteuergesetz
EStG 2017	Einkommensteuergesetz 2017
et al.	et alii
EU	Europäische Union
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
EZB	Europäische Zentralbank
f.	folgende
ff.	fortfolgende

FIFO	First In First Out
Gem.	gemäß
GewSt	Gewerbsteuer
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Compagnie Kommandit-Gesellschaft
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
inkl.	inklusive
InvStG	Investmentsteuergesetz
InvStG 2004	Investmentsteuergesetz 2004
InvStRefG	Investmentsteuerreformgesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
KG	Kommanditgesellschaft
KSt	Körperschaftsteuer
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
KWG	Kreditwesengesetz
LIFO	Last In First Out
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
o. g.	oben genannt
o. S.	ohne Seite
OGAW	Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren
OHG	Offene Handelsgesellschaft
REIT	Real Estate Investment Trust
Rn.	Randnummer
S.	Seite

sog.	sogenannt
SolZ	Solidaritätszuschlag
Tz.	Textziffer
u.	und
v.	von, vom
Vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

1 Einführung

1.1 Gegenstand der Arbeit

Aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) in den folgenden Jahren den Leitzins, um die Konjunktur zu unterstützen. Schließlich wurde der Zinssatz für Einlagen¹ 2014 erstmalig in den negativen Bereich festgesetzt, während der Hauptrefinanzierungssatz² 2016 erstmals auf null Prozent abgesenkt wurde. Die neue Zinspolitik wirkte sich in Deutschland negativ auf die Zinsen von Sparbuch- und Tagesgeldkonten, sowie deutsche Staatsanleihen aus.³ Diese Geldanlagemöglichkeiten, die als (fast) risikolos gelten, boten vor allem risikoaversen Anlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten.⁴ Aufgrund der steigenden Herausforderung mit den genannten Geldanlagen rentable Renditen zu erzielen, haben Anleger Alternativen in Betracht gezogen.⁵ Vor allem Immobilienfonds gelten aufgrund ihrer geringen Volatilität als risikoarm.⁶ So ist es nicht verwunderlich, dass das jährliche Netto-Mittelaufkommen deutscher Anleger in offene Immobilienfonds von 4,2 Milliarden Euro in 2011 auf 17,4 Milliarden Euro in 2020 gestiegen ist.⁷

Trotz des relativ geringen Risikos von Immobilienfonds, ist es allerdings für einen Investor unabdinglich, dass er sich für diesen Fachbereich das notwendige Wissensfundament aneignet, um unnötige und womöglich kostspielige Lernerfahrungen zu vermeiden. So unterliegen Anteile offener Immobilienfonds zum Beispiel bestimmter Halte- und Kündigungsfristen, die eine schnelle Veräußerung nach dem Erwerb verhindern.⁸ Selbstverständlich fallen auf die durch die Anteile

¹ „Zinssatz für die Einlagefazilität: „Zu diesem Zinssatz können Banken überschüssiges Zentralbankguthaben bis zum nächsten Geschäftstag im Eurosystem anlegen.“ (BMF, 2020, Glossar).

² „Dieser Zinssatz ist der wichtigste Leitzins der Europäischen Zentralbank und wird häufig als "der" Leitzins bezeichnet. Zu diesem Zinssatz wird den Geschäftsbanken Zentralbankgeld gegen notenbankfähige Sicherheiten ab einer Woche Laufzeit (Wochentender) zur Verfügung gestellt.“ (BMF, 2022, Glossar).

³ Vgl. Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, 2015, S. 7; Deutsche Bundesbank, o. D., o. S.

⁴ Siehe Kapitel 3.4.

⁵ Vgl. Verbraucherzentrale, 2022, o. S.; Statista Research Department, 2022, o. S.

⁶ Siehe Kapitel 3.4.

⁷ Vgl. BVI, 2021, S.63 und S. 90.

⁸ Siehe Kapitel 3.2.

generierten Erträge auch Steuern an, die dem Investor für seine Geldanlagestrategie bewusst sein sollten.

1.2 Ziel der Arbeit

Ziel dieser Arbeit ist es, die zivil-, handels- und steuerrechtlichen Gegebenheiten inländischer offener Immobilien-Publikumsfonds darzustellen, um einen zukünftigen Investor bei seiner Entscheidung in einen besagten Fonds zu investieren, zu unterstützen. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt dabei auf dem Steuerrecht. Da 2018 ein neues Investmentsteuergesetz (InvStG) eingeführt wurde, das die Besteuerung der Erträge von Immobilienfondanteilen angepasst hat⁹, wird die alte Vorgehensweise mit der neuen Rechtsvorschrift verglichen. Dabei wird zwischen privaten und betrieblichen Anlegern unterschieden.

Für die Arbeit stellen sich folgende Ziele bzw. zentrale Fragestellungen:

Inwieweit hat sich die Besteuerung eines offenen Immobilien-Publikumsfonds und die seiner privaten bzw. betrieblichen Anleger durch das neue Investmentsteuergesetz verändert?

Werden die Erträge eines offenen Immobilien-Publikumsfonds im neuen Investmentsteuergesetz günstiger besteuert als im alten?

1.3 Thematische Abgrenzung

Der Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Besteuerung inländischer offener Immobilien-Publikumsfonds und deren in Deutschland steuerpflichtigen Anlegern. Dabei werden hauptsächlich inländische Erträge betrachtet. Wie bereits erwähnt, wird zwischen privaten und betrieblichen Anlegern unterschieden. Zusätzlich wird bei den betrieblichen Anlegern zwischen körperschafts- und einkommensteuerpflichtigen Anlegern differenziert.

Um ein besseres Verständnis über offene Immobilien-Publikumsfonds zu erhalten, wird kurz auf geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds eingegangen. Dies dient lediglich zum Verständnis der Thematik und wird in der Arbeit nicht weiter ausgeführt.

⁹ Siehe Kapitel 6.

Für den Vergleich des alten Investmentsteuergesetzes mit dem neuen, wird die letzte Fassung des Investmentsteuergesetz 2004 (InvStG 2004), d. h. die Fassung bis Ende 2017, verwendet. Da es während des Bestehens des alten InvStGs zu wesentlichen Änderungen kam, wie zum Beispiel mit der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB)¹⁰, ist es wichtig, den Zeitraum einzugrenzen. Auf ältere Versionen des alten Gesetzes wird nicht eingegangen, da es den Rahmen dieser Arbeit überschreitet.

Selbstverständlich interessiert es einen Investor sehr, wie heute nach dem aktuellen Recht besteuert wird. Daher wird vor allem das neue Investmentsteuergesetz genauer analysiert, während sich die Arbeit bei dem alten Gesetz in der Fassung bis Ende 2017 auf das wesentliche konzentriert, damit ein Belastungsvergleich durchführen werden kann.

Zudem wird in der Arbeit nicht weiter auf Übergangsregelungen im Steuerrecht eingegangen.

1.4 Methodik der Arbeit

Die Arbeit wird in einer deduktiven Form durchgeführt und setzt sich aus neun Kapiteln zusammen.

Zu Beginn der Arbeit wird das Grundmodell eines Investmentfonds erläutert. Dabei wird auf die Entstehung des ersten Investmentfonds, sowie den allgemeinen Aufbau eines Fonds eingegangen.

Der nächste Gliederungspunkt bezieht sich explizit auf Immobilienfonds. Hier werden sowohl Unterschiede zwischen einem geschlossenem versus einem offenen Immobilienfonds aufgezeigt, als auch auf Differenzen eines Immobilien-Publikumsfonds gegenüber eines Immobilien-Spezialfonds eingegangen. Das Kapitel endet schließlich mit einem Marktüberblick offener Immobilienfonds.

Im anschließenden Kapitel erfolgt ein Einblick in die rechtlichen Gegebenheiten offener Immobilien-Publikumsfonds. Zunächst liegt der Fokus auf dem Zivilrecht. Da es drei Parteien, Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), Verwahrstelle und

¹⁰ Siehe Kapitel 5.1.1.

Anleger, benötigt, damit ein Investmentfond überhaupt zustande kommt¹¹, werden ihre jeweiligen zivilrechtlichen Beziehungen untereinander beschrieben. Anschließend wird auf die rechtlichen Anlagegrundsätze eingegangen, die ein offener Immobilien-Publikumsfond befolgen muss, damit er auch als solcher definiert wird. Abschließend wird erläutert, wie offene Immobilien-Publikumsfonds (nicht) handelsrechtlich behandelt werden. Da die KVG verpflichtet ist für den Fonds Bücher zu führen¹², wird hierbei noch kurz auf die verschiedenen Berichte eingegangen.

Da es Ziel der Arbeit ist, die steuerlichen Veränderungen zwischen dem alten und dem neuen Investmentsteuergesetz herauszuarbeiten, wird im nächsten Punkt der Arbeit erklärt, inwieweit auf Fonds- bzw. Anlegerebene besteuert wird. Hierbei wird wie bereits erwähnt zwischen privaten und betrieblichen Anlegern differenziert. Auf Anlegerebene wird neben der steuerlichen Behandlung der laufenden Erträge aus Immobilienfonds auch auf die Behandlung der Anteilsveräußerung eingegangen.

Zuletzt werden mit Hilfe eines fiktiven Beispiels drei Steuerbelastungsvergleiche durchgeführt. Das Beispiel bezieht sich hierbei auf Erträge, die ein Immobilienfonds ausschüttet. Die Belastungsvergleiche sollen Aufschluss darüber geben, ob private bzw. betriebliche Anleger durch die Investmentsteuerreform entlastet wurden.

Die Arbeit endet mit einem Fazit, das sich auf die zentralen Fragen bezieht.

2 Grundmodell des Investmentfonds

2.1 Historie und Idee der Investmentfonds

Der erste Investmentfonds wurde 1774 von dem niederländischen Kaufmann Adriaan van Ketwich gegründet. Der Fond trug den Namen „Eintracht macht stark“. Die Idee des Investmentfonds, welche noch bis heute besteht, war es, Anlegern die Möglichkeit zu geben, ihr Kapital in einen Fonds zu investieren, das wiederum besagtes Kapital verschiedener Anleger bündelt und in mehrere Assetklassen

¹¹ Siehe Kapitel 2.2.

¹² Siehe Kapitel 4.3.

investiert.¹³ Dadurch, dass das Kapital der Anleger in unterschiedliche Anlagen fließt, wird das Risiko des Investments gestreut.¹⁴ Dies kommt vor allem Kleinkapitalanlegern zugute, die aufgrund ihres geringen Kapitals nicht die nötige Liquidität hätten in mehrere Anlagen zu investieren.¹⁵

Nachdem ein Investor sein Kapital in einen Investmentfonds angelegt hat, erhält er entsprechende Anteile an diesem. Sobald der Fonds mit seinen Anlagen Erträge generiert, können diese entweder an die Anleger ausgeschüttet werden oder sie werden thesauriert und weiter angelegt. Dadurch steigt der Wert des Investmentfonds.¹⁶

In Deutschland wurde die Idee des Investmentfonds erst im Jahr 1950 übernommen. Dies erfolgte durch die Auflegung des Mischfonds „Fondak“, welcher nach der Gründung der Allgemeinen Deutschen Investment GmbH entstand.¹⁷

2.2 Aufbau eines Investmentfonds

Nach § 1 Abs. 1 KAGB definiert sich ein Investmentfond als Investmentvermögen, das als Organismus für gemeinsame Anlagen Gelder von den Anlegern einsammelt und nach festgelegten Anlagestrategien zum Nutzen der Anleger investiert. Dabei geht der Investmentfond keine operativen Tätigkeiten außerhalb des Finanzsektors nach und ist nicht auf einen einzelnen Anleger begrenzt.

Damit man von einem Investmentfond spricht, benötigt man drei Hauptakteure.¹⁸ Abbildung 1 zeigt das klassische Investmentdreieck, welches das Zusammenspiel der Parteien abbildet.

Zunächst einmal braucht es den Anleger, der Kapital zur Verfügung stellt.¹⁹ Hinzu kommt die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die sich um die Verwaltung des Fondsvermögens kümmert, sowie die Anlagestrategie und das Risikomanagement übernimmt.²⁰ Die Verwahrstelle (Depotbank) bildet den letzten Spieler,

¹³ Vgl. BVI, 2019, S. 1 ff.

¹⁴ Vgl. Grundmann/Rathner, 2021, S. 114.

¹⁵ Vgl. Köndgen/Schmies, 2017, § 113, Rn. 5.

¹⁶ Vgl. BVI, 2019, S. 3.

¹⁷ Vgl. Seip, 2011, S. 14.

¹⁸ Vgl. Kühn, 2019, S. 10.

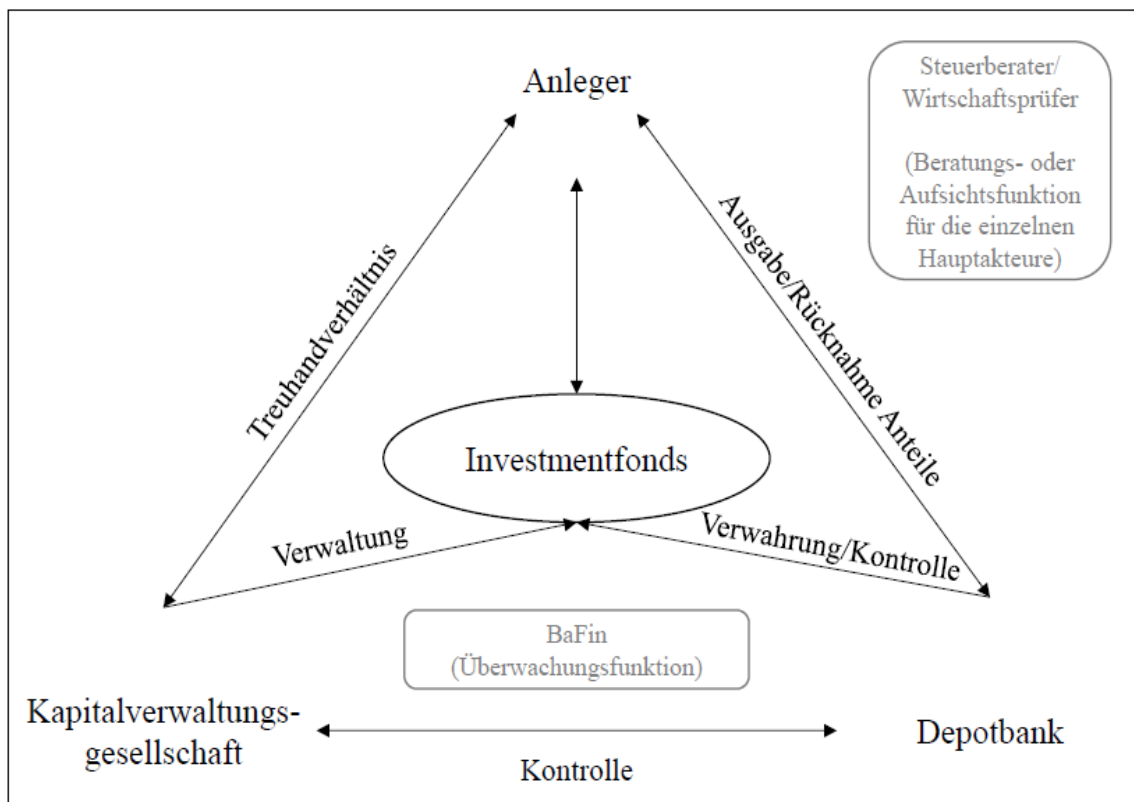
¹⁹ Vgl. Kühn, 2019, S. 10.

²⁰ Vgl. Landauer, 2020, S. 16.

dessen Aufgabe darin besteht, das Vermögen der Anleger getrennt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft aufzubewahren. Zusätzlich ist sie für die Kontrolle der Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig, um den Kapitalschutz der Anleger zu gewährleisten.²¹

Weitere Akteure sind unter anderem der Wirtschaftsprüfer, die BaFin oder der Steuerberater.²²

Abbildung 1 Investmentdreieck



Quelle: Kühn, 2019, S. 10.

3 Einführung in Immobilienfonds

3.1 Allgemeines

Immobilienfonds sind gängige Investmentfonds, die vor allem in Gewerbe-, Wohn-, Logistik- und Handelsimmobilien oder auch Hotels investieren. Durch das Vermieten der Immobilien lassen sich Mieteinnahmen erzielen, welche die

²¹ Vgl. Seip, 2011, S. 19 f.

²² Vgl. Kühn, 2019, S. 10.

Renditen der Anleger widerspiegeln. Zusätzlich können Erträge durch teurere Weiterveräußerung der Immobilien generiert werden.²³

In Deutschland entstand der erste Immobilienfond 1959.²⁴ Dabei unterscheiden sich Immobilienfonds in ihrer offenen bzw. geschlossenen Art.²⁵

Bei einem geschlossenen Immobilienfond handelt es sich meist um eine GmbH & Co. KG, die eine festgelegte Investitionssumme besitzt.²⁶ Dabei werden nur so viele Anleger in den Fond aufgenommen, bis die festgelegte Investitionssumme erreicht wurde.²⁷ Durch die GmbH & Co. KG, welche rechtlich als Personengesellschaft gilt, werden die Anleger zu Gesellschaftern und tragen das unternehmerische Risiko.²⁸ Hierbei können die Anteile des Fonds erst bei Ablauf der Fondlaufzeit abgegeben werden.²⁹ Ein geschlossener Immobilienfond besteht im Durchschnitt 15 bis 20 Jahre und erwirbt wenige, spezielle Objekte.³⁰

Ein offener Immobilienfonds hingegen zeichnet sich dadurch aus, dass eine unbegrenzte Anzahl an Anlegern in den Fond investieren kann. Dadurch ist das Investitionsvolumen des Fonds nahezu unbeschränkt und es kann eine Vielzahl an Objekten erworben werden.³¹ Daneben ist auch eine Rückgabe der Anteile während der Laufzeit des Fonds möglich.³²

Offene Immobilienfonds unterscheiden sich in Publikums- und Spezialfonds³³, welche im Folgenden genauer betrachtet werden.

3.2 Offene Immobilien-Publikumsfonds

Offene Immobilien-Publikumsfonds sind rechtsunfähiges Sondervermögen, das von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft vertreten wird.³⁴ Gem. § 1 Abs. 10

²³ Vgl. Schulze et al., 2020, S. 251 und S. 261.

²⁴ Vgl. Schöffel, 2012, S. 256.

²⁵ Vgl. Eimermacher, 2021, S. 3.

²⁶ Vgl. Schulze et al., 2020, S. 261 f.

²⁷ Vgl. Wind/Fritz, 2017, Vor §§ 230-260 KAGB, Rn. 8.

²⁸ Vgl. Schulze et al., 2020, S. 262; Wind/Fritz, 2017, Vor §§ 230-260 KAGB, Rn. 8.

²⁹ Vgl. Wind/Fritz, 2017, Vor §§ 230-260 KAGB, Rn. 8.

³⁰ Vgl. Lindmayer/Dietz, 2019, S. 539; Lindmayer/Dietz, 2020, S. 252.

³¹ Vgl. Bentele, 2016, S. 574.

³² Vgl. Wind/Fritz, 2017, Vor §§ 230-260 KAGB, Rn. 9.

³³ Vgl. Bentele, 2016, S. 574.

³⁴ Vgl. Bentele, 2016, S. 576.

KAGB entsteht Sondervermögen aus dem Investitionskapital, nachdem eine vertragliche Beziehung zwischen dem Anleger und der KVG eingegangen wurde.

Dieses wird getrennt vom Vermögen der KVG durch die Verwahrstelle gehalten.³⁵ Aufgrund der Investition in Immobilien spricht man hier von Immobilien-Sondervermögen.³⁶ Da die Fonds von jeder Art von Anleger bezogen werden können, handelt es sich um Publikumsfonds.³⁷

Falls der Immobilien-Fonds nicht an der Börse gehandelt wird, muss der Investor gewisse Fristen zur Wiederveräußerung beachten.³⁸ Anteile, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden, unterliegen einer zweijährigen Halte- sowie einer einjährigen Rückgabefrist.³⁹ Die Rückgabefrist verlangt die Anmeldung der zukünftigen Veräußerung.⁴⁰ Für erworbene Anteile vor dem 22. Juli 2013 gelten die gleichen Fristen mit der Ausnahme, dass Fondanteile im Wert von maximal 30.000 Euro jedes Kalenderhalbjahr fristlos veräußert werden können. Wurden die Anteile vor dem 01. Januar 2013 erworben, entfällt die zweijährige Mindesthaltefrist, falls der Investmentvertrag keine abweichenden Bedingungen vorsieht. Die einjährige Rückgabefrist bleibt hingegen bestehen, insofern der Veräußerungswert in einem Kalenderhalbjahr 30.000 Euro übersteigt.⁴¹

3.3 Offene Immobilien-Spezialfonds

Wie bei offenen Publikumsfonds handelt es sich auch bei den Spezialfonds um rechtsunfähiges Sondervermögen. Allerdings können sie auch als offene Investmentkommanditgesellschaften aufgelegt werden.⁴²

Während Publikumsfonds für alle Anleger zugänglich sind, ist die Anlage in Spezialfonds nur semi- und professionellen Anlegern gestattet.⁴³ Da das KAGB Privatanleger als Anleger definiert, die weder professionelle noch

³⁵ Vgl. § 92 Abs. 1 S. 2 KAGB.

³⁶ Vgl. § 1 Abs. 19 Nr. 23 KAGB.

³⁷ Vgl. § 1 Abs. 6 S. 2 KAGB.

³⁸ Vgl. Verbraucherzentrale, 2018, o. S.

³⁹ Vgl. Schulze et al., 2020, S. 256.

⁴⁰ Vgl. § 255 Abs. 4 KAGB.

⁴¹ Vgl. Schulze et al., 2020, S. 255 f.

⁴² Vgl. Dahmen, 2021, S. 473.

⁴³ Vgl. § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1-2 KAGB.

semiprofessionelle Investoren sind, sind Privatanleger von der Investition in Spezialfonds ausgeschlossen.⁴⁴

Semiprofessionelle Anleger werden unter anderem durch die Höhe ihrer Investitionen definiert. Dabei müssen sie mindestens 200.000 € investieren.⁴⁵ Zusätzlich müssen semiprofessionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 33a KAGB durch die KVG oder einer von der KVG beauftragten Vertriebe als erfahrener Anleger eingestuft werden.⁴⁶ Dies entfällt jedoch bei einer Investitionssumme von mindestens zehn Millionen Euro.⁴⁷

Unter einem professionellen Anleger versteht man gem. § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB Anleger, die in Anhang 2 der Richtlinie 2014/65/EU aufgezählt sind. Das sind beispielsweise Kreditinstitute, Versicherungen, Wertpapierinstitute, aber auch große Unternehmen.⁴⁸ Als großes Unternehmen sind die Firmen anzusehen, die zwei von den drei nachfolgenden Voraussetzungen vorweisen:

- Bilanzsumme mind. 20 Mio. Euro
- Nettoumsatz mind. 40 Mio. Euro
- Eigenmittel mind. 3 Mio. Euro⁴⁹

Handelt es sich bei dem Immobilien-Spezialfond um Sondervermögen, können abweichende Regelungen bezüglich der Halte- und Rückgabefrist, wie bei den Publikumsfonds gelten.⁵⁰

Ist der Spezialfonds eine Kommanditgesellschaft, können Gesellschafter ihre Beteiligungen nur außerordentlich kündigen, d. h., es muss ein wichtiger Grund vorliegen.⁵¹

⁴⁴ Vgl. § 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB.

⁴⁵ Vgl. Geurts/Schubert, 2014, S. 24.

⁴⁶ Vgl. Volhard/Jang, 2017, § 1 KAGB, Rn. 114.

⁴⁷ Vgl. § 1 Abs. 19 Nr. 33c KAGB.

⁴⁸ Vgl. Verfürth/Emde, 2019, § 1 KAGB, Rn. 372.

⁴⁹ Vgl. Verfürth/Emde, 2019, § 1 KAGB, Rn. 372.

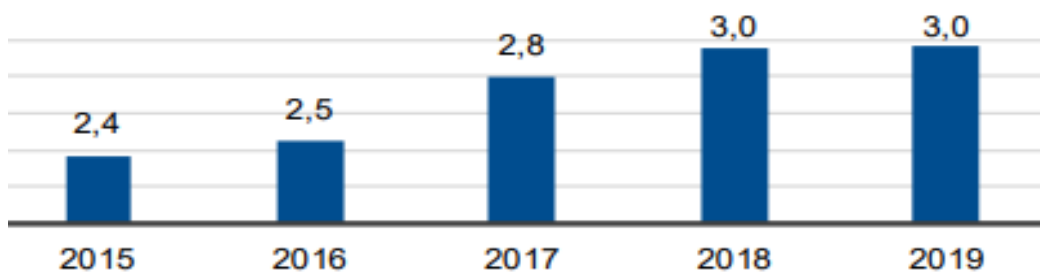
⁵⁰ Vgl. Schultz-Süchting, 2019, § 255 KAGB, Rn. 32.

