

## Kurztitel

Immobilien-Investmentfondsgesetz

## Kundmachungsorgan

BGBI. I Nr. 80/2003 zuletzt geändert durch BGBI. I Nr. 134/2006

## §/Artikel/Anlage

§ 40

## Inkrafttretensdatum

03.08.2006

## Außerkrafttretensdatum

31.03.2012

## Text

### Steuern

**§ 40.** (1) Ausschüttungen eines Immobilienfonds von Gewinnen gemäß § 14 sind beim Anteilsinhaber steuerpflichtige Einnahmen. Ausschüttungen aus Bewirtschaftungsgewinnen (§ 14 Abs. 2 Z 1) sowie aus Aufwertungsgewinnen (§ 14 Abs. 2 Z 2) gelten dabei als Einkünfte gemäß § 27 des Einkommensteuergesetzes 1988. Gewinne ausländischer Immobilien bleiben dabei außer Ansatz, wenn auf Grund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder einer Maßnahme gemäß § 48 der Bundesabgabenordnung die Einkünfte dieser Immobilie von der Besteuerung ausgenommen sind. Ansonsten hat sowohl beim Ausgleich von Verlusten innerhalb als auch zwischen den einzelnen Gewinnarten gemäß § 14 Abs. 2 Z 1 bis 3 zunächst vorrangig der Gewinn mit Verlusten aus Immobilien desselben Landes danach ein Ausgleich mit Immobilien eines anderen Landes zu erfolgen, sofern es sich nicht um Verluste aus Immobilien handelt, die in einem Land gelegen sind, von denen die Einkünfte dieser Immobilie auf Grund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder einer Maßnahme gemäß § 48 der Bundesabgabenordnung ausgenommen sind. Ein Ausgleich von Verlusten ausländischer Immobilien mit Gewinnen aus inländischen Immobilien oder mit Gewinnen aus Vermögen gemäß §§ 32 und 33 ist jedenfalls unzulässig.

(2)

1. Insoweit eine tatsächliche Ausschüttung des Jahresgewinnes unterbleibt, gelten mit der Auszahlung der Kapitalertragsteuer (§ 14 Abs. 1 zweiter Satz) sämtliche nicht ausgeschütteten Gewinne des abgelaufenen Geschäftsjahres an die Anteilinhaber in dem aus dem Anteilsrecht sich ergebendem Ausmaß als ausgeschüttet (ausschüttungsgleiche Erträge). Wird diese Auszahlung nicht innerhalb von vier Monaten nach Ende des Geschäftsjahres vorgenommen, gelten die nicht ausgeschütteten Jahresgewinne nach Ablauf dieser Frist als ausgeschüttet. Werden nachweislich diese Gewinne später tatsächlich ausgeschüttet, so sind sie steuerfrei. Wird vor diesen Zeitpunkten oder während des Geschäftsjahres das Anteilsrecht veräußert, so ist eine Ausschüttung zum Veräußerungszeitpunkt anzunehmen. Die Bestimmungen des § 20 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 und des § 12 Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes 1988 sind auf Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und auf Verluste aus der Veräußerung der Anteilscheine anzuwenden. Liegt kein öffentliches Anbot der Anteilscheine eines Fonds sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht an einen unbestimmten Personenkreis vor, gelten zusätzlich die nicht gemäß § 14 Abs. 4 zu den Aufwertungsgewinnen zählenden realisierten und nicht realisierten Wertveränderungen von Immobilien als ausgeschüttete steuerpflichtige Einnahmen.
2. Die ausschüttungsgleichen Erträge sind durch einen steuerlichen Vertreter den Abgabenbehörden unter Anschluss der notwendigen Unterlagen nachzuweisen. Als steuerlicher Vertreter können inländische Kreditinstitute oder inländische Wirtschaftstreuhänder bestellt werden. Die Kapitalertragsteuer auf die direkt oder indirekt dem Fonds zuzurechnenden Gewinne gemäß § 14 Abs. 2 Z 1 und 3 inklusive Ertragsausgleich gemäß § 14 Abs. 1 sind durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien auf täglicher Basis im Wege der Meldestelle nach § 7 Abs. 3 zu veröffentlichen. Die Kapitalertragsteuer auf die ausgeschütteten Jahresgewinne sowie auf die ausschüttungsgleichen Erträge im Sinne der Z 1 sind

im Zuflusszeitpunkt durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Wege der Meldestelle nach § 7 Abs. 3 zu veröffentlichen. Erfolgt der Nachweis der ausschüttungsgleichen Erträge nicht durch den steuerlichen Vertreter, kann der Anteilinhaber die Besteuerungsgrundlagen in gleichartiger Form im Veranlagungswege selbst nachweisen. Das Erfordernis des steuerlichen Vertreters entfällt bei Nachweis durch ein inländisches Kreditinstitut für einen von ihm selbst verwalteten inländischen Immobilienfonds. Der Bundesminister für Finanzen kann durch Verordnung festlegen, dass die für den Nachweis erforderlichen Daten innerhalb einer bestimmten Frist im Wege des Datenaustausches oder der automationsgestützten Datenübertragung bekannt gegeben werden. Es kann dabei auch die Mitübermittlung anderer im Rechenschaftsbericht enthaltener oder daraus ableitbarer abgabenrechtlicher relevanter Umstände angeordnet werden. In der Verordnung kann vorgesehen werden, sich einer bestimmten geeigneten privaten oder öffentlich-rechtlichen Übermittlungsstelle zu bedienen.

(3) Für eine allfällige Besteuerung der Anteilinhaber gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 lit. b des Einkommensteuergesetzes 1988 ist der Zeitpunkt des Erwerbes und der Veräußerung der Anteilscheine maßgebend, wobei eine Besteuerung gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a des Einkommensteuergesetzes 1988 keine Anwendung findet. Als Veräußerung gilt auch die Auszahlung von Anteilscheinen gemäß § 11. Bei der Veräußerung ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten um tatsächlich ausgeschüttete steuerfreie Ausschüttungen zu erhöhen sowie um im Veräußerungserlös enthaltene als zugeflossen geltende ausschüttungsgleiche Erträge insoweit zu kürzen, als diese beim Veräußerer steuerpflichtige Einnahmen gebildet haben. Der Umtausch von Anteilen an einem Immobilienfonds auf Grund der Zusammenlegung von Fondsvermögen gemäß § 3 Abs. 2 oder eines Anteilserwerbs gemäß § 15 Abs. 4 gilt nicht als Tausch. Der Fristenlauf des § 30 Abs. 1 Z 1 lit. b des Einkommensteuergesetzes 1988 wird durch einen derartigen Umtausch nicht unterbrochen.

(4) Werden Anteilscheine nicht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht an einen unbestimmten Personenkreis angeboten, und erfolgt eine Veranlagung, sind die Ausschüttungen oder als ausgeschüttet geltende Gewinne gemäß 14 Abs. 4 um ein Viertel zu erhöhen.