⁵¹ Vgl. Schott, 2019a, § 138 KAGB, Rn. 1; Schott, 2019b, § 161 KAGB, Rn. 4.

3.4 Marktsituation

Betrachtet man die durchschnittliche Rendite offener Immobilien-Publikumsfonds in Abbildung 2, lag diese 2015 bis 2019 bei durchschnittlich 2,7 %. Die durchschnittliche Volatilität fiel dabei mit unter einem Prozent sehr gering aus.⁵² Eine Investition in den DAX erzielte in den gleichen Jahren hingegen im Durchschnitt eine Rendite von 7,2 %⁵³ bei einer Volatilität von über 18 %⁵⁴. Das Chancen-Risikoverhältnis von Immobilienfonds lässt also darauf schließen, dass Investoren vor allem eine stabile Anlage für ihr Vermögen suchen⁵⁵ bzw. die Möglichkeit sehen, ihr Portfolio zu diversifizieren.

Abbildung 2 Durchschnittliche Renditen von 2015 bis 2019



Quelle: Scope Analysis, 2020, S. 2.

Aufgrund der Negativzinspolitik der letzten Jahre⁵⁶, ist es Sparern und Institutionen, die gegenüber Dritten Zahlungsverpflichtungen haben wie zum Beispiel Versicherungen oder Altersversorgungsanstalten, immer schwerer gefallen ihr Kapital (fast) risikolos gegen Zinszahlungen bei einer Bank zu hinterlegen oder in sichere Staatsanleihen zu investieren.⁵⁷ Vielmehr wurden sie ab einer bestimmten Summe an Liquidität mit Negativzinsen bestraft.⁵⁸ Das erklärt unter anderem, das seit Jahren zunehmende Vermögen der Immobilienfonds. Während das verwaltete Netto-Vermögen der Spezialfonds 2011 noch bei 32 Milliarden Euro lag,

⁵² Vgl. Scope Analysis, 2021a, S. 2.

⁵³ Vgl. Reuters, 2022, S. 7.

⁵⁴ Vgl. Onvista, 2019, o. S.

⁵⁵ Vgl. Schulze et al., 2020, S. 255.

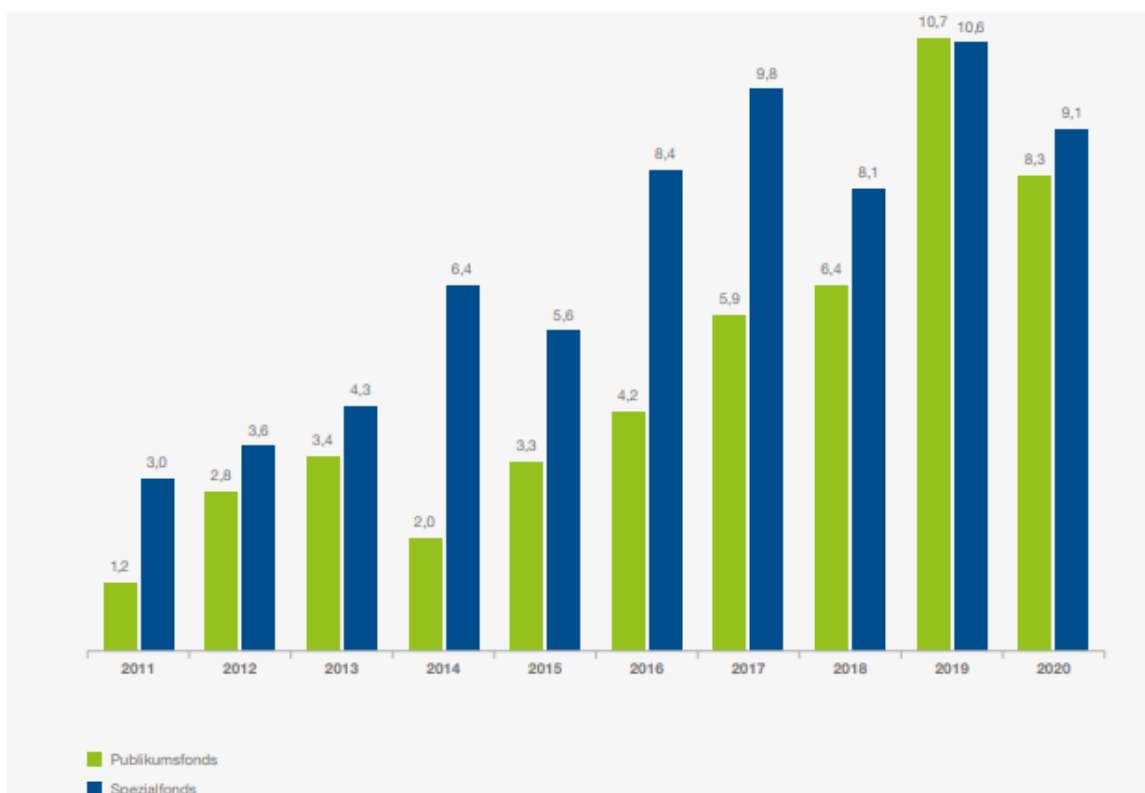
⁵⁶ Vgl. Deutsche Bundesbank, o. D., o. S.

⁵⁷ Vgl. Blume, 2020, S. 032; BVI, 2021, S. 62; Schwäbische Zeitung Leutkirch, 2022, S. 6.

⁵⁸ Vgl. Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, 2015, S. 8.

waren es Ende 2020 bereits 233 Milliarden Euro. Auch Investitionen in Publikumsfonds nahmen in dieser Zeit zu, von 85 Milliarden Euro auf 118 Milliarden Euro.⁵⁹

Abbildung 3 Netto-Mittelaufkommen von offenen Immobilienfonds



Quelle: BVI, 2021, S. 63.

Abbildung 3 zeigt, dass es sich bei dem Anstieg des Netto-Vermögens keinesfalls nur um einen Vermögensanstieg der Anlageobjekte handelt, sondern auch um Kapitalzufluss der Investoren. Demnach lag das Netto-Mittelaufkommen offener Immobilienfonds 2017 bis 2020 zusammen bei mehr als 50 Milliarden Euro. Auch 2020 wuchs das Netto-Mittelaufkommen offener Immobilienfonds trotz Covid-19-Pandemie um 17,4 Milliarden Euro an.⁶⁰ Immobilienfonds bewiesen sich weiterhin als stabile Anlage. So generierten offene Immobilienfonds 2020 im

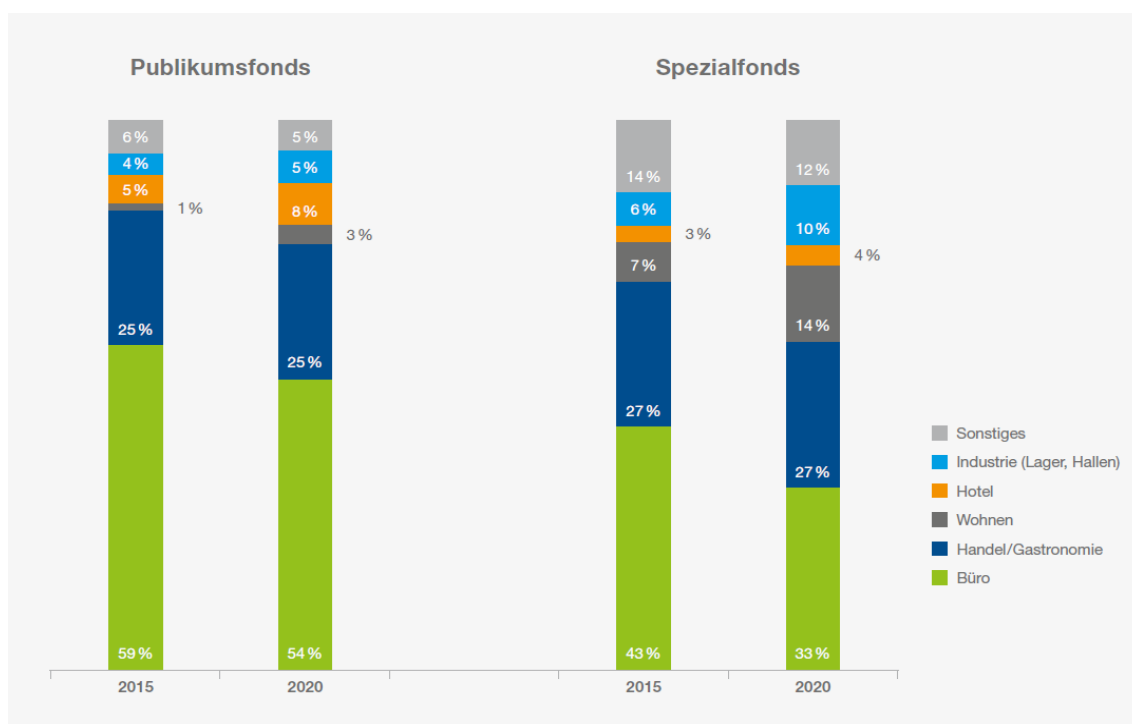
⁵⁹ Vgl. BVI, 2021, S. 62.

⁶⁰ Vgl. BVI, 2021, S. 63.

Durchschnitt eine Rendite von 2,1 % bei einer Volatilität von nach wie vor weniger als einem Prozent.⁶¹

Abbildung 4 spiegelt die Nutzungsarten der Anlageobjekt offener Immobilienfonds anhand der Netto-Sollmieterträge wider. Sowohl für Publikums- als auch Spezialfonds sind Bürogebäude das beliebteste Investment. Es lässt sich aber ein abnehmender Trend erkennen, so ist der Anteil an Büroimmobilien bei den Publikumsfonds zwischen Ende 2015 bis Ende 2020 um 5 % gefallen. Bei den Spezialfonds fiel der Anteil sogar um 10 %. Vor allem Spezialfonds haben in dieser Zeit immer mehr in Wohngebäude angelegt, so verdoppelten sich die Netto-Sollmieterträge von 2015 auf 2020 auf 14 %.⁶²

Abbildung 4 Nutzungsarten der Objekte offener Immobilienfonds anhand der Netto-Sollmieterträge



Quelle: BVI, 2021, S. 65.

⁶¹ Vgl. Scope Analysis, 2021b, S. 4.

⁶² Vgl. BVI, 2021, S. 65.

4 Rechtliche Gegebenheiten offener Immobilien-Publikumsfonds

4.1 Zivilrechtliche Behandlung offener Immobilien-Publikumsfonds

4.1.1 Rechtsbeziehung und Pflichten zwischen Anleger und KVG

Wie bereits in Kapitel 3.2 erwähnt, entsteht das Sondervermögen durch einen Investmentvertrag zwischen Anleger und KVG. Hierbei gilt die KVG als gesetzlicher Vertreter des rechtsunfähigen Sondervermögens. Die KVG muss daher ein selbständiges Unternehmen sein, das in Form einer GmbH, AG oder GmbH & Co.KG aufgelegt ist und als Geschäftsbetrieb Investmentvermögen verwaltet.⁶³ Als Verwaltung ist mindestens die Durchführung der Portfolioverwaltung oder des Risikomanagements zu verstehen.⁶⁴

Damit ein Investmentvertrag zustande kommt, müssen die allgemeinen Regelungen für einen Vertrag vorliegen.⁶⁵ Demnach müssen die Parteien zwei übereinstimmende Willenserklärungen abgeben, welche auch als Angebot und Annahme bezeichnet werden.⁶⁶ Das Angebot wird laut Glander und Mayr „regelmäßig durch den am Erwerb eines Anteils Interessierten abgegeben“.⁶⁷ Die KVG muss dem interessierten Investor dann gem. § 297 Abs. 8 KAGB eine Durchschrift des Antrags auf den Vertragsschluss bereitstellen.⁶⁸ Die Durchschrift kann auch mit einer telefonischen oder digitalen Kaufabrechnung ersetzt werden. Die Durchschrift des Vertragsantrags (egal in welcher Form) muss dabei immer die Widerrufsbelehrung i. S. d. § 305 ff. BGB sowie die Angaben des Aus- und Rückgabeabschlags beinhalten.⁶⁹

Die Annahme seitens der KVG ergibt sich entweder durch die Aushändigung des Vertragsantrags oder durch die Abbuchung des Ausgabepreises anhand einer Einzugsermächtigung.⁷⁰

⁶³ Vgl. Raab, 2019, S. 22 f.; § 17 Abs. 1 S. 1 KAGB.

⁶⁴ Vgl. § 17 Abs. 1 S. 2 KAGB.

⁶⁵ Vgl. Nietsch, 2019, § 92 KAGB, Rn. 10.

⁶⁶ Vgl. Wien, 2012, S. 68.

⁶⁷ Glander/Mayr, 2019, § 162 KAGB, Rn. 26.

⁶⁸ Vgl. Glander/Mayr, 2019, § 162 KAGB, Rn. 26.

⁶⁹ Vgl. Jansen, 2019, § 297 KAGB, Rn. 26.

⁷⁰ Vgl. Glander/Mayr, 2019, § 162 KAGB, Rn. 27.

Sind die vorherigen Schritte erfolgt, kommt ein vertragliches Schuldverhältnis zwischen den Parteien zu Stande. Unter Schuldverhältnis versteht man eine Rechtsbeziehung zwischen zwei oder mehreren Parteien, bei dem die eine Partei von der anderen Partei ein Tun, Dulden oder Unterlassen fordern kann.⁷¹

Nach herrschender Meinung liegt die Rechtsnatur des Investmentvertrags beim Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) inklusive Komponenten aus dem Dienstleistungsvertrag (§ 611 ff. BGB).⁷² Hieraus ergibt sich die Verpflichtung der KVG zur treuhändischen Verwaltung des Sondervermögens und die Verpflichtung des Anlegers Vergütungszahlungen an die KVG zu leisten. Die Vergütungszahlungen werden dabei direkt von dem Sondervermögen entnommen.⁷³

Das Recht regelt außerdem, welche Anlagebedingungen im Investmentvertrag zu berücksichtigen sind.⁷⁴ Diese sind in § 162 KAGB aufgelistet und beinhalten unter anderem den Grundsatz der Auswahl von Vermögensgegenständen, die Ausschüttung oder Thesaurierung von Erträgen oder die Höhe der Vergütung.⁷⁵

Die Erfüllung des Vertrages wird auf Seiten der Anteilseigner durch die Bezahlung des Ausgabepreises bewirkt und seitens der KVG durch die ständige Verwaltung und das Einhalten ihrer Pflichten.⁷⁶

Sobald der Anleger alle seine Anteile an dem Immobilienfonds zurückgibt, erlischt der Vertrag mit der KVG. Möchte die KVG hingegen den Investmentvertrag eines offenen Immobilienfonds beenden, muss dies durch eine Kündigung veranlasst werden.⁷⁷ Gem. § 99 Abs. 1 KAGB muss die KVG eine sechsmonatige Kündigungsfrist einhalten, es sei denn es wurde eine längere Frist im Investmentvertrag vereinbart. Zusätzlich ist die KVG dazu verpflichtet, die

⁷¹ Vgl. Wien, 2012, S. 67.

⁷² Vgl. Glander/Mayr, 2019, § 162 KAGB, Rn. 18; Kloyer/Seidenschwann, 2019, § 162 KAGB, Rn. 20; Schmitz, 2010, § 43 InvG, Rn. 6; Polifke, 2017, § 162 KAGB, Rn. 2.

⁷³ Vgl. Nietsch, 2019, § 92 KAGB, Rn. 10.

⁷⁴ Vgl. Kloyer/Seidenschwann, 2019, § 162 KAGB, Rn. 15.

⁷⁵ Vgl. Polifke, 2017, § 162 KAGB, Rn. 12 ff.

⁷⁶ Vgl. Nietsch, 2019, § 92 KAGB, Rn. 10.

⁷⁷ Vgl. Conradi, 2019a, § 230 KAGB, Rn. 31.

Vertragskündigung im Bundesanzeiger sowie in dem Jahres- oder Halbjahresbericht des Fonds bekanntzugeben.⁷⁸

4.1.2 Rechtsbeziehung zwischen KVG und Verwahrstelle

Für die Entstehung des Sondervermögens ist die Rechtsbeziehung zwischen KVG und Verwahrstelle nicht entscheidend.⁷⁹ Sie ist aber für das Einsetzen des Geschäftsbetriebs eines Investmentfonds von wesentlicher Natur.⁸⁰ Die Rechtsbeziehung wird durch § 80 Abs. 1 S.1 KAGB vorausgesetzt, wonach die KVG i. S. d. § 80 Abs. 2 KAGB eine Verwahrstelle zu beauftragen hat. Unter § 80 Abs. 2 KAGB fällt zum Beispiel ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union (EU) oder dem Europäischen Wirtschaftsraum (EWR), „dessen Tätigkeit darin besteht, Einlagen oder rückzahlbare Gelder des Publikums entgegenzunehmen, sowie Kredite auf eigene Rechnung zu gewähren“.⁸¹

Die Rechtsbeziehung entsteht durch einen schriftlichen Verwahrstellenvertrag (§ 80 Abs. 1 S. 2 KAGB), dessen Rechtsnatur aus Elementen des Geschäftsbesorgungsvertrags (§§ 675 ff. BGB), einem Zahlungsdienstevertrag (§§ 675c ff. BGB) und einem Verwahrungsvertrag (§§ 688 ff. BGB) besteht.⁸² Der Zahlungsdienstevertrag ist dabei nur Bestandteil, wenn die Verwahrstelle Geldkonten für den Fond verwaltet.⁸³

Im Verwahrstellenvertrag wird unter anderem der Informationsaustausch zwischen KVG und Verwahrstelle geregelt, sodass die Verwahrstelle ihren Aufgaben entsprechend den Vorschriften des KAGBs nachkommen kann.⁸⁴

Zu den Aufgaben, die im KAGB geregelt sind, gehören die Überwachung der Zahlungsströme des Fonds und der Anleger, die Überprüfung der Geldmittelverbuchung auf die korrekten Geldkonten oder die Verwahrung von Immobilien. Da es sich bei Immobilien nicht um verwahrfähige Gegenstände handelt, ist die

⁷⁸ Vgl. § 99 Abs. 1 S. 1 KAGB.

⁷⁹ Vgl. Anders, 2017a, § 92 KAGB, Rn. 5.

⁸⁰ Vgl. Köndgen/Schmies, 2017, § 113, Rn. 240.

⁸¹ Art. 4 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013.

⁸² Vgl. Dreibus, 2019a, § 68 KAGB, Rn. 5.

⁸³ Vgl. Dreibus, 2019b, § 80 KAGB, Rn. 4.

⁸⁴ Vgl. Geurts/Schubert, 2014, S. 186.

Verwahrstelle dazu verpflichtet, diese durchgehend zu überwachen.⁸⁵ Dazu gehört das Prüfen der Eigentumsverhältnisse der KVG sowie Aufzeichnungen zu erstellen.⁸⁶

Selbstverständlich wird die Verwahrstelle für ihre Tätigkeiten vergütet. In welchem Umfang dies geschieht, wird ebenfalls im Verwahrstellenvertrag geregelt.⁸⁷

4.1.3 Rechtsbeziehung zwischen Verwahrstelle und Anleger

Zwischen Verwahrstelle und Anleger besteht kein unmittelbares Rechtsverhältnis.⁸⁸ Dadurch das die Verwahrstelle originäre Kontrollpflichten gegenüber den Anlegern hat, geht die herrschende Meinung davon aus, dass ein Rechtsverhältnis bestehen muss. Jedoch ist die Rechtsnatur nicht genau geklärt.⁸⁹

4.2 Die Anlagegrundsätze der offenen Immobilien-Publikumsfonds

Wie bereits aus dem vorherigen Kapitel bekannt geworden ist, werden offene Immobilien-Publikumsfonds auch Immobilien-Sondervermögen genannt. Immobilien-Sondervermögen sind laut KAGB „Sondervermögen, die nach den Anlagebedingungen das bei ihnen angelegte Geld in Immobilien anlegen.“⁹⁰ Immobilien-Sondervermögen fallen im KAGB unter die §§ 230 bis 260, diese beinhalten auch die Anlagegrundsätze der offenen Immobilien-Publikumsfonds. § 231 KAGB gibt vor, in welche Arten von Vermögensgegenstand die KVG eines Immobilien-Publikumsfonds investieren darf. Hierzu zählen unter anderem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke⁹¹, Liquiditätsanlagen, sowie grundstücksgleiche Rechte⁹², wie zum Beispiel Nießbrauchrechte, die zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen oder auch Erbbaurechte.⁹³ Liegen bestimmte Voraussetzungen wie z.B. die Stimm- und Kapitalmehrheit der KVG an einer Immobilien-Gesellschaft i. S. d. §§ 234 Nr. 4 KAGB vor und werden die

⁸⁵ Vgl. Geurts/Schubert, 2014, S. 190 f.

⁸⁶ Vgl. Boxberger, 2017, § 81 KAGB, Rn. 8.

⁸⁷ Vgl. Köndgen/Schmies, 2017, § 113, Rn. 240.

⁸⁸ Vgl. Köndgen/Schmies, 2017, § 113, Rn. 242.

⁸⁹ Vgl. Chromek, 2019, S. 2184; Nietsch, 2019, § 92 KAGB, Rn. 12; Anders, 2017a, § 92 KAGB, Rn. 5; Kunschke/Bachmann, 2019, § 80 KAGB, Rn. 20 ff.

⁹⁰ § 1 Abs. 19 Nr. 23 KAGB.

⁹¹ Vgl. Geurts/Schubert, 2014, S. 77.

⁹² Vgl. Conradi, 2019b, § 231 KAGB, Rn. 4.

⁹³ Vgl. Geurts/Schubert, 2014, S. 77 f.

weitere Anforderungen aus §§ 234, 235 KAGB befolgt, so dürfen KVGs auch Immobilien-Gesellschaftsanteile erwerben und im Sondervermögen halten.⁹⁴ Als Immobilien-Gesellschaft sind Gesellschaften anzusehen, die gemäß ihrem Gesellschaftsvertrag, nur in Immobilien und die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Gegenstände investieren.⁹⁵

Beim Erwerb von Immobilien muss der Grundsatz der Risikomischung beachtet werden.⁹⁶ Dadurch soll die Diversifikation eines Immobilienfonds gewährleistet werden, um das Risiko für Anleger zu streuen.⁹⁷ Demnach darf gem. § 243 Abs. 1 S. 1 KAGB der Wert einer Immobilie zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht mehr als 15 % des Sondervermögens betragen. Des Weiteren darf der Gesamtwert aller gehaltenen Immobilien, deren Einzelwert mehr als 10 % des Sondervermögens beträgt, nicht mehr als die Hälfte des Wertes des Sondervermögens übersteigen.⁹⁸

Ähnliches gilt auch für die grundstücksgleichen Rechte. Demnach darf der Wert eines grundstücksgleichen Rechts zur Zeit des Erwerbs, zusammen mit den bereits erworbenen grundstücksgleichen Rechten, nicht 15 % des Wertes des Sondervermögens überschreiten.⁹⁹

Für den Erwerb von Nießbrauchrechten sieht § 231 Abs. 1 Nr. 6 KAGB hingegen folgende Vorschriften vor. Zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchrechts dürfen dessen Aufwendungen inklusive der bereits im Sondervermögen gehaltenen Nießbrauchrechte nicht mehr als 10 % des Sondervermögens sein.

Die Wertgrenzen der verschiedenen Anlagen gelten jedoch erst vier Jahre nachdem der Immobilien-Publikumsfond gebildet wurde. Dadurch gewährt der Gesetzgeber der KVG eine gewisse Anlaufzeit.¹⁰⁰

⁹⁴ Vgl. Conradi, 2019b, § 231 KAGB, Rn. 82.

⁹⁵ Vgl. § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB.

⁹⁶ Vgl. § 214 i. V. m. § 243 KAGB.

⁹⁷ Vgl. Bujotzek/Thömmes, 2019, § 243 KAGB, Rn. 1.

⁹⁸ Vgl. § 243 Abs. 1 S. 2 KAGB

⁹⁹ Vgl. § 231 Abs. 1 Nr. 5 KAGB.

¹⁰⁰ Vgl. Döser, 2019, § 244 KAGB, Rn. 2.

Zur Wertbestimmung des Sondervermögens werden alle Vermögensgegenstände des Immobilienfonds herangezogen und mit ihrem Verkehrswert gem. § 68 i. V. m. § 248 KAGB bewertet. Dabei werden sämtliche Verbindlichkeiten mit Ausnahme der aufgenommenen Kredite bei der Bewertung abgezogen.¹⁰¹

Der Wert des Sondervermögens wird nicht nur für die Wertgrenzen der Anlageobjekte herangezogen, sondern auch für die Liquiditätsgrenzen in § 253 KAGB. Durch letzteres soll sichergestellt werden, dass für den Fall eines großen Kapitalabgangs durch Investoren, die KVG in der Lage ist das Geld zurückzuzahlen. Nach § 253 Abs. 1 S. 2 KAGB muss mind. 5 % des Sondervermögens aus liquiden Mittel bestehen.¹⁰² Dazu zählen Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere, Derivate und REIT-Anteile.¹⁰³ Insgesamt dürfen die liquiden Mittel aber nicht mehr als 49 % des Sondervermögens betragen (Höchstliquiditätsgrenze).¹⁰⁴ Laut BaFin muss nämlich mind. 51 % des Sondervermögens in Immobilien bzw. immobilienähnlichen Vermögensgegenständen investiert sein, damit der Grundgedanke des Immobilienfonds erhalten bleibt.¹⁰⁵

Bevor ein Vermögensgegenstand erworben werden darf, benötigt man je nach Wert des Gegenstands eine Bewertung durch einen externen Begutachter, der die Voraussetzung aus § 216 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und S. 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllt.¹⁰⁶ Das sind zum Beispiel Verwahrstellen, Buchhalter, Rechtsanwälte oder Finanzfirmen.¹⁰⁷ Bei einem Wert von bis zu 50 Millionen Euro genügt laut § 231 Abs. 2 Nr. 1a KAGB die Bewertung eines externen Experten. Alles was darüber hinausgeht benötigt zwei voneinander unabhängige Bewerter.¹⁰⁸ Durch die externe Bewertung soll der Erwerb zum marktgerechten Preis gewährleistet werden.¹⁰⁹ Ist der Vermögensgegenstand schließlich erworben, wird er dem Eigentum der KVG zugeordnet.¹¹⁰

¹⁰¹ Vgl. Bujotzek/Thömmes, 2019, § 243 KAGB, Rn. 5.

¹⁰² Vgl. Kautenburger-Behr, 2017, § 253 KAGB, Rn. 4.

¹⁰³ Vgl. Kautenburger-Behr, 2017, § 253 KAGB, Rn. 8 ff.

¹⁰⁴ Vgl. Kautenburger-Behr, 2017, § 253 KAGB, Rn. 5.

¹⁰⁵ Vgl. BaFin, 2013, Art. 2.

¹⁰⁶ Vgl. § 231 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

¹⁰⁷ Vgl. Paetzmann/Hoffmann, 2019, § 216 KAGB, Rn. 28.

¹⁰⁸ Vgl. § 231 Abs. 2 Nr. 1b KAGB.

¹⁰⁹ Vgl. Conradi, 2019b, § 231 KAGB, Rn. 84.

¹¹⁰ Vgl. § 245 KAGB.

4.3 Handelsrechtliche Behandlung offener Immobilien-Publikumsfonds

Die handelsrechtlichen Gegebenheiten inklusive Rechnungslegungsvorschriften fallen in Deutschland unter das Handelsgesetzbuch (HGB). Das HGB betrifft jeden, der ein Handelsgewerbe betreibt und in diesem Sinne ein Kaufmann (sog. Ist-Kaufmann) ist.¹¹¹ Als Handelsgewerbe wird i. S. d. § 1 Abs. 2 HGB jedes Gewerbe verstanden, es sei denn die Art sowie der Umfang des Gewerbes erfordern keinen nach kaufmännischer Weise eingerichteten Gewerbebetrieb. Inwiefern ein Handelsgewerbe vorliegt, muss durch eine Einzelbewertung geprüft werden. Dabei betrachtet man Umsätze, Mitarbeiterzahl, Kundenanzahl, Umfang der Waren und Dienstleistungen, sowie das Abrechnungsverfahren eines Unternehmens.¹¹² Darüber hinaus unterliegen dem HGB alle Handelsgesellschaften (sog. Formkaufmann).¹¹³ Handelsgesellschaften sind Gesellschaften, die im Handelsregister eingetragen werden.¹¹⁴ Hierzu zählen vor allem die Personengesellschaften wie Offene Handelsgesellschaften (OHG) oder Kommanditgesellschaften (KG), sowie Kapitalgesellschaften wie GmbHs oder AGs.¹¹⁵

Da ein Immobilien-Publikumsfond weder ein Handelsgewerbe betreibt¹¹⁶ noch aufgrund seiner Rechtsunfähigkeit eine Handelsgesellschaft sein kann, ist ein Immobilienfonds kein Kaufmann im Sinne des HGB.¹¹⁷ Stattdessen wird die KVG i. S. d. § 675 i. V. m. § 666 BGB zivilrechtlich dazu verpflichtet, für das Sondervermögen Auskunft und Rechenschaft abzulegen.¹¹⁸ Die Rechnungslegungsvorschriften sind hierfür im KAGB sowie in der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) vorgeschrieben.¹¹⁹ Im KAGB befinden sich diese in § 101 KAGB. § 101 Abs. 1 KAGB verpflichtet die KVG am Ende eines Geschäftsjahres einen Jahresbericht für das Sondervermögen zu erstellen.

¹¹¹ Vgl. § 1 Abs. 1 HGB

¹¹² Vgl. Wien, 2013, S. 24.

¹¹³ Vgl. § 6 Abs. 1 HGB.

¹¹⁴ Vgl. Schmidt, 2021, § 6 HGB, Rn. 3.

¹¹⁵ Vgl. Merkt, 2021, § 6 HGB, Rn. 1.

¹¹⁶ Vgl. Grottel/Kreher, 2020, § 271 HGB, Rn. 9f.

¹¹⁷ Vgl. Kempf, 2010 S. 189.

¹¹⁸ Vgl. Kempf, 2010, S. 40.

¹¹⁹ Vgl. Störk et al., 2021, Rn. 14 f.

Der Jahresbericht gilt als das maßgebende Rechnungslegungsdokument des Immobilienfonds.¹²⁰

Der Jahresbericht muss dabei einen Tätigkeitsbericht, eine Vermögensübersicht, eine Vermögensaufstellung¹²¹, eine Ertrags- und Aufwandsrechnung, eine Verwendungsrechnung, eine Entwicklungsrechnung, eine vergleichende Dreijahresübersicht, eine Aufstellung von Geschäften, einen Anhang und die Wiedergabe des Prüfungsvermerks beinhalten.¹²²

Der Tätigkeitsbericht soll Auskunft über die Tätigkeiten der KVG für die entsprechende Berichtsperiode geben. Der Bericht soll dabei nur wesentliche Angaben enthalten, sodass Anleger ein erstes Bild über die Arbeit und Ergebnisse der KVG erhalten. Für offene Immobilien-Publikumsfonds sind das z.B. die Anlageziele und die Anlagepolitik für gegebene Ziele.¹²³ Die Vermögensübersicht soll die Vermögensgegenstände des Fonds in einer gesammelten Gliederung nach geeigneten Kriterien, die die Anlagepolitik berücksichtigen, widerspiegeln. Die Gliederung kann z.B. nach wirtschaftlichen oder geographischen Kriterien erfolgen.¹²⁴ Die Vermögensaufstellung eines Immobilienfonds muss dessen Bestand an Immobilien und den der weiteren Vermögensgegenständen auflisten. Dabei müssen Angaben zur Größe, Art und Lage einer Immobilie gemacht werden.¹²⁵ Bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sind unter anderem Angaben zur Rechtsform, dem Sitz und dem Gesellschaftskapital zu leisten.¹²⁶ Die Ertrags- und Aufwandsrechnung gibt die Erträge, Aufwendungen und Veräußerungsgeschäfte des Sondervermögens wieder.¹²⁷ Die Verwendung der erwirtschafteten Erträge wird in der Verwendungsrechnung dargestellt.¹²⁸ Die Entwicklungsrechnung soll hingegen die Veränderung des Sondervermögens zwischen Beginn und Ende des Geschäftsjahres abbilden.¹²⁹ Die Dreijahresübersicht hingegen soll

¹²⁰ Vgl. Schliemann/Bubnov, 2019, § 101 KAGB, Rn. 1.

¹²¹ Für Immobilien-Sondervermögen sind die Angaben gem. § 247 KAGB einzuhalten.

¹²² Vgl. § 7 KARBV

¹²³ Vgl. § 8 Abs. 3 KARBV i. V. m. § 101 Abs. 1 S. 2 HS. 1 KAGB.

¹²⁴ Vgl. § 9 Abs. 1 KARBV.

¹²⁵ Vgl. § 247 Abs. 1 KAGB.

¹²⁶ Vgl. § 247 Abs. 2 KAGB.

¹²⁷ Vgl. Anders, 2017b, § 101 KAGB, Rn. 13.

¹²⁸ Vgl. § 12 KARBV i. V. m. § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 5 KAGB.

¹²⁹ Vgl. § 13 KARBV i. V. m. § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 S. 3 KAGB.

einen Überblick des Sondervermögenswerts der vergangenen drei Jahre wiedergeben.¹³⁰ Die Aufstellung von Geschäften gibt Auskunft über die getätigten Käufe und Verkäufe der Berichtsperiode.¹³¹ Diese Aufstellung muss bei Immobilienfonds in der Vermögensaufstellung mit aufgeführt werden.¹³² Sonstige Inhalte wie Angaben über die verwendeten Bewertungsverfahren gem. § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden im Anhang hinzugefügt¹³³, bevor die Wiedergabe des Besonderen Vermerks das Ergebnis des Abschlussprüfers zusammenfasst.¹³⁴

Neben dem Jahresbericht ist auch ein Halbjahresbericht zu erstellen. Bei dem auf den Tätigkeitsbericht, die Entwicklungsrechnung, die Ertrags- und Aufwandsrechnung, die Verwendungsrechnung, die Wiedergabe des besonderen Vermerks des Abschlussprüfers und dem Dreijahresvergleich verzichtet werden kann.¹³⁵ Für den Fall einer Zwischenausschüttung ist jedoch eine Entwicklungsrechnung sowie eine Ertrags- und Aufwandsrechnung durchzuführen.¹³⁶

Die Inhalte aus den jeweiligen Berichten ergeben sich durch die Buchführung.¹³⁷ Dabei sind die formellen Grundsätze der ordnungsmäßigen Buchführung einzuhalten. Darunter versteht man die Grundsätze der Vollständigkeit, Richtigkeit, Willkürfreiheit, Klarheit und Übersichtlichkeit.¹³⁸

5 Besteuerung nach alter Rechtslage bis 31. Dezember 2017

5.1 Wesentliche Besteuerungsregelungen auf Fondsebene

Am 01. Januar 2018 ist das aktuelle Investmentsteuergesetz in Kraft getreten.¹³⁹ Das Investmentsteuerreformgesetz löste das Investmentsteuergesetz 2004, das seit 2004 die Besteuerung von Investmentvermögen regelte ab.¹⁴⁰ Mit der

¹³⁰ Vgl. § 14 KARBV i. V. m. § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 6 KAGB.

¹³¹ Vgl. § 7 S. 1 Nr. 8 KARBV i. V. m. § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB.

¹³² Vgl. § 7 S. 1 Nr. 8 KARBV i. V. m. § 247 Abs. 1 S. 2 KAGB.

¹³³ Vgl. § 7 S. 1 Nr. 9b KARBV.

¹³⁴ Vgl. Anders, 2017c, § 102 KAGB, Rn. 15.

¹³⁵ Vgl. § 103 S.1 KAGB.

¹³⁶ Vgl. § 103 S. 2 KAGB.

¹³⁷ Vgl. § 5 Abs. 2 KARBV.

¹³⁸ Vgl. Störk et al., 2021, Rn. 34.

¹³⁹ Vgl. InvStRefG v. 19.07. 2016 BGBl. I, 2016, S. 1730 ff.

¹⁴⁰ Vgl. Mann, 2017, InvStG 2018 Einl., Rn. 5.

Einführung des KAGBs 2013¹⁴¹ orientierte sich der Anwendungsbereich des InvStG 2004 laut § 1 Abs. 1 InvStG 2004 an ersterem. Dadurch kam es zu einer erweiterten aufsichtsrechtlichen Regulierung der Investmentfonds. Durch die Einführung des KAGBs wurden neben den Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (OGAW) auch Alternative Investmentfonds (AIF) erfasst.¹⁴² Laut § 1 Abs. 3 KAGB sind „Alternative Investmentfonds (AIF) [...] alle Investmentvermögen, die keine OGAW sind.“ Da sich OGAWs unter anderem durch ihre Investitionen in Wertpapiere definieren¹⁴³, handelt es sich bei offenen Immobilien-Publikumsfonds um AIFs.¹⁴⁴ Mit dem erweiterten Anwendungsbereich des InvStG, differenzierte das InvStG 2004 fortan in seiner Besteuerung zwischen Investmentfonds und Investitionsgesellschaften.¹⁴⁵

Um als ein Investmentfond zu gelten, musste ein Fond die Voraussetzungen in § 1 Abs. 1b S. 2 und Abs. 1f InvStG 2004 erfüllen. Unter die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1b S. 2 InvStG 2004 fielen unter anderem die Pflicht des Fonds bzw. des Verwalters eines AIF in seinem Sitzstaat einer Investitionsaufsicht zu unterliegen, das Ausübungsrecht der Anleger mind. einmal im Jahr ihre Anteile zurückzugeben, die Beschränkung der operativen Tätigkeiten auf Anlage und Verwaltung seiner Mittel sowie die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung.

Daneben schreibt § 1 Abs. 1f InvStG 2004 die Rechtsform inländischer Investmentfonds vor. Demnach konnten inländische Investmentfonds als Sondervermögen aufgelegt werden, das durch eine KVG verwaltet wurde oder der Fond wurde direkt als eine Investmentaktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital aufgelegt. Eine weitere Möglichkeit bestand in der Gründung einer offenen Investmentkommanditgesellschaft mit bis zu 100 Anlegern, deren Anleger aber keine natürlichen Personen sein durften und deren Gesellschaftszweck unmittelbar und ausschließlich der Abdeckung von betrieblichen Altersvorsorgeverpflichtungen galt.

¹⁴¹ Vgl. EU-Richtlinie 2011/61/EU v. 08.06.2011, S. L 174/1; AIFM-Umsetzungsgesetz v. 04.07.2013 - BGBl I Nr. 35, S. 1981 ff.

¹⁴² Vgl. Elser/Stadler, 2014, S. 233.

¹⁴³ Vgl. EU-Richtlinie 2007/16/EG v.19.03.2007, S. 79/11 ff.

¹⁴⁴ Vgl. § 1 Abs. 3 KAGB.

¹⁴⁵ Vgl. Elser/Stadler, 2014, S. 234.

Wurden die Voraussetzungen für einen Investmentfond nach InvStG 2004 erfüllt, definierte das Gesetz das inländische Sondervermögen gem. § 11 Abs. 1 InvStG 2004 i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 5 KStG als Zweckvermögen bzw. laut Gewerbesteuergesetz als eine sonstige juristische Person des privaten Rechtes.¹⁴⁶ Inländisches Sondervermögen galt dann i. S. d. § 11 Abs. 1 S. 2 InvStG 2004 als von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit.

Konnte eine OGAW bzw. ein AIF die Voraussetzungen aus § 1 Abs. 1b S. 2 bzw. Abs. 1f InvStG 2004 nicht erfüllen, so galt er im Umkehrschluss als eine Investitionsgesellschaft.¹⁴⁷ Dabei konnte es sich um eine Personen- oder eine Kapital-Investitionsgesellschaft handeln.¹⁴⁸ Als Personen-Investitionsgesellschaft waren alle Investitionsgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft oder einer vergleichbaren ausländischen Rechtsform zu verstehen, war dies nicht der Fall, musste es sich um eine Kapital-Investitionsgesellschaft handeln.¹⁴⁹ Das bezog sich auch auf das Sondervermögen, wenn es sich nicht als Investmentfond im Sinne des InvStG 2004 qualifizierte.¹⁵⁰

Wurde inländisches Sondervermögen als Kapital-Investitionsgesellschaft eingestuft, galt es nach § 2 Abs. 3 GewStG, wie auch Investmentfonds, als juristische Person des privaten Rechts. Kapital-Gesellschaften wurden auch als Zweckvermögen definiert, jedoch geschah dies durch § 19 Abs. 1 S. 2 InvStG i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 5 KStG. Dadurch unterlagen die Erträge des Sondervermögens der Körperschaftsteuer und die allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen für Körperschaften fanden Anwendung.¹⁵¹ Somit waren die Kapital-Investitionsgesellschaft dem Körperschaftsteuersatz von 15 % zzgl. 5,5 % SolZ belastet.¹⁵²

Wurden die Erträge im Rahmen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs generiert, unterlagen sie auch der Gewerbesteuer.¹⁵³ Laut § 14 S. 1 AO liegt ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vor, sobald durch selbstständige und nachhaltige

¹⁴⁶ Vgl. § 2 Abs. 3 GewStG

¹⁴⁷ Vgl. § 1 Abs. 1c S. 1 InvStG 2004.

¹⁴⁸ Vgl. Elser/Stadler, 2014, S. 235.

¹⁴⁹ Vgl. § 18 S. 1 i. V. m. § 19 Abs. 1 S. 1 InvStG 2004.

¹⁵⁰ Vgl. Patzner/Kempf, 2017b, § 19 InvStG, Rn. 2.

¹⁵¹ Vgl. Mann, 2021a, § 19 InvStG 2004, Rn. 7.

¹⁵² Vgl. Patzner/Kempf, 2017b, § 19 InvStG, Rn. 4.

¹⁵³ Vgl. Schmidt, 2021, § 19 InvStG 2004, Rn. 6a.

Tätigkeit Einnahmen, oder andere wirtschaftlichen Vorteile, erzielt werden, die über den Rahmen der Vermögensverwaltung hinausgehen. In der Regel liegt gem. § 14 S. 3 AO Vermögensverwaltung vor, wenn Vermögen genutzt wird. Das kann zum Beispiel die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen sein oder die Vermietung bzw. Verpachtung eines unbeweglichen Vermögengegenstands.¹⁵⁴

5.2 Wesentliche Besteuerungsregelungen auf Anlegerebene

5.2.1 Besteuerung bei Investmentfonds

5.2.1.1 Besteuerung der laufenden Erträge

Die Besteuerung von Investmentfonds erlag bis Ende 2017 dem Transparenzprinzip, das bedeutet der Fond selbst blieb von der Steuer befreit, sodass die Besteuerung der Investorerträge lediglich auf Ebene der Anleger erfolgte.¹⁵⁵ Für die Besteuerung der Anleger war die Art der Erträge, welche der Investmentfond erzielt hatte von wesentlicher Bedeutung.

§ 2 Abs. 1 S. 1 InvStG 2004 unterscheidet auf Investmentanteile ausgeschüttete Erträge, ausschüttungsgleiche Erträge und den Zwischengewinn. Unter ausschüttungsgleichen Erträgen versteht man Erträge, die der Investmentfond abzüglich der Werbungskosten besitzt, die aber nicht zu Ausschüttung verwendet wurden.¹⁵⁶ Dazu zählen Zinsen, Dividenden, inländische Mieteinnahmen oder Veräußerungsgewinne, die das Sondervermögen generiert hat.¹⁵⁷ Als Zwischengewinne sind Zinserträge, die sich während der letzten Ausschüttung und dem neuen Rücknahmepreis entwickelt haben zu verstehen.¹⁵⁸

5.2.1.1.1 Privatanleger

Bei Privatanleger führten die Einnahmen aus § 2 Abs. 1 S. 1 InvStG 2004 zu Einkünften aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG.¹⁵⁹ Demnach wurden die Erträge, mit der Einführung der Kapitalertragssteuer 2009, mit 25 % besteuert zzgl. 5,5 % SolZ.¹⁶⁰ Eine Ausnahme galt bei Veräußerungen von

¹⁵⁴ Vgl. § 14 S. 3 AO.

¹⁵⁵ Vgl. Patzner et al., 2017, InvStG 2018 Einleitung, Rn. 5.

¹⁵⁶ Vgl. § 1 Abs. 3 S. 3 InvStG 2004.

¹⁵⁷ Vgl. Ronig, 2018a, o. S.

¹⁵⁸ Vgl. Ronig, 2021, o. S.

¹⁵⁹ Vgl. § 2 Abs. 1 S. 1 InvStG 2004.

¹⁶⁰ Vgl. Scharkowski, 2017, S. 340

Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die mehr als zehn Jahre gehalten wurden. Denn im Falle der Ausschüttung galten sie für Privatpersonen als steuerfrei.¹⁶¹ Entstandene Werbungskosten durften nicht berücksichtigt werden, nur der Sparer-Pauschbetrag fand Anwendung (hierzu siehe Kapitel 7.4).

5.2.1.1.2 Betrieblicher Anleger

Für betriebliche Anleger zählten die Erträge aus § 2 Abs. 1 S. 1 InvStG 2004 zu den Betriebseinnahmen.¹⁶² Die Besteuerung war dann seitens der einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anleger abhängig von dem zu versteuernden Einkommen (hierzu siehe Kapitel 7.5.5). Für die körperschaftsteuerpflichtigen betrieblichen Anleger unterlagen die Erträge der Körperschaftsteuer i. H. v. 15 %.¹⁶³

Jedoch gab es für verschiedene Ertragsarten gewisse Steuerbegünstigungen. Ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche in- und ausländische Erträge i. S. d. § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 1a und 6 sowie S. 2 EStG 2017, die vom Fond selbst erzielt wurden¹⁶⁴, wie zum Beispiel Dividendenerträge oder Genussrechte¹⁶⁵, fielen bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern unter das Teileinkünfteverfahren.¹⁶⁶ Dadurch mussten diese Erträge nur zu 60% besteuert werden. Für körperschaftsteuerpflichtige betriebliche Anleger waren diese Art von Erträgen bis 2013 zu 95 % steuerfrei.¹⁶⁷ Mit der Einführung der neuen Regelung des Körperschaftsteuergesetzes am 01. März 2013, das eine Beteiligungsquote von 10 % voraussetzte, ist die Steuerbefreiung in diesem Falle aufgehoben worden.¹⁶⁸ Denn die Steuerfreistellung für Dividendenerträge galt nur noch bei einer unmittelbaren Mindestbeteiligungsquote von 10 % an einer Körperschaft.¹⁶⁹ Doch damit ein Fond als ein Investmentfond i. S. d. InvStG 2004 galt und nicht als Investitionsgesellschaft, musste auch die Voraussetzung aus § 1 Abs. 1b Nr.7

¹⁶¹ Vgl. § 2 Abs. 3 InvStG 2004 i. V. m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 3 EStG 2017; Wenzel, 2021a, § 2 InvStG 2004, Rn. 18.

¹⁶² Vgl. Haase/Dorn, 2015, S. 134 f.; § 20 Abs. 8 EStG.

¹⁶³ Vgl. § 23 Abs. 1 KStG.

¹⁶⁴ Vgl. Kühn, 2019, S. 44.

¹⁶⁵ Vgl. Bödecker, 2021, § 2 InvStG 2004, Rn. 86.

¹⁶⁶ Vgl. Scharkowski, 2017, S. 341.

¹⁶⁷ Vgl. Haase/Brändel, 2011, S. 132 f.

¹⁶⁸ Vgl. Bödecker, 2021, § 2 InvStG 2004, Rn. 98.

¹⁶⁹ Vgl. § 8b Abs. 1 i. V. m. § 8b Abs. 4 S. 1 EStG 2017.

InvStG 2004 bestehen, die besagt, dass ein Investmentfond nur weniger als 10 % des Kapitals an einer Kapitalgesellschaft halten darf.¹⁷⁰

Bei in- und ausländisch ausgeschütteten Erträgen, die durch eine Veräußerung von Körperschaftsanteilen oder Genussrechten entstanden sind¹⁷¹, konnte das Teileinkünfteverfahren bzw. für Kapitalgesellschaften das Schachtelprivileg¹⁷² angewendet werden.¹⁷³ Dadurch waren die Erträge für einkommensteuerpflichtige betriebliche Anleger zu 40 % steuerfrei und für körperschaftsteuerpflichtige betriebliche Anleger sogar zu 95 %.¹⁷⁴

Die Erträge eines betrieblichen Anlegers unterliegen, wenn der Anleger ein inländisches Gewerbe betreibt, auch der Gewerbesteuer.¹⁷⁵ Ein Gewerbe wird betrieben, sobald die Betätigung selbständig, nachhaltig, mit der Absicht Gewinne zu erzielen und als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr erfolgt. Dabei darf es sich aber nicht um eine Tätigkeit aus Land und Forstwirtschaft i. S. d. § 13 EStG, selbständiger Arbeit gem. § 18 EStG oder Vermögensverwaltung handeln.¹⁷⁶ Ein Gewerbebetrieb liegt auch aufgrund seiner Rechtsform vor. Hierzu zählen vor allem Kapitalgesellschaften wie AGs oder GmbHs.¹⁷⁷

5.2.1.2 Schlussbesteuerung der Investmentanteile

5.2.1.2.1 Privatanleger

Die Schlussbesteuerung erfolgt durch die Veräußerung, Rückgabe oder die Entnahme von Investmentanteilen.¹⁷⁸ Befanden sich die Anteile mit Einführung der Kapitalertragsteuer im Jahr 2009 im Privatvermögen handelt es sich um Einkünfte aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 EStG.¹⁷⁹ Grundsätzlich ergab sich der Gewinn aus der Veräußerung i. S. d. § 20 Abs. 4 EStG.¹⁸⁰ Demnach errechnete sich der Veräußerungsgewinn aus der Differenz des

¹⁷⁰ Vgl. Kühn, 2019, S. 45.

¹⁷¹ Vgl. § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 9 u. S. 2 EStG.

¹⁷² Schachtelprivileg ist die in § 8b KStG geregelte Steuerbefreiung von Beteiligungserträgen.

¹⁷³ Vgl. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG 2004.

¹⁷⁴ Vgl. Hasse/Brändel, 2011, S. 132 f.

¹⁷⁵ Vgl. Hasse/Dorn, 2015, S. 148.

¹⁷⁶ Vgl. § 15 Abs. 2 EStG; Bornhofen/Bornhofen, 2019, S. 408.

¹⁷⁷ Vgl. § 2 Abs. 2 GewStG.

¹⁷⁸ Vgl. Scharkowski, 2017, S. 344.

¹⁷⁹ Vgl. Büttner/Mücke, 2010, § 8 InvStG, Rn. 158 und 162.

¹⁸⁰ Vgl. Büttner/Mücke, 2010, § 8 InvStG, Rn. 164.

Veräußerungspreises abzüglich der Anschaffungskosten und der im unmittelbar sachlichen Zusammenhang stehenden Aufwendungen aus dem Veräußerungsgeschäft.¹⁸¹ Das InvStG 2004 sah aber noch in dem § 8 Abs. 5 S. 2 - § 8 Abs. 5 S. 7 weitere Anpassungen vor, die berücksichtigt werden mussten.¹⁸² Dazu zählen z.B. die gezahlten Zwischengewinne und ausschüttungsgleichen Erträge.¹⁸³ Durch die Berücksichtigung der Vorschriften in § 8 Abs. 5 S. 2 - § 8 Abs. 5 S. 7 InvStG 2004 entstand die Bemessungsgrundlage¹⁸⁴, auf die Kapitalertragsteuer von 25 % zzgl. 5,5 % SolZ erhoben wurde.¹⁸⁵

5.2.1.2.2 Betriebliche Anleger

Für Anteile, die im Betriebsvermögen gehalten wurden, führten Veräußerungsgewinne zu Betriebseinnahmen.¹⁸⁶ Diese wurden bei den einkommensteuerpflichtigen Anlegern in Abhängigkeit des zu versteuernden Einkommens versteuert (hierzu siehe Kapitel 7.5.5). Bei dem Körperschaftsteuerpflichtigen Anleger unterlagen die Betriebseinnahmen der Körperschaftsteuer i. H. v. 15 % zzgl. 5,5 % SolZ.¹⁸⁷

Der Veräußerungsgewinn ergaben sich dabei aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungs- bzw. Rücknahmepreis und dem Buchwert der Anteile abzüglich der Veräußerungskosten.¹⁸⁸ Sollte im Veräußerungsgewinn ein Aktiengewinn enthalten sein, so wurde das Teileinkünfteverfahren bzw. das Schachtelprivileg auch bei den Aktiengewinnen angewendet.¹⁸⁹

Aktiengewinne sind „realisierte[...] und nicht realisierte[...] Wertsteigerungen aus Anteilen, die zu Einkünften nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG führen (etwas verkürzt als „Aktien“ bezeichnet), sowie daraus resultierende Erträge („Dividenden“) [...], soweit diese noch nicht dem Anleger zugerechnet worden sind“.¹⁹⁰

¹⁸¹ Vgl. § 20 Abs. 4 S. 1 EStG.

¹⁸² Vgl. Hartmann, 2021, § 8 InvStG 2004, Rn. 64.

¹⁸³ Vgl. Hartmann, 2021, § 8 InvStG 2004, Rn. 67 f.

¹⁸⁴ Vgl. § 8 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 5 InvStG 2004.

¹⁸⁵ Vgl. Hartmann, 2021, § 8 InvStG 2004, Rn. 75.

¹⁸⁶ Vgl. Haase/Dorn, 2015, S. 172.

¹⁸⁷ Vgl. § 23 Abs. 1 KStG.

¹⁸⁸ Vgl. Ronig, 2018b, o. S.

¹⁸⁹ Vgl. § 8 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 3 S. 1 InvStG 2004;

¹⁹⁰ Haase/Dorn, 2015, S. 185.

Damit das Teileinkünfteverfahren bzw. das Schachtelprivileg berücksichtigt werden konnte, musste der Fond den prozentualen Anteil des Aktiengewinns zum Rücknahmepreis, börsentäglich errechnen und veröffentlichen. Denn nur so konnte der für den jeweiligen Anleger entscheidende Aktiengewinn ermittelt werden.¹⁹¹ Hierbei wurde vor der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes am 01. Januar 2013 ein einheitlicher Aktiengewinn für die einkommensteuer- und körperschaftsteuerpflichtigen Anleger berechnet und veröffentlicht. Durch die Änderung des KStG mussten aber zwei Aktiengewinnanteile ermittelt werden, denn die enthaltenen Dividendenerträge konnten für körperschaftsteuerpflichtigen Anleger aufgrund der Mindestbeteiligungsquote von 10 % nicht im Aktiengewinn beinhaltet sein.¹⁹²

Ursache für die Korrekturen des Veräußerungsgewinns waren, dass die betrieblichen Anleger, die über einen Fond investieren, einer Direktinvestition bzw. Direktanlage gleichgestellt werden sollten.¹⁹³

5.2.2 Besteuerung bei Kapital-Investitionsgesellschaften

Kapital-Investitionsgesellschaften i. S. d. InvStG 2004 zeichneten sich im Gegensatz zu Investmentfonds, durch ihre intransparente Besteuerung aus, sodass die Besteuerung auf Fond- und Anlegerebene erfolgte.¹⁹⁴

Als steuerpflichtige Erträge für Anleger galten Ausschüttungen der Kapital-Investitionsgesellschaft¹⁹⁵ sowie Veräußerungs- bzw. Rückgabegewinne aus Anteilen der Kapital-Investitionsgesellschaft.¹⁹⁶

Bei den Ausschüttungen handelte es sich gem. § 20 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG um Dividenden, die wie auch Veräußerungsgewinne i. S. d. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 EStG bei Privatanlegern zu Einkünften aus Kapitalvermögen führten. Diese wurden, wie bereits erwähnt, seit 2009 mit der Abgeltungssteuer von 25 % zzgl. des SolZ von 5,5 % besteuert.

¹⁹¹ Vgl. Haase/Dorn, 2015, S. 188.

¹⁹² Vgl. Gloßner, 2021, § 8 InvStG 2004, Rn. 5 ff.

¹⁹³ Vgl. Patzner/Kempff, 2017a, § 8 InvStG 2004, Rn. 3.

¹⁹⁴ Vgl. Scharkowski, 2017, S. 352.

¹⁹⁵ Vgl. Patzner/Kempff, 2017b, § 19 InvStG 2004, Rn. 7 ff.

¹⁹⁶ Vgl. Patzner/Kempff, 2017b, § 19 InvStG 2004, Rn. 20 ff.

Bei betrieblichen Anlegern führten sowohl die Ausschüttungen der Kapital-Investitionsgesellschaft, wie auch die Veräußerungsgewinne zu Betriebseinnahmen.¹⁹⁷ Das Teileinkünfteverfahren bzw. das Schachtelprivileg konnte jedoch nur angewendet werden, wenn nachgewiesen wurde, dass die Kapital-Investitionsgesellschaft in einem EU- oder EWR-Staat ansässig war sowie auch der Ertragsbesteuerung unterlag, ohne von der Steuer befreit zu sein.¹⁹⁸ Bezüglich der Ermittlung des Veräußerungsgewinn sind die gleichen Vorschriften aus Kapitel 5.2.1.2.2 zu befolgen.

6 Besteuerung offener Immobilien-Publikumsfonds ab dem 01. Januar 2018

6.1 Einführung

Mit dem Jahreswechsel 2017/2018 wurde das neue Investmentsteuerrecht eingeführt. Das neue Gesetz sollte die Komplexität des Investmentsteuerrechts und den Steuervollzugsaufwand minimieren. Außerdem sah sich der Gesetzgeber mit dem alten Gesetz dem Risiko ausgesetzt, den europarechtlichen Anforderungen nicht gerecht zu werden. Denn das InvStG 2004 behandelte die Besteuerung von in- und ausländischen Investmentfonds nicht immer gleich, sodass die europäische Kapitalverkehrsfreiheit verletzt wurde.¹⁹⁹

Seit dem 01. Januar 2018 gilt daher das aktuelle Investmentsteuergesetz. Hierbei unterscheidet das Gesetz nicht mehr zwischen Investmentfonds und Investitionsgesellschaften. Vielmehr wird zwischen Publikumsfonds und Spezialfonds differenziert. Anders als beim alten Gesetz unterliegen die Fonds nun der Besteuerung, wobei für Spezialfonds Ausnahmen gelten, die in dieser Arbeit nicht behandelt werden.²⁰⁰

¹⁹⁷ Vgl. Scharkowski, 2017, S. 354 f.

¹⁹⁸ Vgl. § 19 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 3 S. 3 InvStG 2004.

¹⁹⁹ Vgl. Klapdor, 2017, S. 114 f.

²⁰⁰ Vgl. Dorn, 2018, S. 2 f.

6.2 Einordnung der offene Immobilien-Publikumsfonds in das Investmentsteuergesetz

Der Anwendungsbereich des neuen Investmentsteuergesetz wird in § 1 InvStG beschrieben, worunter Investmentfonds und ihre Anleger fallen. Das Investmentsteuergesetz verweist in § 1 Abs. 2 InvStG auf § 1 Abs. 1 KAGB, das das Investmentvermögen definiert (siehe Kapitel 2.2). Dadurch unterliegen Sondervermögen, wie offene Immobilien-Publikumsfonds, dem Anwendungsbereich des InvStG.

6.3 Die Körperschaftsteuerpflicht der Investmentvermögen

Nach dem neuen Gesetz werden inländische Investmentvermögen gem. § 6 Abs. 1 S. 1 InvStG als Zweckvermögen i. S. d. § 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 KStG qualifiziert. Ihre inländischen Beteiligungseinnahmen, inländischen Immobilienerträge und sonstigen Erträge unterliegen der Körperschaftsteuer.²⁰¹

Unter inländische Beteiligungseinnahmen sind gem. § 6 Abs. 3 InvStG Einkünfte aus § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 1a EStG zu verstehen. Das sind Dividendenerträge aus deutschen Aktien und Beteiligungen, Erlöse aus dem Verkauf von Dividendenansprüchen, Liquidationserlöse aus hiesigen Körperschaften, Entgelte aus Wertpapierdarlehen bzw. Wertpapierpensionsgeschäften mit inländischen Aktien.²⁰²

Zu den inländischen Immobilienerträgen zählen Mieteinnahmen und Veräußerungsgewinne aus deutschem Grundbesitz.²⁰³ Der Veräußerungsgewinn ermittelt sich nach den Vorschriften aus § 23 Abs. 3 EStG. Demnach ergibt sich der Gewinn aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Werbungskosten.²⁰⁴ Für Grundbesitz, der vor dem 01. Januar 2018 erworben wurde und bei dem der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt, sind Wertänderungen zwischen der

²⁰¹ Vgl. § 6 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 6 Abs. 2 S. 2 InvStG.

²⁰² Vgl. Hahne/Völker, 2020, S. 53.

²⁰³ Vgl. Hahne/Völker, 2020, S. 53.

²⁰⁴ Vgl. Mann, 2021b, § 6 InvStG, Rn. 53 ff.

Anschaffung und dem 31. Dezember 2017 steuerfrei. Lediglich Wertänderungen ab dem 01. Januar 2018 sind voll steuerpflichtig.²⁰⁵

Berechnungsbeispiel:

Ein Immobilienfonds erwirbt am 01. Januar 2012 eine Immobilie i. H. v. 1.000.000 €. Bis zum 31. Dezember 2017 steigerte sich der Wert um 500.000 €. Am 01. Februar 2022 wird die Immobilie für 2.000.000 € veräußert.

Tabelle 1 Berechnung des steuerpflichtigen Immobilienveräußerungsgewinns

Veräußerungspreis	2.000.000,00 €
-Anschaffungskosten	1.000.000,00 €
=Veräußerungsgewinn	1.000.000,00 €
davon enthaltene Wertsteigerung bis zum 31. Dezember 2017	500.000,00 €
=steuerpflichtige Wertsteigerung ab Veräußerung zum 01. Februar 2022	500.000,00 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Die sonstigen inländischen Erträge werden in § 6 Abs. 5 InvStG geregelt. Dabei gilt § 6 Abs. 5 Nr. 1 InvStG als Auffangtatbestand, falls die inländischen Erträge nicht zu den inländischen Beteiligungseinnahmen oder Immobilienerträgen gehören.²⁰⁶ Die Erträge ergeben sich aus § 49 Abs. 1 EStG, soweit es keine Veräußerungsgewinne aus Anteilen einer inländischen Kapitalgesellschaft i. S. d. § 17 i. V. m § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e EStG sind.²⁰⁷ Hierzu zählen vor allem „Zinsen aus Darlehen, die mit inländischem Grundbesitz besichert sind, Vergütungen aus Fremdkapitalgenussrechten und Einnahmen aus typisch stillen Gesellschaften sowie partiarischen Darlehen“.²⁰⁸

Erträgen aus § 6 Abs. 5 Nr. 2 InvStG beziehen sich auf Investmentaktiengesellschaften, die hier nicht weiter erläutert werden, da sie für offenen Immobilien-Publikumsfonds irrelevant sind.

²⁰⁵ Vgl. Mann, 2021b, § 6 InvStG, Rn. 56.

²⁰⁶ Vgl. Mann, 2021b, § 6 InvStG, Rn. 60.

²⁰⁷ Vgl. § 6 Abs. 5 InvStG.

²⁰⁸ Stadler/Bindl, 2016, S. 1955.

6.4 Besteuerung der Fondserträge aus § 6 Abs. 3 bis 5 InvStG

6.4.1 Besteuerung von Erträgen mit Steuerabzug

Die Besteuerung der Fondserträge unterscheidet sich in zwei Durchführungsformen. Einmal mittels der Veranlagung, die durch die Körperschaftsteuererklärung erfolgt und der Besteuerung durch Steuerabzug.²⁰⁹ Beim Steuerabzug wird die Steuer direkt von der Einkunftsquelle einbehalten und an das Finanzamt abgeführt.²¹⁰ Dies ist vor allem bei inländischen Beteiligungseinnahmen sowie ausgeschütteten oder ausschüttungsgleichen inländischen Immobilienerträgen aus der Beteiligung des Investmentfonds an einem Spezial-Investmentfond der Fall.²¹¹ Der Steuerabzug hat gem. § 7 Abs. 2 InvStG eine abgeltende Wirkung, wodurch die betroffenen Einkünfte nicht mehr in einer Körperschaftsteuererklärung erklärt werden müssen.

Erträge, die dem Steuerabzug unterliegen werden mit der Kapitalertragssteuer i. H. v. 15 % besteuert.²¹² Dabei darf kein Schachtelprivileg i. S. d. § 8b KStG angewandt werden.²¹³ Die Höhe der Kapitalertragssteuer verändert sich jedoch bei Erhebung des Solidaritätszuschlags. Insofern wird bei einem Solidaritätszuschlag von 5,5 % die Kapitalertragssteuer auf 14,218 % angepasst. Folglich beläuft sich der Solidaritätszuschlag auf 0,782 %, damit die Steuerbelastung 15 % beträgt. Grund für die Reduzierung der Kapitalertragssteuer, ist die Vermeidung von Wettbewerbsvorteilen ausländischer Investmentfonds gegenüber inländischen Investmentfonds, da ausländische Fonds meist durch das DBA-Abkommen nur mit einer Quellensteuer von 15 % belastet werden.²¹⁴

Der Steuerabzug wird vom Entrichtungspflichtigen i. S. d. § 44 EStG vollzogen. Dabei sind Schuldner der Kapitalerträge nach § 44 Abs. 1 S. 3 EStG „(z. B. eine GmbH, die Dividenden an den Investmentfonds ausschüttet) oder die auszahlende Stelle nach § 44 Abs. 1 S. 4 EStG (z. B. die Verwahrstelle des

²⁰⁹ Vgl. Dorn, 2021, S. 121.

²¹⁰ Vgl. Rhodius/Lofing, 2019, S. 1 f.

²¹¹ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 75 f.

²¹² Vgl. § 7 Abs. 1 S. 1 InvStG.

²¹³ Vgl. § 6 Abs. 6 InvStG.

²¹⁴ Vgl. Mann, 2021c, § 7 InvStG, Rn. 11 f.; BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 76.

Investmentfonds, die Dividenden aus girosammelverwahrten Aktien auszahlt)²¹⁵ zu verstehen. Hierbei muss der Entrichtungspflichtige eine Statusbescheinigung haben, die bestätigt, dass es sich um einen Investmentfonds handelt.²¹⁶ Die Bescheinigung ist von der zuständigen Finanzbehörde auszugeben.²¹⁷ Sollte keine Statusbescheinigung vorliegen, hat der Entrichtungspflichtige sich nach den allgemeinen einkommensteuerrechtlichen Vorschriften gem. § 43 ff. EStG zu richten.²¹⁸ Nach § 43a Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG könnte dann eine Kapitalertragsteuer mit 25 % erhoben werden. Nichtsdestotrotz kann der Investmentfonds innerhalb von 18 Monaten nach Zufluss seines Kapitalertrags, eine Statusbescheinigung gegenüber dem Entrichtungspflichtigen vorlegen, wodurch der Entrichtungsschuldner verpflichtet ist den Überschuss des Steuerabzugs zu erstatten.²¹⁹

6.4.2 Besteuerung von Erträgen ohne Steuerabzug

Anders als inländische Beteiligungseinnahmen werden inländische Immobilienerträge und sonstige inländische Erträge erst mit Abgabe der Steuererklärung versteuert. Die Erträge unterliegen einer Steuerbelastung von 15,825 % (KSt + SolZ).²²⁰ Hierbei werden die Einkünfte mittels Einnahmen-Überschussrechnung ermittelt.²²¹ Für die Einkünfteermittlung sind die allgemeinen Vorschriften aus den §§ 8 – 12 EStG anzuwenden.²²² Demnach sind Einnahmen alle Güter, die dem Steuerpflichtigen in Geld oder Geldeswert im Rahmen einer der Einkunftsarten des § 2 Abs.1 S. 1 Nr. 4 - 7 EStG zufließen.²²³

Werbungskosten, d. h. Aufwendungen die zur Erwerbung, Sicherung und dem Erhalt der Einnahmen anfallen²²⁴, der Einnahmen-Überschussrechnung müssen im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Einnahmen stehen²²⁵ und nach dem

²¹⁵ BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 76.

²¹⁶ Vgl. Mann, 2021c, § 7 InvStG, Rn. 20.

²¹⁷ Vgl. Mann, 2021c, § 7 InvStG, Rn. 22.

²¹⁸ Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 7.11.

²¹⁹ Vgl. § 7 Abs. 5 InvStG.

²²⁰ Vgl. Dorn, 2021, S. 125 f.

²²¹ Vgl. Mann, 2021b, § 6 InvStG, Rn. 76.

²²² Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 6.42.

²²³ Vgl. § 8 Abs. 1 S. 1 EStG.

²²⁴ Vgl. § 9 Abs. 1 S. 1 EStG.

²²⁵ Vgl. § 6 Abs. 7 S. 1 InvStG.

Veranlassungsprinzips²²⁶ ermittelt werden.²²⁷ Beziehen sich die Werbungskosten auf mehrere Einkunftsarten, so werden die Aufwendungen bei der Einkunftsart abgezogen, mit der sie im engsten wirtschaftlichen Zusammenhang stehen.²²⁸ Falls die Kosten auch mit nicht steuerbaren oder steuerabzugspflichtigen Einnahmen im Zusammenhang stehen, so sind sie anteilig aufzuteilen. Der Aufteilungsmaßstab kann nach Finanzverwaltung durch das Verhältnis von steuerpflichtigen Einkünften und nicht steuerabzugspflichtigen Einkünfte der Gesamteinnahmen ermittelt werden.²²⁹

Für Werbungskosten sind die Rechtsnormen aus § 4 Abs. 5 – 7 EStG zu berücksichtigen.²³⁰ § 4 Abs. 5 – 7 EStG beschreibt, welche Kosten nicht bzw. nur teilweise als Kosten angesetzt werden dürfen. Beispielsweise dürfen die Aufwendungen für die Gewerbesteuer nicht als Kosten berücksichtigt werden.²³¹

Bei erzielten Immobilienerträge i. S. d. § 6 Abs. 4 S. 1 InvStG sind Abschreibungen, die im Zusammenhang mit den Immobilienerträgen entstehen, auch als Werbungskosten abzusetzen. Dabei sind jedoch nur die Abschreibungssätze anwendbar, die für Vermögensgegenstände im Privatvermögen in Betracht kommen.²³² Dem zu Folge liegt der Abschreibungssatz bei Immobilien grundsätzlich bei 2 %.²³³

Einnahmen und Werbungskosten sind nach dem Zufluss-/Abflussprinzip zu ermitteln.²³⁴ Dabei entspricht der Besteuerungszeitraum dem Kalenderjahr. Ausnahme ist, wenn das Geschäftsjahr abweichend zum Kalenderjahr vorliegt.

²²⁶ Veranlassungsprinzip bedeutet, die Werbungskosten müssen den Einnahmen gegenübergestellt werden, bei dem die Kosten entstanden sind. (Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 6.44)

²²⁷ Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 6.44.

²²⁸ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 75.

²²⁹ Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 6.44.

²³⁰ Vgl. § 6 Abs. 7 S. 2 InvStG.

²³¹ Vgl. Mann, 2021b, § 6 InvStG, Rn. 78.

²³² Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 6.45.

²³³ Vgl. § 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 7 i. V. m. § 7 Abs. 4 EStG.

²³⁴ Vgl. § 11 EStG.

Dadurch fällt der Besteuerungszeitraum auf das Kalenderjahr, an dem das Geschäftsjahr endet.²³⁵

Mögliche Verluste aus den Einkünften können gem. § 6 Abs. 8 InvStG verrechnet werden. Bei verbleibenden Verlusten kann dieser als Verlustvortrag genutzt werden. Hierfür muss eine gesonderte Feststellung des Verlustvortrags erfolgen. Die Bedingungen eines Verlustvortrags nach § 10d Abs. 2 EStG sind nicht anzuwenden. Zudem ist der Verlustrücktrag ausgeschlossen.²³⁶

Ebenso wie bei den Erträgen die dem Steuerabzug unterliegen, ist das Schachtelprivileg i. S. d. § 8b KStG ausgeschlossen.²³⁷

6.5 Steuerbefreiung bestimmter Einkünfte

Grundsätzlich sind die Einkünfte aus § 6 Abs. 2 S. 1 InvStG steuerpflichtig. Dennoch hat § 8 InvStG bestimmte Sonderregelungen für diese Einkünfte. Gem. § 8 Abs. 1 werden alle Einkünfte aus § 6 Abs. 2 InvStG auf Antrag steuerbefreit, soweit die Anleger Körperschaften, Personenvereinigungen, Vermögensmassen oder Stiftungen des öffentlichen Rechts sind, die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Ziele erbringen, als auch juristische Personen des öffentlichen Rechts, die kirchliche Zwecke erfüllen.²³⁸ Daneben werden die Einkünfte der Investmentfonds befreit, wenn die Beteiligungen im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen, die die Voraussetzungen aus §§ 5 oder 5a AltZertG vorliegen erfüllen.²³⁹

Der Umfang der Steuerbefreiung ergibt sich aus § 8 Abs. 3 InvStG. Demzufolge sind die Einkünfte, die dem Steuerabzug unterliegen, soweit steuerbefreit, wie der Anteil der steuerbegünstigten Anleger am Gesamtbestand der Investmentanteile des Investmentfonds zum jeweiligen Zeitpunkt des Zuflusses der Einnahmen ist.²⁴⁰

²³⁵ Vgl. Mann, 2021b, § 6 InvStG, Rn. 80.

²³⁶ Vgl. Mann, 2021b, § 6 InvStG, Rn. 85 f.

²³⁷ Vgl. § 6 Abs. 6 InvStG.

²³⁸ Vgl. Hoffmann, 2019, § 8 InvStG, Rn. 11.

²³⁹ Vgl. § 8 Abs. 1 S.1 Nr. 2 InvStG.

²⁴⁰ Vgl. § 8 Abs. 3 S. 1 InvStG.

Berechnungsbeispiel:

Während dem Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember t0 fließen dem Immobilienfonds inländische Dividendenerträge von 10.000 € zu. Der Investmentanteilbesitz der steuerbegünstigten Anleger liegt bei 1 Millionen Stück. Die Gesamtmenge der Anteile beläuft sich auf 5 Millionen Anteile. Folglich sind 20 % der Anteile im Besitz von steuerbegünstigten. Somit sind von den 10.000 € ($10.000 \times 20 \%$) 2.000 € freizustellen.

Bei den Einkünften, die nicht dem Steuerabzug unterliegen, bestimmt sich der Umfang der Steuerbefreiung nach dem Verhältnis des durchschnittlichen Investmentanteilbesitzes der steuerbegünstigten Anteilseigner zum durchschnittlichen Gesamtbestand der Investmentanteile während des Geschäftsjahres des Investmentfonds.²⁴¹

Berechnungsbeispiel:

Während dem Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember t0 fließen dem Immobilienfonds inländische Immobilienerträge von 10.000 € zu. Der **durchschnittliche** Investmentanteilbesitz der steuerbegünstigten Anleger liegt bei 1 Millionen Stück. Die **durchschnittlichen** Gesamtmenge der Anteile beläuft sich auf 5 Millionen Anteile. Folglich sind 20 % der Anteile im Besitz von steuerbegünstigten. Somit sind von den 10.000 € ($10.000 \times 20 \%$) 2.000 € freizustellen.

Für inländische Immobilienerträge erhebt § 8 Abs. 2 InvStG eine weitere Steuerbefreiung für Investmentfonds. Demnach können auf Antrag inländischen Immobilienerträge steuerbefreit werden, wenn am Investmentfonds juristische Personen des öffentlichen Rechts beteiligt sind, die nach § 5 Abs. 2 KStG dem Steuerabzug unterliegen. Daneben können auch für von der Körperschaftssteuer befreite inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nicht zu den o. g. juristischen Personen des öffentlichen Rechts gehören, die Steuerbefreiung beantragt werden.²⁴² Der Umfang der Steuerbefreiung i. S. d. § 8 Abs. 3 InvStG gilt entsprechend.

²⁴¹ Vgl. § 8 Abs. 3 S. 2 InvStG.

²⁴² Vgl. § 8 Abs. 2 S. 1 Nr. 1-2 InvStG.

6.6 Gewerbesteuerbefreiung der Fondserträge

Laut § 15 Abs. 1 InvStG sind Investmentfonds und somit auch offene Immobilien-Publikumsfonds sonstige juristische Personen des privaten Rechts, deren inländischer wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb die Gewerbesteuerpflicht bewirkt. Es ist anzumerken, dass lediglich im Inland erzielte Einkünfte des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs der Gewerbesteuer unterliegen.²⁴³ Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb liegt vor, sobald eine aktive wirtschaftliche Bewirtschaftung stattfindet²⁴⁴, wobei das InvStG den Begriff „aktive unternehmerische Bewirtschaftung“ nicht weiter definiert. Stattdessen legt die Finanzverwaltung fest, welche Handlungen eines Investmentfonds unter den Begriff fallen.²⁴⁵ Dazu zählen Hochfrequenzhandel von Wertpapieren sowie die kurzfristige Ausnutzung von Preisunterschieden verschiedener Börsen als substantielle Anlagestrategie.²⁴⁶ Zudem entschied das Bundesverfassungsgericht 2001, dass auch „der Handel mit GmbH-Geschäftsanteilen [...] der Gewerbesteuer [unterliegt]“.²⁴⁷

Laut dem Bundesministerium der Finanzen unterliegt der Veräußerungsgewinn, der durch das kurzfristige Halten von Immobilien erzielt wurde, ebenfalls der Gewerbesteuer.²⁴⁸ Während die Einflussnahme von Immobilienfonds auf Immobilien-Gesellschaften nicht als aktive unternehmerische Bewirtschaftung angesehen wird.²⁴⁹

Zusätzlich ist ein Investmentfonds von der Gewerbesteuer befreit, sobald er die Voraussetzungen aus § 15 Abs. 2 InvStG erfüllt. Dies ist der Fall, wenn ein Fond seinen objektiven Geschäftszweck auf die Anlage und Verwaltung des Vermögens der Anleger beschränkt. Falls er eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung verfolgt, darf dies nur in einem geringen Umfang geschehen.²⁵⁰ Laut § 15 Abs. 4 InvStG sind das weniger als 5 % der Brutto-Gesamteinnahmen des Fonds

²⁴³ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 84.

²⁴⁴ Vgl. § 15 Abs. 4 S. 1 InvStG.

²⁴⁵ Vgl. Mann, 2021d, § 15 InvStG, Rn. 26.

²⁴⁶ Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527 v. 21.05.2019, Tz. 15.7 ff.; § 1 Abs. 1a S. 2 Nr. 4 Bst. d KWG.

²⁴⁷ Vgl. BFH-Urteil v. 25.7.2001, X R 55/97, BStBl II S. 809.

²⁴⁸ Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 15.18.

²⁴⁹ Vgl. § 15 Abs. 2 S. 2 InvStG.

²⁵⁰ Vgl. § 15 Abs. 2 S. 1 Nr. 1-2 InvStG.

(sog. Bagatellgrenze).²⁵¹ Bei Verstoß der Bagatellgrenze wird der Überschuss der aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung gewerbesteuerpflichtig.²⁵² Der Überschuss wird dabei durch die Einnahmen-Überschuss-Rechnung gem. § 4 Abs. 3 EStG ermittelt, der dann den Gewerbeertrag i. S. d. § 7 S. 1 GewStG bildet. Mögliche Hinzurechnungen bzw. Kürzungen i. S. d. §§ 8 und 9 GewStG sind miteinzubeziehen.²⁵³

7 Besteuerung der Anleger ab dem 01. Januar 2018

7.1 Einführung

Neben der Besteuerung des Immobilienfonds werden auch auf Ebene der Anleger Steuern erhoben. Das sind laut § 2 Abs. 10 InvStG Personen, denen Investmentanteile nach § 39 AO zuzurechnen sind. Somit ist grundsätzlich jeder ein Anleger, der das zivilrechtliche Eigentum der Anteile trägt. Es sei denn, es liegt ein wirtschaftlicher Eigentümer i. S. d. § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO vor. In diesem Fall werden die Anteile diesem zugerechnet.²⁵⁴

Anleger müssen Investmenterträge des § 16 Abs. 1 InvStG versteuern. Dabei handelt es sich um Ausschüttungen, Vorabpauschalen sowie Veräußerungsgewinne von Fondanteilen.²⁵⁵ Inwieweit Investmenterträge besteuert werden, hängt davon ab, ob die Anteile im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden. Im Folgenden werden die steuerpflichtigen Investmenterträge genauer betrachtet, sowie die steuerliche Behandlung im Privat- und Betriebsvermögen beschrieben.

7.2 Investmenterträge des § 16 Abs. 1 InvStG

7.2.1 Ausschüttungen

Als Ausschüttung versteht das Gesetz gem. § 2 Abs. 11 InvStG gezahlte und gutgeschriebene Kapitalerträge einschließlich des Steuerabzugs auf den Kapitalertrag. Hierunter fallen auch Ausschüttungen, die während dem Jahr zugeflossen sind. Grundsätzlich fließen Ausschüttungen in Geldform; sie können aber

²⁵¹ Vgl. Mann, 2021d, § 15 InvStG, Rn. 42.; BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 15.35.

²⁵² Vgl. § 15 Abs. 3 i. V. m. § 15 Abs. 2 InvStG.

²⁵³ Vgl. Schlund, 2022, § 15 InvStG, Rn. 153.

²⁵⁴ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, Rn. 70.

²⁵⁵ Vgl. Dorn, 2021, S. 136.

auch in Form von Sach- bzw. Geldwerten erfolgen.²⁵⁶ Zusätzlich können auch besondere Entgelte oder Vorteile wie zum Beispiel Schadensersatzleistungen, Kulanzzahlungen oder Bestandsprovisionen i. S. d § 20 Abs. 3 EStG als Ausschüttung angesehen werden.²⁵⁷ Aber auch Substanzausschüttungen bzw. Kapitalrückzahlungen unterliegen der Besteuerung auf Anlegerebene. Substanzausschüttungen bzw. Kapitalrückzahlungen sind emittierte Beträge, die aus der Liquidation des Fonds entstehen.²⁵⁸

7.2.2 Vorabpauschale

Da Investmentfonds ausschüttungsfähige Erträge einbehalten und neu investieren können, ist der Gesetzgeber daran interessiert, auch diese Erträge direkt im Entstehungsjahr zu besteuern, um eine Steuerstundung zu vermeiden. Zusätzlich soll vermieden werden, Anleger von Investmentfonds steuerlich besser zu stellen als Direktanleger, deren Erträge ausgeschüttet werden.²⁵⁹ Die Vorabpauschale soll daher die Besteuerung thesaurierten Erträge sicherstellen.²⁶⁰

Die Berechnung der Vorabpauschale ist in § 18 InvStG geregelt und wird im folgenden Beispiel genauer erläutert.

Berechnungsbeispiel:

Herr Müller erwirbt am 01. März 2020 zehn Investmentanteile des XY-Immobilienfonds. Der Rücknahmepreis eines Anteils lag zu Beginn des Jahres bei 100,00 €. Am Ende des Jahres stieg der Wert des Rücknahmepreises auf 102,00 € an. Der Basiszins liegt bei 1 %. Während des Kalenderjahres kam es zur Ausschüttung von 0,50 € pro Anteil. Wie hoch ist die Vorabpauschale?

²⁵⁶ Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 2.45.

²⁵⁷ Vgl. Rimmel, 2021, Rn. 6.; BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 16.2.

²⁵⁸ Vgl. Hahne/Völker, 2020, S. 86.; Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 87.

²⁵⁹ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 88 f.

²⁶⁰ Vgl. Dorn, 2021, S. 138 f.

Tabelle 2 Berechnung der Vorabpauschale

erster Rücknahmepreis zu Beginn des Jahres		100,00 €
x 70% des Basiszinses aus § 18 Abs. 4 InvStG		0,70%
=Basisertrag		0,70 €
maximaler Wertzuwachs zzgl. der Ausschüttungen	max.	2,50 €
-Ausschüttungen innerhalb eines Kalenderjahres		0,50 €
=Vorabausschüttung pro Anteil (Fondsebene)		0,20 €
-1/12 pro Monat vollen Monat Erwerb		0,03 €
x Teilfreistellung i.H.v. 60%		0,10 €
=Vorabausschüttung (Anlegerebene)		0,07 €

Quelle: In Anlehnung an Kühn, 2019, S. 87.

Im ersten Schritt wird der Basisertrag ermittelt, indem man den ersten Rücknahmepreis des Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses gem. § 18 Abs. 4 InvStG multipliziert.²⁶¹ Dadurch soll gezeigt werden, welchen Ertrag ein Anleger erhalten hätte, wenn er anstatt in den Fond in eine risikolose Anlage investiert hätte.²⁶² Dabei wird der Basiszins von der Deutschen Bundesbank anhand langfristig erzielbarer Renditen öffentlicher Anleihen ermittelt und schließlich vom Bundesministerium der Finanzen im Bundessteuerblatt veröffentlicht.²⁶³ Dass nur 70 % des Basiszinses zur Ermittlung des Basisertrags herangezogen werden, begründet der Gesetzgeber damit, dass die restlichen 30 % Verwaltungskosten der Fonderträge darstellen.²⁶⁴ Es ist anzumerken, dass der hier verwendete Basiszins nicht mit dem Basiszinssatz aus § 246 Abs. 1 BGB gleichzusetzen ist.²⁶⁵

Im nächsten Schritt wird der Höchstbetrag des anzusetzenden Basisertrags ermittelt. Der Höchstbetrag ermittelt sich aus dem maximalen Wertzuwachs des Fondanteils zuzüglich der Ausschüttung.²⁶⁶ Falls dieser Wert niedriger ist als der ermittelte Basisertrags, wird mit diesem Wert weiter gerechnet. Dadurch soll die Überbesteuerung der Anleger verhindert werden.²⁶⁷ In dem Beispiel beträgt der

²⁶¹ Vgl. § 18 Abs. 1 S. 1 InvStG.

²⁶² Vgl. Wenzel, 2021b, § 18 InvStG, Rn. 11.

²⁶³ Vgl. § 18 Abs. 4 InvStG.

²⁶⁴ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 89.

²⁶⁵ Vgl. Remmel, 2021, § 18 InvStG, Rn. 25.

²⁶⁶ Vgl. § 18 Abs. 1 S. 3 InvStG.

²⁶⁷ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 89.

max. Wertzuwachs zzgl. Ausschüttung 2,50 € (102,00 € - 100 € + 0,5 €) und ist somit höher als der Basisertrag (0,70 €), weshalb die Vorabpauschale weiterhin mit Hilfe des Basisertrag ermittelt wird. Sollte am Ende des Jahres kein Wertzuwachs vorliegen, so wird keine Vorabpauschale erhoben.²⁶⁸ Falls es zum Veräußerungserlös gekommen ist, so wird i. S. d. § 18 Abs. 1 S. 4 der Markt- bzw. Börsenpreis angesetzt.

Anschließend werden die Ausschüttungen während des Jahres von dem Basisertrag abgezogen, wodurch sich die Vorabpauschale auf Fondenebene ergibt.²⁶⁹ In dem Beispiel sind das 0,20 € pro Anteil. Zuletzt wird die Vorabpauschale auf Anlegerebene ermittelt. Wurden die Anteile unter dem Jahr erworben, so ist die Vorabpauschale anteilig auf volle Monate zu kürzen.²⁷⁰ In diesem Fall hat Herr Müller seine Anteile erst am 01. März t₀ erworben, weshalb 0,03 € ($\frac{2}{12} * 0,20$ €) von der Vorabpauschale des Fonds abgezogen werden. Dieser Wert wird dann mit der Teilfreistellung i. H. v. 60 % multipliziert (siehe Kapitel 7.3). Demnach sind 0,10 € von der Vorabpauschale freigestellt, sodass für einen Anteil lediglich 0,07 € Vorabpauschale angesetzt wird.

Damit die durchgehende Besteuerung gewahrt wird, müssen Investmentfonds die Vorabpauschalen den Anlegern immer am ersten Werktag des Folgejahres zukommen lassen.²⁷¹ Bei einem negativen Basiszins entfällt die Vorabpauschale, da es zu einer negativen Vorabpauschale führen würde.²⁷²

7.2.3 Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen

Unter der Veräußerung von Fondanteilen ist die Rückgabe, Abtretung, Entnahme oder die verdeckte Einlage der Anteile in eine Kapitalgesellschaft zu verstehen.²⁷³ Wobei es auch zu einer fiktiven Veräußerung kommen kann, sobald ein Investmentfonds den Anwendungsbereich des § 1 Abs. 2 InvStG verlässt.²⁷⁴

²⁶⁸ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 89.

²⁶⁹ Vgl. § 18 Abs. 1 S. 1 InvStG; Wenzel, 2021b, § 18 InvStG, Rn. 19.

²⁷⁰ Vgl. § 18 Abs. 2 InvStG.

²⁷¹ Vgl. BR-Drs. 119/16 v. 11.03.2016, S. 100.

²⁷² Vgl. BMF-Schreiben v. 06.1.2021 - IV C 1 - S 1980-1/19/10038 :004 BStBl I 2021 S. 56.

²⁷³ Vgl. § 19 i. V. m. § 2 Abs. 13 InvStG.

²⁷⁴ Vgl. § 19 Abs. 2 InvStG.

Befinden sich die Anteile im Privatvermögen, ermittelt sich der Gewinn gem. § 20 Abs. 4 EStG.²⁷⁵ Demnach ergibt sich der Veräußerungsgewinn aus der Differenz des Veräußerungspreises abzüglich der Anschaffungskosten und der im unmittelbar sachlichen Zusammenhang stehenden Aufwendungen aus dem Veräußerungsgeschäft.²⁷⁶

Hält ein Anleger die Anteile hingegen im Betriebsvermögen, so werden die Veräußerungsgewinne nach den allgemeinen Grundsätzen der Gewinnermittlung berechnet (siehe Kapitel 7.5.2 und 7.5.4).²⁷⁷

Da es während des Besitzes der Anteile zu Besteuerung von Vorabpauschalen gekommen sein kann, ist es wichtig diese bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns miteinzubeziehen, um eine Übersteuerung zu vermeiden. Deshalb wird der Veräußerungsgewinn um die angefallenen Vorabpauschalen gemindert.²⁷⁸ Die Vorabpauschale wird unbeachtet der Teilfreistellung i. S. d. § 20 InvStG vollständig für die Minderung des Veräußerungsgewinns angesetzt.²⁷⁹ Kommt es dabei zu einem Verlust bzw. erhöht sich ein bereits bestehender Verlust, so kann dieser steuerreduzierend angewendet werden.²⁸⁰ Selbstverständlich wird in dem Jahr der Veräußerung keine Vorabpauschale mehr erhoben.²⁸¹

7.3 Teilfreistellung der Investmenterträge

Bevor Investmenterträge auf Anlegerebene besteuert werden, erfolgt die Teilfreistellung i. S. d. § 20 InvStG.²⁸² Grund hierfür ist, die bereits entstandene Besteuerung auf Fondenebene, die die Investmentsteuerreform mit sich zieht. Damit die Erträge der Anleger nicht doppelt besteuert werden, sieht der Gesetzgeber die Teilfreistellung von 60 % der inländischen Immobilienfondserträge vor.²⁸³ Für betriebliche Anleger, die der Gewerbesteuer unterliegen, ist für die Ermittlung des Gewerbeertrags i. S. d. § 7 Abs. 1 GewStG, die Teilfreistellung nur zur Hälfte auf

²⁷⁵ Vgl. § 19 Abs. 1 S. 1 InvStG.

²⁷⁶ Vgl. § 20 Abs. 4 S. 1 InvStG.

²⁷⁷ Vgl. Wenzel, 2021c, § 19 InvStG, Rn. 10.

²⁷⁸ Vgl. Wenzel, 2021c, § 19 InvStG, Rn. 11.

²⁷⁹ Vgl. § 19 Abs. 1 S. 4 InvStG.

²⁸⁰ Vgl. Wenzel, 2021c, § 19 InvStG, Rn. 11.

²⁸¹ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 90

²⁸² Vgl. Rhodius/Lofing, 2019, S. 147.

²⁸³ Vgl. BR-Drs. 119/16 v. 11.03.2016, S. 102 f.

die Investorerträge anzuwenden. Das liegt daran, dass auf Fondsebene generell keine Gewerbesteuer anfällt und somit keine steuerliche Vorbelastung vorliegt.²⁸⁴ Weitere Freistellungen durch das Teileinkünfteverfahren i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG oder das Schachtelprivileg § 8b KStG dürfen nicht angewendet werden.²⁸⁵

Damit die Teilfreistellung einsetzt, müssen die Voraussetzungen aus § 2 Abs. 9 S. 1 InvStG erfüllt sein.²⁸⁶ Das Gesetz schreibt vor, dass über 50 % des Aktivvermögens heimischer Immobilienfonds in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften investiert werden muss.²⁸⁷ Sollte in den vertraglich festgelegten Anlagebedingungen ein höherer Anteil vereinbart worden sein, so hat dieser Vorrang.²⁸⁸ Gem. § 2 Abs. 9a S. 1 InvStG ergibt sich die Höhe des Aktivvermögens aus den einzelnen Wirtschaftsgütern des Fonds ohne dabei die Verbindlichkeiten zu berücksichtigen. Anstelle des Aktivvermögens darf auch der Wert des Investmentfonds herangezogen werden. Dabei ist von dem Nettoinventar auszugehen, dass sich aus dem Wert der Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten ergibt.²⁸⁹

Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Einnahmen des Immobilienfonds stehen, sind mit der Teilfreistellung zu kürzen.²⁹⁰ Die Teilfreistellung ist auch auf Verluste anzuwenden.²⁹¹

7.4 Besteuerung im Privatvermögen

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln erläutert wurde, müssen Gewinne aus dem Besitz bzw. Verkauf offener Immobilien-Publikumsfonds im Privatvermögen versteuert werden. Sämtliche Erträge aus § 16 InvStG führen bei Privatanlegern zu Einkünften aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG. Diese Erträge werden mit der Kapitalertragssteuer i. H. v. 25 % zzgl. dem Solidaritätszuschlag

²⁸⁴ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 92.

²⁸⁵ Vgl. § 16 Abs. 3 InvStG.

²⁸⁶ Vgl. § 20 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 9 InvStG.

²⁸⁷ Vgl. § 2 Abs. 9 S. 1 InvStG.

²⁸⁸ Vgl. § 2 Abs. 9 S. 5 InvStG.

²⁸⁹ Vgl. Hartmann, 2022, § 2 InvStG, Rn. 240 ff.

²⁹⁰ Vgl. § 21 InvStG.

²⁹¹ Vgl. BMF v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 20.2.

von 5,5 % besteuert.²⁹² Die auszahlende Stelle ist dazu verpflichtet die Erträge zu besteuern und abzuführen. Die auszahlende Stelle ist bei Ausschüttungen und Veräußerungsgewinne grundsätzlich ein inländisches Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut, das auch die Investmentanteile verwahrt oder verwaltet.²⁹³ Kommt es zu einer Vorabpauschale erfolgt der Steuerabzug entweder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Depotbank.²⁹⁴ Durch den Steuerabzug ist die Einkommenssteuer abgegolten.²⁹⁵

Angefallene Werbungskosten seitens der Privatanleger sind vom Abzug der Einnahmen ausgeschlossen. Es darf lediglich der Sparer-Pauschbetrag i. H. v. 801 Euro bei Einzelveranlagten bzw. 1602 Euro bei Zusammenveranlagten angesetzt werden.²⁹⁶ Für den Sparer-Pauschbetrag hat die anteilige Kürzung aufgrund der Teilfreistellung keine Bedeutung.²⁹⁷

Berechnungsbeispiel:

Herr Müller erwirbt am 15. Juli 2019 zehn Immobilienfondanteile i. H. v. je 100,00 €. Der Fond schüttet zum 31. Dezember 2019 30,00 € je Anteil aus. Am 20. März 2020 verkauft Herr Müller fünf Anteile zu je 120,00 €.

²⁹² Vgl. Hahne/Völker, 2020, S. 290.

²⁹³ Vgl. § 44 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) EStG; Hahne/Völker, 2020, S. 288 ff.

²⁹⁴ Vgl. § 44 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 EStG; Dorn, 2021 S. 143.

²⁹⁵ Vgl. § 43 Abs. 5 S. 1 EStG.

²⁹⁶ Vgl. § 20 Abs. 9 S. 1 EStG.

²⁹⁷ Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 21.2.

Tabelle 3 Berechnung der Steuerbelastung auf die Fondsausschüttung im Privatvermögen

Besteuerung der Ausschüttung	
Gesamtertrag	3.000,00 €
-Teilfreistellung	1.800,00 €
Steuerpflichtiger Ertrag	1.200,00 €
-Sparer-Pauschbetrag	801,00 €
zu versteuernder Ertrag	399,00 €
x Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 %	99,75 €
zzgl. SolZ 5,5 %	5,49 €
= Steuerbelastung	105,24 €

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 4 Berechnung der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn der Fondsanteile im Privatvermögen

Besteuerung des Veräußerungsgewinn	
Veräußerungspreis	600,00 €
-Anschaffungskosten	500,00 €
=Veräußerungsgewinn	100,00 €
-Teilfreistellung	60,00 €
=Steuerpflichtiger Ertrag	40,00 €
-Sparer-Pauschbetrag	40,00 €
zu versteuernder Ertrag	0,00 €
<u>Bei Nichtanwendung des Sparer-Pauschbetrags</u>	
=Steuerpflichtiger Ertrag	40,00 €
x Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 %	10,00 €
zzgl. SolZ 5,5 %	0,55 €
= Steuerbelastung	10,55 €

Quelle: Eigene Darstellung

Erzielt der Immobilienfonds keine Gewinne, sondern erleidet einen Verlust, so kann der Privatanleger gem. § 20 Abs. 6 S. 1 EStG den Verlust nicht mit anderen Einkunftsarten des EStG verrechnen. Der entstandene Kapitalverlust kann nur mit zukünftigen Kapitalerträgen gem. § 20 Abs. 6 S. 2 EStG verrechnet werden.

7.5 Besteuerung im Betriebsvermögen

7.5.1 Einführung

Investmenterträge führen bei betrieblichen Anlegern zu Betriebseinnahmen.²⁹⁸ Somit unterliegen Investmenterträge nicht den Einkünften aus Kapitalvermögen, sondern den Einkünften aus Gewerbebetrieb oder aus selbständiger Arbeit.²⁹⁹

Die Ermittlung der betrieblichen Einkünfte fällt grundsätzlich unter einen der zwei folgenden Gewinnermittlungsarten. Hierzu zählt einmal der Betriebsvermögensvergleich i. S. d. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 5 EStG, der vor allem für Kaufleute sowie bestimmte andere Gewerbetreibende, die gesetzlich verpflichtet sind Buch zu führen und Abschlüsse zu erstellen, vorgesehen ist.³⁰⁰ Die Einnahmen-Überschussrechnung i. S. d. § 4 Abs. 3 EStG ist hingegen für Freiberufler und Kleingewerbebetriebe bestimmt.³⁰¹

Der Gesetzgeber schreibt sowohl für Anleger, die ihren Gewinn nach dem Betriebsvermögensvergleich als auch Anleger, die die Einnahmen-Überschussrechnung anwenden, unterschiedliche steuerliche Regelungen des Veräußerungsgewinns sowie der Vorabpauschale vor.³⁰² Im Folgenden soll daher die Ermittlung des Veräußerungsgewinns sowie die steuerliche Behandlung der Vorabpauschale auf Basis des Betriebsvermögensvergleichs und der Einnahmen-Überschussrechnung erläutert werden.

²⁹⁸ Vgl. Dorn, 2021, S. 144.

²⁹⁹ Vgl. BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527, Tz. 16.3.

³⁰⁰ Vgl. Bornhofen/Bornhofen, 2019, S. 62.

³⁰¹ Vgl. Bornhofen/Bornhofen, 2019, S. 115.

³⁰² Vgl. Jung, 2022, § 19 InvStG, Rn. 50 ff.

7.5.2 Behandlung des Veräußerungsgewinns i. S. d. Betriebsvermögensvergleichs

7.5.2.1 Ermittlung des Veräußerungsgewinns

Der Veräußerungsgewinn der Investmentanteile im Betriebsvermögen wird anders ermittelt als im Privatvermögen. Das liegt daran, dass der Veräußerungsgewinn beim Betriebsvermögensvergleich aus dem Unterschiedsbetrag von Veräußerungspreis und Buchwert resultiert. Zusätzlich sind die Vorabpauschale und die Veräußerungskosten vom Veräußerungspreis abzuziehen.³⁰³ Der Buchwert ergibt sich aus der Zugangs- und Folgebewertung der Investmentanteile in der Bilanz.³⁰⁴ Diesbezüglich sind auch die handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften zu beachten. Diese werden in den nachfolgenden Unterkapiteln näher beschrieben.

7.5.2.2 Ansatz und Bewertung von Investmentanteilen

7.5.2.2.1 Einordnung der Investmentanteile in der Bilanz

Anteile an Investmentfonds gehören handelsrechtlich zu den Wertpapieren. Dabei können sie im Anlagevermögen oder Umlaufvermögen aufgenommen werden.³⁰⁵ Gem. § 247 Abs. 2 HGB gehören Vermögensgegenstände, die dauernd dem Betrieb dienen, zum Anlagevermögen. Der Kehrschluss aus dieser Definition ist das Umlaufvermögen.

Investmentanteile, die sich im Anlagevermögen befinden, werden als Wertpapiere des Anlagevermögens im Jahresabschluss unter dem Gliederungspunkt Finanzanlagen Punkt A.III.5 ausgewiesen. Sollten die Anteile im Umlaufvermögen sein, so werden sie als Sonstige Wertpapiere unter dem Gliederungspunkt B.III.2 festgehalten.³⁰⁶ In welcher Höhe die Investmentanteile im Anlage- oder Umlaufvermögen ausgewiesen werden, ist abhängig von der Zugangs- und Folgebewertung.

³⁰³ Vgl. Hahne/Völker, 2020, 90 ff.

³⁰⁴ Vgl. § 253 i. V. m. § 255 HGB.

³⁰⁵ Vgl. Köhler, 2019, S. 285.

³⁰⁶ Vgl. Köhler, 2019, S. 285.

7.5.2.2.2 Zugangsbewertung im handelsrechtlichen Anlagevermögen

Bei Zugang der Investmentanteile im Anlagevermögen werden die Anschaffungskosten als Wert angesetzt.³⁰⁷ Die Anschaffungskosten sind gem. § 255 Abs. 1 S. 1 HGB Aufwendungen, die geleistet werden, damit ein Vermögensgegenstand erworben und in betriebsbereiten Zustand versetzt werden kann, soweit diese Kosten dem Vermögensgegenstand zuzuordnen sind. Daneben zählen zu den Anschaffungskosten, Nebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten abzüglich Preisminderungen.³⁰⁸ Bei Immobilienfonds- bzw. Investmentanteilen sind Ausgabeaufschläge übliche Nebenkosten.³⁰⁹ Normalerweise sind die Anschaffungskosten der Ausgabepreis eines Investmentfonds. Während bei Erwerb über die Börse der Börsenpreis als Anschaffungskosten genutzt wird.³¹⁰

Grundsätzlich hat der Wertansatz durch Einzelbewertung zu erfolgen.³¹¹ Jedoch ist die Einzelbewertung nur anwendbar, wenn die Investmentanteile vom Unternehmen eigenverwahrt oder in einem Strafbanddepot verwahrt werden. Dies hat den Grund, dass bei der Einzelbewertung die Anteile individuell identifizierbar sein müssen.³¹² Sollten aber die Investmentanteile nicht individuell identifizierbar sein, da sie „zu verschiedenen Zeitpunkten und zu unterschiedlichen Preisen erworben wurden“³¹³ oder in einem Girosammeldepot verwahrt werden, so hat der Wertansatz gemäß der Durchschnittsbewertung i. S. d. § 240 Abs. 4 HGB zu erfolgen. Dabei werden Investmentanteile derselben Art mit den durchschnittlichen Anschaffungskosten angesetzt.³¹⁴

7.5.2.2.3 Zugangsbewertung im handelsrechtlichen Umlaufvermögen

Auch im Umlaufvermögen erfolgt der Wertansatz der Investmentanteile durch die Anschaffungskosten.³¹⁵ Entweder über die Einzelbewertung, falls die Investmentanteile individuell nachgewiesen werden können oder über die

³⁰⁷ Vgl. Köhler, 2019, S. 285.

³⁰⁸ Vgl. § 255 Abs. 1 S. 2 und 3 HGB.

³⁰⁹ Vgl. Köhler, 2019, S. 285.

³¹⁰ Vgl. Köhler, 2020, S. 1697.

³¹¹ Vgl. § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB; Buchholz, 2016, S.19 ff.

³¹² Vgl. Schubert/Gadek, 2020, § 255 HGB, Rn. 302.

³¹³ Sandleben, 2021, Rn. 455.

³¹⁴ Vgl. Schubert/Gadek, 2020, § 255 HGB, Rn. 303.

³¹⁵ Vgl. Schubert/Gadek, 2020, § 255 HGB, Rn. 300.

Durchschnittsbewertung. Anschaffungskosten von Immobilienfondsanteilen können aber auch durch weitere Bewertungsverfahren ermittelt werden. Dazu zählen die Gruppenbewertung und das Bewertungsvereinfachungsverfahren.³¹⁶ Die Gruppenbewertung i. S. d. § 240 Abs. 4 HGB ist für gleichartige oder annähernd gleichwertige Investmentanteile bzw. Wertpapiere gedacht.³¹⁷ Für die Ermittlung des Wertansatzes der Gruppenbewertung wird der gewogene Durchschnittswert herangezogen. Dieser kann in Form eines gleitenden gewogenen Durchschnittswertes oder eines einfachen gewogenen Durchschnittspreises ermittelt werden.³¹⁸

Das Bewertungsvereinfachungsverfahren hingegen ermittelt die Anschaffungskosten anhand des LIFO- und FIFO-Verfahrens. Diese Verfahren sind generell für gleichartige Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens bestimmt und somit nicht für Wertpapiere.³¹⁹ Dennoch sind Schubert und Gadek der Ansicht, dass diese Verfahren auch auf Wertpapiere anwendbar sind.³²⁰ Anderer Meinung sind Grottel und Huber, für die der Inhalt des § 256 HGB entscheidend ist. Demnach ist das Bewertungsvereinfachungsverfahren nur für gleichartige Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens anwendbar.³²¹ Das BFH sieht dieses Verfahren auch nur vor, wenn die Wertpapiere nicht im Girosammeldepot verwahrt sind.³²²

7.5.2.2.4 Die handelsrechtliche Folgebewertung

Abnutzbare Vermögensgegenstände müssen grundsätzlich planmäßig abgeschrieben werden.³²³ Da Immobilienfondanteile aber zu den nicht abnutzbaren Vermögensgegenstände gehören, entfällt die planmäßige Abschreibung.³²⁴ Dennoch gilt für Investmentanteile das Niederstwertprinzip.³²⁵ Dies besagt, dass in der Bilanz der niedrigere Wert aus fortgeführten Anschaffungskosten und

³¹⁶ Vgl. Schubert/Gadek, 2020, § 255 HGB, Rn. 303.

³¹⁷ Vgl. Störk/Philipps, 2020, § 240 HGB, Rn. 134; Schubert/Gadek, 2020, § 255 HGB, Rn. 304.

³¹⁸ Vgl. Quick/Wolz, 2018, § 240 HGB, Rn. 99 ff.

³¹⁹ Vgl. § 256 HGB.

³²⁰ Vgl. Schubert/Gadek, 2020, § 255 HGB, Rn. 305.

³²¹ Vgl. Grottel/Huber, 2020, § 256 HGB, Rn. 4.

³²² Vgl. BFH v. 24.11.1993 – X R 49/90, BStBl II 1994, S. 591.

³²³ Vgl. § 253 Abs. 1 S. 1 HGB; Buchholz, 2016, S. 84.

³²⁴ Vgl. Schubert/Kreher, 2020, § 253 HGB, Rn. 460.

³²⁵ Vgl. § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB; Schubert/Berberich, 2020, § 253 HGB, Rn. 506.

Marktwert eines Vermögensgegenstands angesetzt werden muss. Dabei ist zwischen dem gemilderten und strengen Niederstwertprinzip zu unterscheiden.³²⁶

Für Wertpapiere im Anlagevermögen gilt das gemilderte Niederstwertprinzip.³²⁷ Demnach muss bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung der Investmentanteile in der Bilanz entsprechend gemindert werden. Eine voraussichtlich dauernde Wertminderung von Anteilen an offenen Immobilienfonds ergibt sich, wenn der Kursverlust die Bagatellgrenze von 5 % der Anschaffungskosten bei Erwerb überschreitet.³²⁸ Ist die Wertminderung jedoch nicht von dauerhafter Natur, so besteht für Finanzanlagen ein Abwertungswahlrecht.³²⁹

Für Wertpapiere des Umlaufvermögens ist hingegen stets das strenge Niederstwertprinzip zu beachten.³³⁰ Somit ist der Buchwert immer auf den niedrigen Teilwert abzuschreiben.³³¹ Der Teilwert ergibt sich bei den Fonds aus dem Rücknahmepreis. Dieser ist normalerweise der Netto Asset Value (NAV) bzw. Nettoinventarwert.³³²

Des Weiteren ist auch immer eine Wertaufholung gem. § 253 Abs. 5 HGB zu berücksichtigen. Demnach sind Zuschreibungen durchzuführen, wenn die Gründe für den niedrigen Wertansatz nicht mehr greifen.³³³ Wobei die Zuschreibung nie höher als die Anschaffungs- bzw. Herstellkosten sein dürfen³³⁴.

7.5.2.2.5 Zugangs- und Folgebewertung nach dem Steuerrecht

Auch steuerrechtlich erfolgt die Zugangsbewertung grundsätzlich mit den Anschaffungskosten.³³⁵ Da die Anschaffungskosten im Steuerrecht jedoch nicht definiert sind, ist die Definition des HGBs maßgebend.³³⁶

³²⁶ Vgl. Zwirner et al., 2021c, Rn. 102 ff.

³²⁷ Vgl. Zwirner et al., 2021c, Rn. 102c.; Buchholz, 2016, S. 23.

³²⁸ Vgl. BFH Urteil v. 13.02.2019 - XI R 41/17 BStBl 2021 II S. 717.

³²⁹ Vgl. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB; Buchholz, 2016, S. 92.

³³⁰ Vgl. § 253 Abs. 4 HGB; Buchholz, 2016, S. 92.

³³¹ Vgl. § 253 Abs. 4 HGB; Zwirner et al., 2021c, Rn. 102c.

³³² Vgl. Köhler, 2019, S. 287.

³³³ Vgl. Buchholz, 2016, S. 95.

³³⁴ Vgl. § 253 Abs. 1 S.1 HGB; Zwirner et al., 2021a, Rn. 17.

³³⁵ Vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 1 und 2 EStG; Buchholz, 2019, S. 100.

³³⁶ Vgl. Ehmcke, 2021, § 6 EStG, Rn. 9.

Aufgrund des Maßgeblichkeitsprinzip, welches besagt, dass die Wertansätze generell nach den handelsrechtlichen Regelungen zu folgen haben, es sei denn, es liegen steuerliche Wahlrechte vor, müssen die Zugangsbewertung nach dem HGB erfolgen.³³⁷ Lediglich das LIFO- und FIFO-Verfahren schließt das Steuerrecht für die Ermittlung der Anschaffungskosten aus.³³⁸

Für die Folgebewertung sieht das Steuerrecht eigene Bewertungsvorschriften vor. Demnach können Investmentanteile, unabhängig ihrer Position im Anlage- oder Umlaufvermögen i. S. d. § 6 Abs. 1 Nr. 2 EStG, nur bei dauernden Wertminderungen auf den niedrigen Teilwert abgeschrieben werden³³⁹ (im Bezug auf die dauernde Wertminderung sind die Voraussetzungen aus Kapitel 7.5.2.2.5 entscheidend).

Die Wertaufholung hat im Steuerrecht gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 S. 4, Nr. 2 S. 3 EStG zwingend zu erfolgen.³⁴⁰

7.5.3 Behandlung der Vorabpauschale i. S. d. Betriebsvermögensvergleichs

Vorabpauschalen sorgen für eine Verringerung des Veräußerungsgewinns.³⁴¹ Damit sie aber den Veräußerungsgewinn mindern können, müssen sie zunächst in der Bilanz als aktiver steuerlicher Ausgleichsposten aktiviert werden.³⁴² Hierbei ist der Zufluss der Vorabpauschale i. S. d. § 18 Abs. 3 InvStG bedeutsam.³⁴³

Beispiel:³⁴⁴

Im Jahr t0 erhält der Bilanzierungspflichtige A eine Ausschüttung von einem Immobilienfonds i. H. v. 1.000 €. Außerdem fließt A am ersten Werktag von t1 eine Vorabpauschale von 500 € zu.

³³⁷ Vgl. Bornhofen/Bornhofen, 2019, S. 70 f.

³³⁸ Vgl. Grottel/Huber, 2020, § 256 HGB, Rn. 3; Schubert/Gadek, 2020, § 255 HGB, Rn. 305.

³³⁹ Vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 2 S. 2 HGB; Bornhofen/Bornhofen, 2019, S. 100.

³⁴⁰ Vgl. Bornhofen/Bornhofen, 2019, S. 100.

³⁴¹ Vgl. BT-Drs. 18/8045 v. 07.04.2016, S. 90.

³⁴² Vgl. Köhler, 2019, S. 76.

³⁴³ Vgl. Köhler, 2019, S. 75 f.

³⁴⁴ In Anlehnung an Köhler, 2019, S. 76.

In t0 ist die Ausschüttung folgend zu buchen:

Bank 1000 € an Beteiligungsertrag 1000 €

In t1 ist die Vorabpauschale in der Steuerbilanz folgend zu erfassen:

aktiver steuerlicher Ausgleichsposten 500 € an Beteiligungsertrag 500 €

Durch die Bildung des steuerliche Ausgleichsposten entsteht eine latente Steuer, da der Ausgleichsposten erfolgswirksam beim Verkauf der Investmentanteile aufgelöst wird und somit eine temporäre Differenz verursacht. Latente Steuern entstehen durch temporäre Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz.³⁴⁵ Es wird zwischen aktiven latenten Steuern und passiven latenten Steuern unterschieden.³⁴⁶ Passive latente Steuer bedeuten künftige Steuerbelastungen und sind handelsrechtlich zu aktivieren.³⁴⁷ Weiterhin verstehen sich unter aktive latente Steuern zukünftige Steueransprüche. Diese unterliegen einem handelsrechtlichen Wahlrecht.³⁴⁸

7.5.4 Investmentanteile im Betriebsvermögen bei Einnahmen-Überschussrechnung

Grundsätzlich erfolgt die Gewinnermittlung bei der Einnahmen-Überschussrechnung durch das Zufluss-/Abflussprinzip der Betriebseinnahmen und -ausgaben.³⁴⁹ Da bei der Einnahmen-Überschussrechnung die tatsächlichen Kosten betrachtet werden, kann es bei hohen Ausgaben zu erheblichen Schwankungen des Gewinns und der Besteuerung kommen. Deshalb gelten für die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von abnutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens die allgemeinen Vorschriften der Abschreibung. Bei nicht abnutzbaren Anlagegütern sowie Wertpapieren im Umlaufvermögen führt dies dazu, dass der entsprechende Vermögensgegenstand erst bei der Veräußerung berücksichtigt wird.³⁵⁰ Da Immobilienfonds entweder zu den nicht abnutzbaren Anlagegütern

³⁴⁵ Vgl. Köhler, 2019, S. 313 ff.

³⁴⁶ Vgl. § 274 Abs. 1 HGB.

³⁴⁷ Vgl. § 274 Abs. 1 HGB.

³⁴⁸ Vgl. § 274 Abs. 1 HGB.

³⁴⁹ Vgl. Bornhofen/Bornhofen, 2019, S. 115.

³⁵⁰ Vgl. Zwirner et al., 2021b, Rn. 56c.

oder zu den Wertpapieren im Umlaufvermögen zählen, werden sie erst bei der Veräußerung berücksichtigt.³⁵¹

Der Veräußerungsgewinn ergibt sich dann aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungskosten und eventueller Vorabpauschalen. Dabei sind für Vorabpauschalen steuerliche Merkposten zu bilden.³⁵²

7.5.5 Besteuerung der Investmenterträge

Die Besteuerung der Investmenterträge ist abhängig davon, ob der betriebliche Anleger einkommensteuerpflichtig oder körperschaftsteuerpflichtig ist. Beim Einkommensteuertarif handelt es sich um einen progressiven Steuertarif, welcher in § 32a EStG geregelt wird. Dies bedeutet, dass sich die Einkommensteuersätze je nach Höhe des zu versteuernden Einkommens verändern.³⁵³ Während der Gewinn einer Körperschaft mit der Körperschaftsteuer i. H. v. 15 % zzgl. 5,5 % SolZ besteuert wird.³⁵⁴

Neben der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer unterliegen die Investmenterträge auch bei den gewerbesteuerpflichtigen Anlegern (hierzu siehe Kapitel 5.2.1.1.2), der Gewerbesteuer.

8 Vergleichsberechnung altes Recht versus neues Recht

In der nachfolgenden Berechnung soll die Steuerbelastung des alten und des neuen Rechts für Privatanleger dargestellt werden.

Beispiel:

Ein offener Immobilien-Publikumsfond, welcher die Voraussetzungen für einen Investmentfond i. S. d. InvStG 2004 erfüllt, erzielt nach Abzug sämtlicher Kosten, inländische Mieterträge i. H. v. 4.000 Euro und inländische Dividendenerträge i. H. v. 1.000 Euro. Die Erträge werden voll an die Anleger ausgeschüttet, wobei zur Vereinfachung ein Anleger alle Anteile des Fonds besitzt. Der Immobilienfond ist nicht gewerbesteuerpflichtig.

³⁵¹ Siehe Kapitel 7.5.2.2.2 u. 7.5.2.2.4.

³⁵² Vgl. BT-Drs. V. 07.04.2016, S. 90.

³⁵³ Vgl. Wagner, 2021, § 32a EStG, Rn. 1.

³⁵⁴ Vgl. Bornhofen/Bornhofen, 2019, S. 396.

Tabelle 5 Berechnung der Gesamtsteuerbelastung auf Ebene der Privatanleger nach altem und neuem Recht

<u>Vergleichsrechnung seitens Privatanlegern</u>		
	Vorherige Besteuerung	Aktuelle Besteuerung
<u>Steuerbelastung auf Fondsebene</u>		
Ertäge aus Fondseite	5.000,00 €	5.000,00 €
davon Mieterträge enthalten	4.000,00 €	4.000,00 €
davon Dividenderträge enthalten	1.000,00 €	1.000,00 €
Steuerpflichtige Erträge	0,00 €	5.000,00 €
-Steuerbelastung der Mieterträge	0,00 €	633,00 €
-Steuerbelastung der Dividenderträge	0,00 €	150,00 €
=Ausschüttungsfähige Erträge	5.000,00 €	4.217,00 €
<u>Steuerbelastung der Privatanleger (26,375 % inkl. SolZ)</u>		
Zufluss beim Anleger	5.000,00 €	4.217,00 €
-Teilfreistellung	0,00 €	2.530,20 €
-Sparer-Pauschbetrag	801,00 €	801,00 €
=Steuerpflichtige Erträge	4.199,00 €	885,80 €
Steuerbelastung der steuerpflichtigen Erträge	1.105,39 €	233,19 €
Ertrag nach Abzug der Steuern	3.894,61 €	3.983,81 €
Gesamtsteuerbelastung auf Fonds- und Anlegerebene	1.105,39 €	1.016,19 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Dadurch, dass das alte Gesetz den Immobilienfonds von der Steuer befreit, fällt in der vorherigen Besteuerung auf Fondseite keine Steuer an. Die Mieterträge im aktuellen Recht werden hingegen mit der KSt und dem SolZ i. H. v. zusammen 15,82 % besteuert, während die Besteuerung der Dividenderträge mit 15 % (KSt + SolZ) erfolgt. Auf Anlegerebene sorgt die Teilfreistellung von 60 % für einen wesentlich geringeren Wert der steuerpflichtigen Erträge nach dem neuen InvStG gegenüber dem alten, jedoch fließen ihm durch die Besteuerung auf

Fondsebene auch weniger Erträge zu. Letztendlich bleibt dem Anleger nach Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes geringfügig mehr Ertrag nach Steuern (2,2 %) übrig.

Abwandlung 1

Die Steuerbelastung wird für einen betrieblichen, einkommensteuerpflichtigen Anleger berechnet. Hierbei wird von einem ESt-Satz von 42 % ausgegangen. Die Gewerbesteuer wird vernachlässigt.

Tabelle 6 Berechnung der Gesamtsteuerbelastung auf Ebene der einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anleger nach altem und neuem Recht

<u>Vergleichsrechnung seitens einkommensteuerpflichtigen Anlegern</u>		
	Vorherige Besteuerung	Aktuelle Besteuerung
<u>Steuerbelastung auf Fondsebene</u>		
Ertäge aus Fondseite	5.000,00 €	5.000,00 €
davon Mieterträge enthalten	4.000,00 €	4.000,00 €
davon Dividendenerträge enthalten	1.000,00 €	1.000,00 €
Steuerpflichtige Erträge	0,00 €	5.000,00 €
-Steuerbelastung der Mieterträge	0,00 €	633,00 €
-Steuerbelastung der Dividendenerträge	0,00 €	150,00 €
=Ausschüttungsfähige Erträge	5.000,00 €	4.217,00 €
<u>Steuerbelastung der einkommensteuerpflichtigen Anlegern (44,31 % inkl. SolZ)</u>		
Zufluss beim Anleger	5.000,00 €	4.217,00 €
-Teileinkünfteverfahren	400,00 €	0,00 €
-Teilfreistellung	0,00 €	2.530,20 €
=Steuerpflichtige Erträge	4.600,00 €	1.686,80 €
Steuerbelastung der steuerpflichtigen Erträge	2.038,26 €	747,42 €
Ertrag nach Abzug der Steuern	2.961,74 €	3.469,58 €
Gesamtsteuerbelastung auf Fonds- und Anlegerebene	2.038,26 €	1.530,42 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Auf Fondenebene wird die Besteuerung wie im ersten Beispiel behandelt. Das alte Gesetz gewährte einkommenssteuerpflichtigen Betrieben die Anwendung des Teileinkünfteverfahrens auf die Dividendenerträge, aber nicht auf Mieterträge. Im neuen Gesetz dürfen hingegen wieder 60 % der zugeflossenen Erträge abgezogen werden, sodass auch hier, nach dem neuen Recht, geringere steuerpflichtige Erträge anfallen. Demnach bleiben dem Anleger nach Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes knapp 15 % mehr Netto-Ertrag.

Abwandlung 2

Die Steuerbelastung wird auf Ebene eines Körperschaftsteuerpflichtigen Anlegers berechnet. Die Gewerbesteuer wird vernachlässigt.

Tabelle 7 Berechnung der Gesamtsteuerbelastung auf Ebene der Körperschaftsteuerpflichtigen Anleger nach altem und neuem Recht

<u>Vergleichsrechnung seitens Körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern</u>		
	Vorherige Besteuerung	Aktuelle Besteuerung
<u>Steuerbelastung auf Fondsebene</u>		
Erlöse aus Fondseite	5.000,00 €	5.000,00 €
davon Mieterträge enthalten	4.000,00 €	4.000,00 €
davon Dividendenerträge enthalten	1.000,00 €	1.000,00 €
Steuerpflichtige Erträge	0,00 €	5.000,00 €
-Steuerbelastung der Mieterträge	0,00 €	633,00 €
-Steuerbelastung der Dividendenerträge	0,00 €	150,00 €
=Ausschüttungsfähige Erträge	5.000,00 €	4.217,00 €
<u>Steuerbelastung der Körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern (15,825 % inkl. SolZ)</u>		
Zufluss beim Anleger	5.000,00 €	4.217,00 €
-Schachtelprivileg	0,00 €	0,00 €
-Teilfreistellung	0,00 €	2.530,20 €
=Steuerpflichtige Erträge	5.000,00 €	1.686,80 €
Steuerbelastung der steuerpflichtigen Erträge	791,25 €	266,94 €
Ertrag nach Abzug der Steuern	4.208,75 €	3.950,06 €
Gesamtsteuerbelastung auf Fonds- und Anlegerebene	791,25 €	1.049,94 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Auch in dieser Abwandlung wird die Besteuerung auf Seite des Immobilienfonds wie im ersten Beispiel durchgeführt. Das alte Recht gewährt dem Körperschaftsteuerpflichtigen Anleger auf keine der generierten Erträge Steuerbegünstigungen, während im neuen Gesetz die Teilfreistellung angewendet werden darf. Dennoch blieb dem Anleger durch das alte Regelwerk ein höherer Netto-Ertrag, denn die Erträge wurden nur einmal mit der KSt und dem SolZ besteuert, während im neuen Recht ein Teil der Erträge doppelt besteuert wird.

9 Fazit

Die vorliegende Arbeit ging zum einen der Frage nach „Inwieweit hat sich die Besteuerung eines offenen Immobilien-Publikumsfonds und die seiner private bzw. betriebliche Anleger durch das neue Investmentsteuergesetz verändert?“. Um diese Frage zu beantworten, wurden die wesentlichen Inhalte des alten und des neue Investmentsteuergesetzes beleuchtet.

Ein wesentlicher Unterschied der beiden Gesetze besteht in der Besteuerung auf Fondsebene. Während im InvStG 2004 das inländische Sondervermögen eines Investmentfonds von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit wurde, fallen die inländischen Erträge im aktuellen Gesetz unter die KSt und GewSt. Im alten Gesetz war dies nur der Fall, sobald ein offener Immobilien-Publikumsfonds laut InvStG 2004 nicht als Investmentfond, sondern als Kapital-Investitionsgesellschaft angesehen wurde. Mit dem neuen Investmentsteuergesetz ist auch die Differenzierung von Investmentfond und Kapital-Investitionsgesellschaft weggefallen. Stattdessen wird nun zwischen Publikums- und Spezialfond unterschieden.

Auf Ebene der Privatanleger unterliegen die Erträge aus offenen Immobilien-Publikumsfonds nach wie vor den Einkünften aus Kapitalvermögen, die sowohl im alten wie auch im neuen Gesetz mit der Kapitalertragssteuer zzgl. SolZ besteuert werden. Jedoch ist nach dem alten Recht die Art der Erträge für private und betriebliche Anleger bei der Besteuerung entscheidend. Generiert der Fond zum Beispiel Erträge durch die Veräußerung aus Immobilien, welche für mind. zehn Jahre gehalten wurden, so sind diese Erträge für eine Privatperson von der Steuer befreit. Diese Art der Ertragsunterscheidung wurde mit dem neuen Gesetz aufgehoben, wodurch sich der Steuervollzugsaufwand gemindert hat.

In beiden Investmentsteuergesetzen unterliegen die Erträge aus offenen Immobilien-Publikumsfonds bei Betrieben den Betriebseinnahmen. Im alten Recht war auch hier wieder die Herkunftsart der Erträge des Fonds relevant. So gewährte das Recht bestimmten Erträgen Steuerbegünstigungen. Erträge aus der Veräußerung von Kapitalgesellschaften unterlagen z.B. dem Teileinkünfteverfahren bzw. dem Schachtelprivileg und sorgten für Steuerfreistellungen i. H. v. 40 %

bzw. 95 %. Diese Regelung wurde im neuen Gesetz durch die Teilfreistellung auf inländische Fondserträge i. H. v. 60 % ersetzt. Dies gilt sowohl für private als auch betriebliche Investoren.

Damit die zweite Frage „Werden die Erträge eines offenen Immobilien-Publikumsfonds im neuen Investmentsteuergesetz günstiger besteuert als im alten?“ beantwortet werden konnte, wurden drei Steuerbelastungsvergleiche durchgeführt.

Nach dem Beispiel in dieser Arbeit, wurden Privatpersonen und einkommensteuerpflichtige Betriebe mit dem neuen InvStG in ihren Abgaben entlastet, während körperschaftsteuerpflichtige Betriebe einer höheren Steuerbelastung unterliegen.

Die Aussage, dass die Erträge offener Immobilien-Publikumsfonds im neuen Recht günstiger besteuert werden, kann jedoch nicht pauschal getroffen werden, unabhängig der Art des Investors, denn das alte Recht räumte den Anlegern eine Vielzahl an Steuerbegünstigungen ein, die im neuen Recht so nicht mehr existieren. Hätte man für den Belastungsvergleich ein Beispiel gewählt, indem der Immobilienfonds Erträge erzielt, die aus der Veräußerung einer Immobilie entstanden sind, die länger als zehn Jahre gehalten wurde, so wären diese Erträge weder beim Fonds selbst noch bei einem Privatanleger besteuert worden. Hat ein Fond hingegen Gewinne aus der Veräußerung von Körperschaftsanteilen erzielt, wurden diese Erträge nach dem alten Recht bei einem körperschaftspflichtigen Anleger zu 95 % von der Körperschaftssteuer befreit. Dies hätte im Belastungsvergleich für eine noch höhere Netto-Ertragsdifferenz zwischen einem körperschaftsteuerpflichtigen Investor nach altem Gesetz gegenüber dem neuen gesorgt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich vor allem die Besteuerungsebenen verändert haben, indem nun auch Immobilienfonds selbst besteuert werden. Dadurch kommt es teilweise zu einer Doppelbesteuerung. Letztendlich kann man keine pauschale Aussage darüber treffen, welches Gesetz für Investoren steuerlich günstiger ist. Dafür gewährt das alte Recht zu viele unterschiedliche Steuerbegünstigungen.

Literaturverzeichnis

ANDERS, Dietmar, 2017a. § 92 KAGB. In: Wolfgang WEITNAUER, Lutz BOXBERGER und Dietmar ANDERS, Hrsg. Beck'sche Kurz-Kommentar: KAGB. Kapitalanlagegesetzbuch, zum Investmentsteuergesetz, zur EuVECA-VO, zur EuSEF-VO und zur ELTIF-VO. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-68690-0

ANDERS, Dietmar, 2017b. § 101 KAGB. In: Wolfgang WEITNAUER, Lutz BOXBERGER und Dietmar ANDERS, Hrsg. Beck'sche Kurz-Kommentar: KAGB. Kapitalanlagegesetzbuch, zum Investmentsteuergesetz, zur EuVECA-VO, zur EuSEF-VO und zur ELTIF-VO. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-68690-0

ANDERS, Dietmar, 2017c. § 102 KAGB. In: Wolfgang WEITNAUER, Lutz BOXBERGER und Dietmar ANDERS, Hrsg. Beck'sche Kurz-Kommentar: KAGB. Kapitalanlagegesetzbuch, zum Investmentsteuergesetz, zur EuVECA-VO, zur EuSEF-VO und zur ELTIF-VO. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-68690-0

BENTELE, Florian, 2016. Offene Immobilienfonds. In: Nico ROTTKE, Alexander GOEPFERT und Karl HAMBERGER, Hrsg. Immobilienwirtschaftslehre-Recht [online]. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 15.03.2022]. ISBN 978-3-658-06986-5. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-18193-2>

BLUME, Jakob 2020. Investieren in der Nullzinswelt: Rendite trotz Niedrigzins. In: Handelsblatt [online].17.09.2020, Nr. 180, S. 032 [Zugriff am: 16.03.2022]. WISO. Verfügbar unter: https://www-wiso-net-de.thi.idm.oclc.org/document/HB__A42255A9-3516-42E7-ABE4-EDC754CA5CE7%7CHBPM__A42255A9-3516-42E7-ABE4-EDC754CA5CE7

BÖDECKER, Carsten, 2021. § 2 Erträge aus Investmentanteilen. In: Carsten BÖDECKER, Carsten ERNST und Holger HARTMANN, Hrsg. BeckOK InvStG 2004: Kommentar [online]. 19. Edition. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2fkomm%2fBeckOkInvStG_19%2fIN-VSTG%2fcont%2fBECKOKINVSTG%2eINVSTG%2eP2%2ehtm

BORNHOFEN, Manfred und Martin BORNHOFEN, 2019. Steuerlehre 2 Rechtslage 2018: Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Bewertungsgesetz und Erbschaftsteuer. 39., überarbeitete Auflage. Wiesbaden: Springer Gabler. ISBN 978-3-658-23992-3

BOXBERGER, Lutz, 2017. § 81 KAGB. In: Wolfgang WEITNAUER, Lutz BOXBERGER und Dietmar ANDERS, Hrsg. Beck'sche Kurz-Kommentar: KAGB. Kapitalanlagegesetzbuch, zum Investmentsteuergesetz, zur EuVECA-VO, zur EuSEF-VO und zur ELTIF-VO. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-68690-0

BUCHHOLZ, Rainer, 2016. Grundzüge des Jahresabschlusses nach HGB und IFRS. 9., aktualisierte Auflage. München: Verlag Franz Vahlen. ISBN 978-3-8006-5189-4

BUJOTZEK, Peter und Timo THÖMMES, 2019. § 243 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

BÜTTNER, John und Ulf MÜCKE, 2010. § 8 Veräußerung von Investmentanteilen; Vermögensminderung. In: Hanno BERGER, Kai-Uwe STECK und Dieter LÜBBEHÜSEN, Hrsg. Investmentgesetz Investmentsteuergesetz: Kommentar. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-58171-7

CHROMEK, Thomas, 2019. Teil 16 Investmentgeschäfte im Sinne des KAGB. In: Siegfried KÜMPEL, Peter MÜLBERT, Andreas FRÜH und Thorsten SEYFRIED, Hrsg. Bank- und Kapitalmarktrecht. 5. neu bearbeitete Auflage. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt KG, S. 2130-2184. ISBN 978-3-504-40059-0

CONRADI, Johannes, 2019a. § 230 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

CONRADI, Johannes, 2019b. § 231 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

DAHMEN, Lennart, 2021. Das Fondsstandortgesetz: (Kl)eine Erleichterung für Verwalter von Immobilienfonds?. In: Bank- und Kapitalmarktrecht [online]. **21**(8), S. 473-478 [Zugriff am: 16.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: <https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?vpath=bib-data%2Fzeits%2Fbkr%2F2021%2Fcont%2Fbkr.2021.473.1.htm&anchor=Y-300-Z-BKR-B-2021-S-473-N-1>

DORN, Katrin, 2018. Investmentsteuerrecht [online]. Einführung. 3., vollständig überarbeitete Auflage. Wiesbaden. Springer Gabler [Zugriff am 14.03.2022]. ISBN 978-3-658-21477-7. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-21478-4>

DORN, Katrin, 2021. Investmentsteuerrecht [online]. Einführung. 4., aktualisierte Auflage. Wiesbaden. Springer Gabler [Zugriff am 14.03.2022]. ISBN 978-3-658-32604-3. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-32605-0>

DÖSER, Achim, 2019. § 244 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

DREIBUS, Alexander, 2019a. § 68 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

DREIBUS, Alexander, 2019b. § 80 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

EHMCKE, Torsten, 2021. § 6 Bewertung. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUER-MANN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bib-data%2Fkomm%2FBluemich_159%2FEStG%2Fcont%2FBluemich%2EEStG%2Ep6%2EgIB%2EgII%2EgI1%2Ehtm

EIMERMACHER, Dieter, 2021. Erfolgreiches Immobilien-Portfoliomanagement [online]. Für Stiftungen sowie kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 15.03.2022]. ISBN 978-3-658-34232-6. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-34233-3>

ELSER, Thomas und Rainer STADLER, 2014. Einschneidende Änderungen der Investmentbesteuerung nach dem nunmehr in Kraft getretenen AIFM-Steuer-Anpassungsgesetz. In: Deutsches Steuerrecht [online]. **52**(6), S. 233-241 [Zugriff am: 16.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: <https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?vpath=bib-data%2Fzeits%2Fdstr%2F2014%2Fcont%2Fdstr.2014.233.1.htm&anchor=Y-300-Z-DSTR-B-2014-S-233>

GEURTS, Matthias und Leif SCHUBERT, 2014. KAGB Kompakt [online]. Eine strukturelle Einführung in das neue Investmentrecht. Köln: Bank-Verlag GmbH. ISBN 978-3-86556-417-7. Verfügbar unter: https://www-wiso-net-de.thi.idm.oclc.org/document/BAVE__8b2e8056c3c13410b8af67952fcf33bfb0852571

GLANDER, Harald und Norman MAYR, 2019. § 162 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

GLOßNER, Veronika, 2021. § 8 Veräußerung von Investmentanteilen; Vermögensminderung. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUERMAN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBluemich_159%2FInvStG2004%2Fcont%2FBluemich%2EInvStG2004%2Ep8%2Ehtm

GROTTEL, Bernd und Frank HUBER, 2020. § 256 Bewertungsvereinfachungsverfahren. In: Bernd GROTTEL, Stefan SCHMIDT, Wolfgang SCHUBERT und Ulrich STÖRK, Hrsg. Beck'scher Bilanz-Kommentar: Handelsbilanz Steuerbilanz [online]. 12. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?vpath=bibdata%2Fkomm%2Fbebiko_12%2Fhgb%2Fcont%2Fbebiko.hgb.p256.gla.htm&anchor=Y-400-W-BEBIKO-G-HGB-P-256-RN-4

GROTTEL, Bernd und Markus KREHER, 2020. § 271 Beteiligungen. Verbundene Unternehmen. In: Bernd GROTTEL, Stefan SCHMIDT, Wolfgang SCHUBERT und Ulrich STÖRK, Hrsg. Beck'scher Bilanz-Kommentar: Handelsbilanz Steuerbilanz [online]. 12. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeBiKo_12%2FHGB%2Fcont%2FBeBiKo%2EHGB%2Ep271%2EgIB%2EgIII%2EgI1%2Ehtm

GRUNDMANN, Wolfgang und Rudolf RATHNER, 2021. Bankwirtschaft, Rechnungswesen und Steuerung, Wirtschafts- und Sozialkunde [online]. Prüfungswissen in Übersichten. 9. Auflage. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 15.03.2022]. ISBN 978-3-658-33814-5. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-8349-6941-5>

HAHNE, Klaus und Christian VÖLKER, 2020. Investmentsteuerrecht visuell: Besteuerung von Investmentfonds und ihrer Anleger in strukturierten Übersichten. Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag. ISBN 978-3-7910-4304-3

HARTMANN, Holger, 2021. § 8 Veräußerung von Investmentanteilen; Vermögensminderung. In: Carsten BÖDECKER, Carsten ERNST und Holger HARTMANN, Hrsg. BeckOK InvStG 2004: Kommentar [online]. 19. Edition. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2fkomm%2fBeckOKInvStG_19%2fINVSTG%2fcont%2fBECKOKINVSTG%2eINVSTG%2eP8%2ehtm

HARTMANN, Holger, 2022. § 2 Begriffsbestimmungen. In: Carsten BÖDECKER, Carsten ERNST und Holger HARTMANN, Hrsg. BeckOK InvStG: Kommentar [online]. 12. Edition. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2fkomm%2fBeckOKInvStG2018_12%2fINVSTG%2fcont%2fBECKOKINVSTG2018%2eINVSTG%2eP2%2egIB%2egIX%2ehtm

HAASE, Florian und Katrin BRÄNDEL, 2011. Investmentsteuerrecht [online]. Einführung. 1. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag [Zugriff am: 16.03.2022]. ISBN 978-3-8349-2716-3. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-8349-6689-6>

HAASE, Florian und Katrin DORN, 2015. Investmentsteuerrecht [online]. Einführung. 2., vollständig überarbeitete Auflage. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 16.03.2022]. ISBN 978-3-658-07578-1. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-07579-8>

HOFFMANN, Daniel, 2019. § 8 InvStG Steuerbefreiung aufgrund steuerbegünstigter Anleger. In: Klaus KORN, Dieter CARLE, Rudolf STAHL und Martin STAHL, Hrsg. Einkommensteuergesetz: Kommentar [online]. 134. Aktualisierungslieferung. Bonn: Stollfuß Medien GmbH & Co. KG [Zugriff am: 15.03.2022]. juris. Verfügbar unter: <https://www-juris-de.thi.idm.oclc.org/r3/document>

JANSEN, David, 2019. § 297 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

JUNG, Markus, 2022. § 19 Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen. In: Carsten BÖDECKER, Carsten ERNST und Holger HARTMANN, Hrsg. BeckOK InvStG: Kommentar [online]. 12. Edition. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2fkomm%2fBeckOKInvStG2018_12%2fINVSTG%2fcont%2fBECKOKINVSTG2018%2eIN-VSTG%2eP19%2egIB%2egII%2egl2%2ehtm

KAUTENBURGER-BEHR, Daniel, 2017. § 253 KAGB. In: Wolfgang WEITNAUER, Lutz BOXBERGER und Dietmar ANDERS, Hrsg. Beck'sche Kurz-Kommentar: KAGB. Kapitalanlagegesetzbuch, zum Investmentsteuergesetz, zur EU-VECA-VO, zur EuSEF-VO und zur ELTIF-VO. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-68690-0

KEMPF, Arno, 2010. Rechnungslegung von Sondervermögen: Ein Praxishandbuch. 1. Auflage. Frankfurt am Main: PricewaterhouseCoopers. ISBN 3-934803-44-X

KLAPDOR, Ralf, 2017. Neue Varianten zur institutionalen vs. personalen Besteuerung durch das InvStRefG. In: Bernd KALUZA, Klaus Dieter BRAUN, Harald BESCHORNER und Bernd ROLFES, Hrsg. Betriebswirtschaftliche Fragen zu Steuern, Finanzierung, Banken und Management [online]. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 14.03.2022]. ISBN 978-3-658-16729-5. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-16730-1>

KLOYER, Andreas und Sabine SEIDENSCHWANN, 2019. § 162 KAGB Anlagebedingungen. In: Heinz-Dieter ASSMANN, Edgar WALLACH und Dirk ZETSCHE, Hrsg. Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar [online]. 1. Auflage. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt [Zugriff am: 16.03.2022]. juris. Verfügbar unter: <https://www-juris-de.thi.idm.oclc.org/r3/document>

KÖHLER, Birgit, 2019. Praxisleitfaden Investmentsteuerrecht: Steuerliche Behandlung von Anteilen an Investmentfonds im Betriebs- und Privatvermögen. Stuttgart: Schäffer-Poeschel-Verlag. ISBN 978-3-7910-4439-2

KÖHLER, Birgit, 2020. Bilanzierung und Bewertung von Investmentanteilen. In: Deutsches Steuerrecht [online]. **58**(32), S. 1697-1705 [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: <https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bib-data%2fzeits%2fDSTR%2f2020%2fcont%2fDSTR%2e2020%2e1697%2e1%2ehtm>

KÖNDGEN, Johannes und Christian SCHMIES, 2017. § 113 Investmentgeschäft. In: Herbert SCHIMANSKY, Herrmann-Josef BUNTE und Hans-Jürgen LWOWSKI, Hrsg. Bankrechts-Handbuch. 5. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata/komm/SchiBunLwoHdbBankR_5/cont/SchiBunLwoHdb-BankR.glsect113.glA.gll.gl3.htm

KÜHN, Markus, 2019. Die Investmentsteuerreform 2018 [online]: Steuerliche Wirkungsanalyse und Möglichkeit zur Optimierung der Portfoliostruktur. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am 15.03.2022]. ISBN 978-3-658-27749-9. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-27750-5>

KUNSCHKE, Daniel und Elena BACHMANN 2019. § 80 KAGB Beauftragung. In: Heinz-Dieter ASSMANN, Edgar WALLACH und Dirk ZETZSCHE, Hrsg. Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar [online]. 1. Auflage. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt [Zugriff am: 16.03.2022]. juris. Verfügbar unter: <https://www-juris-de.thi.idm.oclc.org/r3/document>

LANDAUER, Heidi, 2020. Akteure im KAGB und ihre Aufgaben Teil 1 [Power-Point-Präsentation] [online]. Aufsicht über Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentvermögen, Verwahrstellen II. Frankfurt am Main: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, 02.03.2020 [Zugriff am: 15.03.2022]. Verfügbar unter: https://www.bafin.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Servicesuche_Formular.html?nn=7954124&cl2Categories_Format=RedeVortrag&templateQueryString=Landauer&language_=de

LINDMAYER, Philipp und Hans-Ulrich DIETZ, 2019. Geldanlage und Steuer 2019 [online]. Ihr zuverlässiger Begleiter zur Absicherung und Renditeoptimierung. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 15.03.2022]. ISBN 978-3-658-23937-4. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-23938-1>

LINDMAYER, Philipp und Hans-Ulrich DIETZ, 2020. Geldanlage und Steuer 2020 [online]. Bewährte und innovative Konzepte. Tools für Anleger und Berater. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 15.03.2022]. ISBN 978-3-658-27911-0. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-27912-7>

MANN, Alexander, 2017. InvStG 2018 Einl. In: Wolfgang WEITNAUER, Lutz BOXBERGER und Dietmar ANDERS, Hrsg. Beck'sche Kurz-Kommentar: KAGB. Kapitalanlagegesetzbuch, zum Investmentsteuergesetz, zur EuVECA-VO, zur EuSEF-VO und zur ELTIF-VO. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-68690-0

MANN, Alexander, 2021a. § 19 Kapital-Investitionsgesellschaft. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUERMANN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBluemich_159%2FInvStG2004%2Fcont%2FBluemich%2EInvStG2004%2Ep19%2Egllv%2Ehtm

MANN, Alexander, 2021b. § 6 Körperschaftsteuerpflicht eines Investmentfonds. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUERMANN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBluemich_159%2FInvStG%2Fcont%2FBluemich%2EInvStG%2Ep6%2Ehtm

MANN, Alexander, 2021c. § 7 Erhebung der Kapitalertragsteuer. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUERMANN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBluemich_159%2FInvStG%2Fcont%2FBluemich%2EInvStG%2Ep7%2Ehtm

MANN, Alexander, 2021d. § 15 Gewerbesteuer. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUERMANN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBluemich_159%2FInvStG%2Fcont%2FBluemich%2EInvStG%2Ep15%2Ehtm

MERKT, Hanno, 2021. § 6 [Handelsgesellschaften; Formkaufmann]. In: Klaus HOPT (vormals BAUMBACH), Hrsg. Beck'scher Kurz-Kommentar: Handelsgesetzbuch mit GmbH & Co., Handelsklauseln, Bank- und Kapitalmarktrecht, Transportrecht (ohne Seerecht) [online]. 40. Auflage. München C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?vpath=bibdata%2Fkomm%2Fbauhokohgb_40%2Fhgb%2Fcont%2Fbauhokohgb.hgb.p6.htm&anchor=Y-400-W-BAUHOKOHGB_40-NAME-ID_151

NIETSCH, Michael, 2019. § 92 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

PATZNER, Andreas und Ludger KEMPF, 2017a. § 8 Veräußerung von Investmentanteilen; Vermögensminderung. In: Andreas PATZNER, Achim DÖSER und Ludger KEMPF, Hrsg. Investmentrecht: Kapitalanlagegesetzbuch/Investmentsteuergesetz. Handkommentar. 3. Auflage. Baden-Baden: Nomos. ISBN 978-3-8487-2624-0

PATZNER, Andreas und Ludger KEMPF, 2017b. § 19 Kapital-Investitionsgesellschaften. In: Andreas PATZNER, Achim DÖSER und Ludger KEMPF, Hrsg. Investmentrecht: Kapitalanlagegesetzbuch/Investmentsteuergesetz. Handkommentar. 3. Auflage. Baden-Baden: Nomos. ISBN 978-3-8487-2624-0

PATZNER, Andreas, Ludger KEMPF und Jürgen NAGLER, 2017. InvStG 2018 Einleitung. In: Andreas PATZNER, Achim DÖSER und Ludger KEMPF, Hrsg. Investmentrecht: Kapitalanlagegesetzbuch/Investmentsteuergesetz. Handkommentar. 3. Auflage. Baden-Baden: Nomos. ISBN 978-3-8487-2624-0

PAETZMANN, Karsten und Bernd HOFFMANN, 2019. § 216 KAGB Bewerter. In: Heinz-Dieter ASSMANN, Edgar WALLACH und Dirk ZETZSCHE, Hrsg. Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar [online]. 1. Auflage. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt [Zugriff am: 16.03.2022]. juris. Verfügbar unter: <https://www-juris-de.thi.idm.oclc.org/r3/document>

POLIFKE, Florian, 2017. § 162 KAGB. In: Wolfgang WEITNAUER, Lutz BOXBERGER und Dietmar ANDERS, Hrsg. Beck'sche Kurz-Kommentar: KAGB. Kapitalanlagegesetzbuch, zum Investmentsteuergesetz, zur EuVECA-VO, zur EuSEF-VO und zur ELTIF-VO. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-68690-0

QUICK, Reiner und Matthias WOLZ, 2018. § 240 HGB Inventar. In: Jörg BAETGE, Hans-Jürgen KIRSCH und Stefan THIELE, Hrsg. Bilanzrecht. Handelsrecht mit Steuerrecht und den Regelungen des IASB: Kommentar [online]. 103. Lieferung. Bonn: Stollfuß Medien GmbH & Co. KG [Zugriff am: 15.03.2022]. juris. Verfügbar unter: <https://www-juris-de.thi.idm.oclc.org/r3/document>

RAAB, Wolfgang, 2019. Grundlagen des Investmentfondsgeschäftes [online]. 7. Auflage. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 16.03.2022]. ISBN 978-3-658-24154-4. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-24155-1>

REMMEL, Matthias, 2021. § 16 InvStG Investmenterträge. In: Carl HERRMANN, Gerhard HEUER und Arndt RAUPACH, Hrsg. Einkommensteuer- und Körperschaftsteuergesetz: Kommentar [online]. 309. Lieferung. Köln: Verlag Dr. Otto-Schmidt KG [Zugriff am: 15.03.2022. juris. Verfügbar unter: <https://www-juris-de.thi.idm.oclc.org/r3/document>

REUTERS, Thomson, 2022. Jahresrückblick 2021 [online]. Leonberg: Blättchen Financial Advisory [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: https://www.blaettchen-fa.de/files/jahresueckblick_2021.pdf

RHODIUS, Oliver und Johannes LOFING, 2019. Kapitalertragsteuer und Abgeltungssteuer verstehen [online]. Besteuerung von Kapitalerträgen im Privatvermögen. 5., durchgesehene und digital angereicherte Auflage. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 15.03.2022]. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-27267-8>

RONIG, Roland, 2018a. Investmentfonds / 2.3 Besteuerung im Privatvermögen [online]. 2.3.1 Ausgeschüttete/ausschüttungsgleiche Erträge. Freiburg: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG 11.06.2018 [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: https://www.haufe.de/finance/haufe-finance-office-premium/investmentfonds-23-besteuerung-im-privatvermoegen_idesk_PI20354_HI11762286.html

RONIG, Roland, 2018b. Investmentfonds / 2.4.2 Veräußerung der Fondsanteile [online]. Freiburg: Haufe-Lexware GmbH & Co.KG 11.06.2018 [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: https://www.haufe.de/finance/haufe-finance-office-premium/investmentfonds-242-veraeusserung-der-fondsanteile_idesk_PI20354_HI11762293.html?mscl-kid=33f82ce0a53d11eca33d990bbf3067f7

RONIG, Roland, 2021. Kapitalanlagen-ABC / Zwischengewinne [online]. Freiburg: Haufe-Lexware GmbH & Co.KG 06.10.2021 [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: https://www.haufe.de/finance/haufe-finance-office-premium/kapitalanlagen-abc-zwischengewinne_idesk_PI20354_HI7376305.html?mscl-kid=29c435e0a53611ec9e8993f6d987d262

SANDLEBEN, Hans-Martin, 2021. B. Die Posten des Jahresabschlusses. In: Jürgen PELKA und Karl PETERSEN, Hrsg. Beck'sches Steuerberater-Handbuch 2021/2022 [online]. 18. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?vpath=bib-data%2Fkomm%2FSTBH_18%2Fcont%2FSTBH.glB.glud1.glUAb-schn1.glud1.glA.glIII.gl5.htm

SCHARKOWSKI, Katja, 2017. Investmentvehikel. In: Markus MARQUARDT und Johann WAGNER, Hrsg. Praxishandbuch Immobiliensteuerrecht: Erwerb, Verwaltung Veräußerung [online]. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 16.03.2022]. ISBN 978-3-658-10417-7. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-10418-4>

SCHLIEMANN, Martin und Anton BUBNOV 2019. § 101 KAGB Jahresbericht. In: Heinz-Dieter ASSMANN, Edgar WALLACH und Dirk ZETZSCHE, Hrsg. Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar [online]. 1. Auflage. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt [Zugriff am: 16.03.2022]. juris. Verfügbar unter: <https://www-juris-de.thi.idm.oclc.org/r3/document>

SCHLUND, Albert, 2022. § 15 Gewerbesteuer. In: Carsten BÖDECKER, Carsten ERNST und Holger HARTMANN, Hrsg. BeckOK InvStG: Kommentar [online]. 12. Edition. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bib-data%2fkomm%2fBeckOKInvStG2018_12%2fINVSTG%2fcont%2fBECKOKINVSTG2018%2eINVSTG%2eP15%2eglB%2eglIV%2egl4%2ehtm

SCHMIDT, Friederike, 2021. § 19 Kapital-Investitionsgesellschaften. In: Carsten BÖDECKER, Carsten ERNST und Holger HARTMANN, Hrsg. BeckOK InvStG 2004: Kommentar [online]. 19. Edition. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2fkomm%2fBeckOkInvStG_19%2fINVSTG%2fcont%2fBECKOKINVSTG%2eINVSTG%2eP19%2ehtm

SCHMIDT, Karsten, 2021. § 6 [Handelsgesellschaften; Formkaufmann]. In: Ingo DRESCHER, Holger FLEISCHER und Karsten SCHMIDT, Hrsg. Münchner Kommentar zum Handelsgesetzbuch [online]. 5. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 16.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FMue-koHGB_5_Band1%2FHGB%2Fcont%2FMue-koHGB%2EHGB%2Ep6%2EgIII%2EgI1%2Ehtm

SCHMITZ, Rainer, 2010. § 43 InvG. In: Hanno BERGER, Kai-Uwe STECK und Dieter LÜBBEHÜSEN, Hrsg. Investmentgesetz Investmentsteuergesetz: Kommentar. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-58171-7

SCHÖFFEL, Bernd, 2012. Makroökonomie: Offene Immobilienfonds in Deutschland. In: Michael TRÜBESTEIN, Hrsg. Praxishandbuch Immobilieninvestment: Anlagevehikel, Märkte, Strategien in Deutschland und Österreich [online]. 1. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag S. 255-279 [Zugriff am: 15.03.2022]. ISBN 978-3-8349-3275-4. Verfügbar unter: https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-8349-7160-9_10

SCHOTT, Konrad, 2019a. § 138 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

SCHOTT, Konrad, 2019b. § 161 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

SCHUBERT, Wolfgang und Jens BERBERICH, 2020. § 253 Zugangs- und Folgebewertung. In: Bernd GROTTTEL, Stefan SCHMIDT, Wolfgang SCHUBERT und Ulrich STÖRK, Hrsg. Beck'scher Bilanz-Kommentar: Handelsbilanz Steuerbilanz [online]. 12. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeBiKo_12%2FHGB%2Fcont%2FBe-BiKo%2EHGB%2Ep253%2Eglud3%2EglB%2EglI%2Ehtm

SCHUBERT, Wolfgang und Stephan GADEK, 2020. § 255 Bewertungsmaßstäbe. In: Bernd GROTTTEL, Stefan SCHMIDT, Wolfgang SCHUBERT und Ulrich STÖRK, Hrsg. Beck'scher Bilanz-Kommentar: Handelsbilanz Steuerbilanz [online]. 12. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeBiKo_12%2FHGB%2Fcont%2FBe-BiKo%2EHGB%2Ep255%2EgIC%2EgIVI%2Ehtm

SCHUBERT, Wolfgang und Markus KREHER, 2020. § 253 Zugangs- und Folgebewertung. In: Bernd GROTTTEL, Stefan SCHMIDT, Wolfgang SCHUBERT und Ulrich STÖRK, Hrsg. Beck'scher Bilanz-Kommentar: Handelsbilanz Steuerbilanz [online]. 12. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeBiKo_12%2FHGB%2Fcont%2FBe-BiKo%2EHGB%2Ep253%2Eglud2%2EgIE%2EgIII%2Ehtm

SCHULZE, EIKE, Anette STEIN, Andreas TIETGEN und Stefan MÖLLER, 2020. Immobilien als Geldanlage [online]. 3. aktualisierte Auflage. Freiburg: Haufe-Lexware GmbH [Zugriff am: 15.03.2022]. ISBN 978-3-648-13635-5. Verfügbar unter: https://www-wiso-net-de.thi.idm.oclc.org/document/HAUF__8651c24f6a8060edbd9938ab23e2dab1cbc0fda3

SCHULTZ-SÜCHTING, Niko, 2019. § 255 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

SEIP, Stefan, 2011. Makroökonomie: Der Nutzen von Investmentfonds für Anleger, Wirtschaft und Gesellschaft. In: Markus GEHWALD und Stefan NEUMANN, Hrsg. Investmentfonds - eine Branche positioniert sich [online]. 1. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag S. 11-37 [Zugriff am: 15.03.2022]. ISBN 978-3-8349-2659-3. Verfügbar unter: https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-8349-6650-6_1

STADLER, Rainer und Elmar BINDL, 2016. Das neue InvStG – Überblick und Korrekturbedarf. In: Deutsches Steuerrecht [online]. **54**(34), S. 1953-1966 [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: <https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?VPath=bib-data%2Fzeits%2Fdstr%2F2016%2Fcont%2Fdstr.2016.1953.1.htm&readable=Parallelfundstellen&lsSearchRequest=True&HLWords=on&JumpType=SingleHit-Jump&JumpWords=Stadler%252fBindl%253a%2BDas%2Bneue%2BInvStG%2B%25e2%2580%2593%2B%25c3%259cberblick%2Bund%2BKorrekturbedarf%2BDStR%2B2016%252c%2B1955>

STÖRK, Ulrich, Anita DIETRICH und Annette MALSCH, 2021. U. Rechnungslegung und Prüfung von Investmentvermögen. In: Michael DEUBERT, Gerhart FÖRSCHLE und Ulrich STÖRK, Hrsg. Sonderbilanzen: Von der Gründungsbilanz bis zur Liquidationsbilanz [online]. 6. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 16.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?vpath=bibdata%2Fkomm%2Fbufoewihdbbilanzr_6%2Fcont%2Fbufoewihdbbilanzr.glu.htm&pos=1&hlwords=on

STÖRK, Ulrich und Holger PHILIPPS, 2020. § 240 Inventar. In: Bernd GROTTTEL, Stefan SCHMIDT, Wolfgang SCHUBERT und Ulrich STÖRK, Hrsg. Beck'scher Bilanz-Kommentar: Handelsbilanz Steuerbilanz [online]. 12. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?vpath=bib-data%2Fkomm%2Fbebiko_12%2Fhgb%2Fcont%2Fbebiko.hgb.p240.gld.glii.htm&anchor=Y-400-W-BEBIKO-G-HGB-P-240-RN-134

VERFÜRTH, Ludger und Thomas EMDE, 2019. § 1 KAGB. In: Thomas EMDE, Frank DORNSEIFER und Alexander DREIBUS, Hrsg. KAGB Kapitalanlagegesetzbuch: Kommentar. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-65754-2

VOLHARD, Patricia und Jin-Hyuk JANG, 2017. § 1 KAGB. In: Wolfgang WEIT-NAUER, Lutz BOXBERGER und Dietmar ANDERS, Hrsg. Beck'sche Kurz-Kommentar: KAGB. Kapitalanlagegesetzbuch, zum Investmentsteuergesetz, zur Eu-VECA-VO, zur EuSEF-VO und zur ELTIF-VO. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-68690-0

WAGNER, Klaus, 2021. § 32a Einkommensteuertarif. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUERMANN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBluemich_159%2FEStG%2Fcont%2FBluemich%2EEStG%2Ep32a%2Egl%2Egl1%2Ehtm

WENZEL, Alexander, 2021a. § 2 Erträge aus Investmentanteilen. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUERMANN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBluemich_159%2FInvStG2004%2Fcont%2FBluemich%2EInvStG2004%2Ep2%2Ehtm

WENZEL, Alexander, 2021b. § 18 Vorabpauschale. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUERMANN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBluemich_159%2FInvStG%2Fcont%2FBluemich%2EInvStG%2Ep18%2Ehtm

WENZEL, Alexander, 2021c. § 19 Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen. In: Peter BRANDIS, Bernd HEUERMANN, Hrsg. EStG/KStG/GewStG: Kommentar [online]. 159. Ergänzungslieferung. München: Verlag Franz Vahlen GmbH [Zugriff am 14.03.2022]. beck-online. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBluemich_159%2FInvStG%2Fcont%2FBluemich%2EInvStG%2Ep19%2Ehtm

WIEN, Andreas, 2012. Bürgerliches Recht [online]. Eine praxisorientierte Einführung. 1. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag [Zugriff am: 16.03.2022]. ISBN 978-3-8349-2618-0. Verfügbar unter: https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-8349-7091-6_3

WIEN, Andreas, 2013. Handelsrecht- und Gesellschaftsrecht [online]. Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden: Springer Gabler [Zugriff am: 16.03.2022]. ISBN 978-3-658-00932-8. Verfügbar unter: <https://doi-org.thi.idm.oclc.org/10.1007/978-3-658-00933-5>

WIND, Henning-Günther und Christoph FRITZ, 2017. Vor §§ 230-260 KAGB. In: Wolfgang WEITNAUER, Lutz BOXBERGER und Dietmar ANDERS, Hrsg. Beck'sche Kurz-Kommentar: KAGB. Kapitalanlagegesetzbuch, zum Investmentsteuergesetz, zur EuVECA-VO, zur EuSEF-VO und zur ELTIF-VO. 2. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag). ISBN 978-3-406-68690-0

ZWIRNER, Christian, Steffen HEYD, Felix KRAUß, 2021a. A. ABC der Buchführung, Bilanzierung und Bewertung. In: Jürgen PELKA und Karl PETERSEN, Hrsg. Beck'sches Steuerberater-Handbuch 2021/2022 [online]. 18. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/?vpath=bib-data%2Fkomm%2FSTBH_18%2Fcont%2FSTBH%2Egla%2Eglud18%2Ehtm

ZWIRNER, Christian, Steffen HEYD, Felix KRAUß, 2021b. A. ABC der Buchführung, Bilanzierung und Bewertung. In: Jürgen PELKA und Karl PETERSEN, Hrsg. Beck'sches Steuerberater-Handbuch 2021/2022 [online]. 18. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?vpath=bib-data%2Fkomm%2Fstbh_18%2Fcont%2Fstbh.gla.glud65.htm&pos=4&hlwords=on

ZWIRNER, Christian, Steffen HEYD, Felix KRAUß, 2021c. A. ABC der Buchführung, Bilanzierung und Bewertung. In: Jürgen PELKA und Karl PETERSEN, Hrsg. Beck'sches Steuerberater-Handbuch 2021/2022 [online]. 18. Auflage. München: C.H. Beck (Verlag) [Zugriff am: 15.03.2022]. Verfügbar unter: https://beck-online-beck-de.thi.idm.oclc.org/Dokument?vpath=bib-data%2Fkomm%2Fstbh_18%2Fcont%2Fstbh.gla.glud136.htm&pos=7&hlwords=on

Verzeichnis der Verwaltungsanweisungen

BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001 BStBl 2019 I S. 527

BMF-Schreiben vom 06. Januar 2021 - IV C 1 - S 1980 - 1/19/10038:004 BStBl I 2021 S. 56

BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN, 2022. Glossar [online]. Leitzins. Berlin: BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN [Zugriff am 14.03.2022]. Verfügbar unter: https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Service/FAQ_Glossar/Glossar/Functions/glossar.html?lv2=e8d0433e-a3aa-4d25-91d4-332fbb2218ef&lv3=bb6b1e3b-5ecd-4fd6-9189-67b4e6d24f38

Verzeichnis der Gesetzesmaterialien

Deutscher Bundesrat Drucksache vom 11. März 2016 - Entwurf eines Gesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung (Investmentsteuerreformgesetz - InvStRefG) – 119/16

Deutscher Bundestag Drucksache vom 07. April 2016 - Entwurf eines Gesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung (Investmentsteuerreformgesetz – InvStRefG) – 18/8045

Verzeichnis der Gerichtsentscheidungen

Bundesfinanzhof, Urteil vom 24. November 1993 – X R 49/90, BStBI II 1994, S. 591.

Bundesfinanzhof, Urteil vom 25. Juli 2001 - X R 55/97, BStBI II S. 809

Bundesfinanzhof, Urteil vom 13. Februar 2019 - XI R 41/17 BStBI 2021 II S. 717

Verzeichnis weiterer Materialien

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, 2013. Fondskategorien-Richtlinie [online]. Bonn: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, 22.07.2013 [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Aufsichtsrecht/Richtlinie/rl_130722_fondskategorien.html

BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS, 2015. Negative Zinsen [online]. Konsequenzen für Banken und ihre Kunden. Berlin: Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands [Zugriff am 14.03.2022]. Verfügbar unter: <https://docplayer.org/17229801-Bundesverband-oeffentlicher-banken-deutschlands-voeb-negative-zinsen-konsequenzen-fuer-banken-und-ihre-kunden.html>

BVI, 2019. Flexible Geldanlage für jeden [online]. Vermögen Aufbau mit Fonds. Frankfurt am Main: BVI [Zugriff am: 15.03.2022]. Verfügbar unter: https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Bestellcenter/BVI_Grundlagenbrochure_2019_Web.pdf

BVI, 2021. BVI 2021 [online]. Daten. Fakten. Perspektive. Frankfurt am Main: BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. [Zugriff am: 14.03.2022]. Verfügbar unter: https://www.bvi.de/uploads/tx_bvibcenter/BVI_Jahrbuch_2021_Webversion.pdf

DEUTSCHE BUNDESBANK, o. D. EZB-Zinssätze [online]. Frankfurt am Main: Deutsche Bundesbank [Zugriff am: 14.03.2022]. Verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/607806/748a00c321dfc60023876956b192767d/mL/s510ttezbzins-data.pdf>

ONVISTA, 2019. Historische Kurse VDAX-NEW (Eurex) [online]. Köln: ONVISTA [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: <https://www.onvista.de/onvista/times+sales/popup/historische-kurse/?notationId=12105789&dateStart=01.01.2015&interval=Y5&assetName=VDAX-NEW&exchange=Eurex>

SCHWÄBISCHE ZEITUNG LEUTKIRCH, 2022. Der Abschied vom Sparschwein: Je länger man in Aktiensparpläne einzahlt, desto geringer wird das Risiko. In: Schwäbische Zeitung Leutkirch [online]. 26.02.2022, S. 6 [Zugriff am: 16.03.2022]. WISO. Verfügbar unter: https://www-wiso-net-de.thi.idm.oclc.org/document/SWAZ__3adb1c701174480526a508ef0e589a3d2f5bd277

SCOPE ANALYSIS, 2020. Renditen offener Immobilienfonds [online]. Aufwertungen im Bestand fallen als Renditetreiber künftig aus. Berlin: Scope Analysis GmbH [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: <https://www.scopeanalysis.com/ScopeAnalysisApi/api/downloadstudy?id=47862a2e-53ae-4873-a637-e358b21e0c57#:~:text=Scope%20erwartet%20f%C3%BCr%20das%20Gesamtjahr%202020%20eine%20Durchschnittsrendite,Einzelne%20Fonds%20k%C3%B6nnen%20dabei%20auch%20negative%20Renditen%20ausweisen.>

SCOPE ANALYSIS, 2021a. Offene Immobilienfonds [online]. Renditedifferenz zur Staatsanleihe nimmt ab - bleibt aber auf hohem Niveau. Berlin: Scope Analysis GmbH [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: <https://www.scopeanalysis.com/ScopeAnalysisApi/api/downloadstudy?id=c33bbefd-e290-48c3-add8-57f5cbd8867f>

SCOPE ANALYSIS, 2021b. Offene Immobilienfonds [online]. Marktstudie und Ratings 2021. Berlin: Scope Analysis GmbH [Zugriff am: 16.03.2022]. Verfügbar unter: <https://www.scopeexplorer.com/Scope%20Analysis%20-%20Offene%20Immobilienfonds%202021%20HP.pdf>

STATISTA RESEARCH DEPARTMENT, 2022. Entwicklung der Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands in den Jahren von 1995 bis 2021 [online]. Hamburg. Statista GmbH, 20.01.2022 [Zugriff am: 14.03.2022]. Verfügbar unter: <https://de-statista-com.thi.idm.oclc.org/statistik/daten/studie/200193/umfrage/entwicklung-der-rendite-zehnjaehriger-staatsanleihen-in-deutschland/>

VERBRAUCHERZENTRALE, 2018. Offene Immobilienfonds: Fristen bei der Rückgabe der Fondsanteile beachten [online]. Düsseldorf: Verbraucherzentrale, 27.07.2018 [Zugriff am: 17.03.2022]. Verfügbar unter: <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/sparen-und-anlegen/offene-immobilienfonds-fristen-bei-der-rueckgabe-der-fondsanteile-beachten-11429?msclid=7b2367bca60e11ec8d731061231b6580>

VERBRAUCHERZENTRALE, 2022. Niedrigzinsen: Wie soll man sein Geld heute noch anlegen? [online]. Düsseldorf: Verbraucherzentrale, 09.03.2022 [Zugriff am: 14.03.2022]. Verfügbar unter: <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/sparen-und-anlegen/niedrigzinsen-wie-soll-man-sein-geld-heute-noch-anlegen-11534>

Eidesstaatliche Erklärung

Erklärung nach § 18 Abs. 4 Nr. 7 APO THI

Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die Arbeit selbständig verfasst, noch nicht anderweitig für Prüfungszwecke vorgelegt, keine anderen als die angegebenen Quellen oder Hilfsmittel benützt sowie wörtlich und sinngemäße Zitate als solche gekennzeichnet habe.

Ingolstadt, 18.03.2022



Ludwig Straub