

Ausweis der Immobilienquoten

Die Erträge aus Investmentfonds, die gemäß ihren Anlagebedingungen fortlaufend überwiegend in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren, werden nach § 20 Abs. 3 InvStG je nach Anlageschwerpunkt zu einem bestimmten Prozentsatz steuerfrei gestellt (sog. Teilfreistellung).

Die Teilfreistellung ist dabei auf alle Erträge aus dem Investmentfonds anzuwenden.

In den Anlagebedingungen des LEADING CITIES INVEST wird ein fortlaufendes Investment von mindestens 51 % (seit dem BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019: von mehr als 50 %) des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wurde von der Anwendung eines Teilfreistellungssatzes von 60 % ausgegangen.

Die Teilfreistellung ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen. Falls die Teilfreistellung beim Kapitalertragsteuerabzug nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden ist, besteht für den Anleger im Rahmen der Veranlagung gemäß § 20 Abs. 4 InvStG eine individuelle Nachweismöglichkeit, dass der Investmentfonds die Anlagegrenzen während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten hat.

Die nachfolgende Übersicht der Immobilienquoten soll der individuellen Nachweismöglichkeit durch den Anleger im Rahmen des Veranlagungsverfahrens gem. § 20 Abs. 4 InvStG dienen.¹⁾

Im Fondsgeschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2024 waren fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Investmentfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt. Dies ermöglicht nach § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG grundsätzlich eine Teilfreistellungsquote von 80 %, wenn im Rahmen des Veranlagungsverfahrens von der individuellen Nachweismöglichkeit gem. § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht wird.

Sofern im Fondsgeschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2024 von der individuellen Nachweismöglichkeit nach § 20 Abs. 4 InvStG Gebrauch gemacht und die Teilfreistellungsquote von 80 % angewendet wird, wird durch den Wechsel des angewendeten Teilfreistellungssatzes gemäß § 22 Abs. 1 InvStG mit Ablauf des vorherigen Veranlagungszeitraums eine Veräußerung und am Folgetag eine Anschaffung der Investmentanteile fingiert. Sofern es in Folgejahren wieder zu einer Änderung der Teilfreistellungsquote kommt, führt dies gem. § 22 Abs. 1 InvStG erneut zu einer fingierten Veräußerung und Anschaffung der Investmentanteile.

Der durch die fingierte Veräußerung erzielte Veräußerungsgewinn gilt gem. § 22 Abs. 3 InvStG im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Investmentanteile als zugeflossen.

Wir empfehlen jedem Anleger, der im Rahmen des Veranlagungsverfahrens einen individuellen Nachweis zur Berücksichtigung der zutreffenden Teilfreistellung erbringen möchte, sich mit seinem steuerlichen Berater in Verbindung zu setzen.

Wir können nicht garantieren, dass die Finanzverwaltung den individuellen Nachweis nach § 20 Abs. 4 InvStG anerkennt und die höhere Teilfreistellung in Höhe von 80 % gewährt.

¹⁾ Die Immobilienquoten wurden in Anlehnung an das BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019 bzw. vom 29. April 2021 ermittelt.

Auslandsimmobilienquoten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Datum	Auslands- immobilien- quote in %	Datum	Auslands- immobilien- quote in %	Datum	Auslands- immobilien- quote in %	Datum	Auslands- immobilien- quote in %	Datum	Auslands- immobilien- quote in %	Datum	Auslands- immobilien- quote in %
02.01.2024	62,53	01.03.2024	61,36	03.05.2024	58,15	04.07.2024	58,94	02.09.2024	60,03	01.11.2024	58,82
03.01.2024	62,39	04.03.2024	61,32	06.05.2024	58,24	05.07.2024	58,98	03.09.2024	60,03	04.11.2024	59,45
04.01.2024	62,40	05.03.2024	61,36	07.05.2024	59,12	08.07.2024	59,04	04.09.2024	60,04	05.11.2024	59,47
05.01.2024	62,41	06.03.2024	61,35	08.05.2024	59,07	09.07.2024	59,04	05.09.2024	60,06	06.11.2024	59,46
08.01.2024	62,42	07.03.2024	61,36	10.05.2024	59,14	10.07.2024	59,08	06.09.2024	60,05	07.11.2024	59,51
09.01.2024	62,44	08.03.2024	61,37	13.05.2024	59,22	11.07.2024	59,10	09.09.2024	60,10	08.11.2024	59,53
10.01.2024	62,43	11.03.2024	61,43	14.05.2024	59,19	12.07.2024	59,11	10.09.2024	60,13	11.11.2024	59,55
11.01.2024	62,44	12.03.2024	61,43	15.05.2024	59,19	15.07.2024	59,17	11.09.2024	60,13	12.11.2024	59,57
12.01.2024	62,43	13.03.2024	61,45	16.05.2024	59,20	16.07.2024	59,21	12.09.2024	60,18	13.11.2024	59,67
15.01.2024	62,44	14.03.2024	61,44	17.05.2024	59,40	17.07.2024	59,18	13.09.2024	60,19	14.11.2024	59,72
16.01.2024	62,43	15.03.2024	61,49	21.05.2024	59,42	18.07.2024	59,20	16.09.2024	60,24	15.11.2024	59,77
17.01.2024	61,57	18.03.2024	61,58	22.05.2024	58,15	19.07.2024	59,21	17.09.2024	60,24	18.11.2024	59,88
18.01.2024	61,58	19.03.2024	61,58	23.05.2024	57,98	22.07.2024	59,26	18.09.2024	60,31	19.11.2024	59,92
19.01.2024	61,58	20.03.2024	61,58	24.05.2024	58,00	23.07.2024	59,26	19.09.2024	60,30	20.11.2024	59,94
22.01.2024	61,57	21.03.2024	61,56	27.05.2024	58,05	24.07.2024	59,28	20.09.2024	60,36	21.11.2024	60,25
23.01.2024	61,57	22.03.2024	61,61	28.05.2024	58,05	25.07.2024	59,31	23.09.2024	60,44	22.11.2024	59,77
24.01.2024	61,57	25.03.2024	61,65	29.05.2024	58,29	26.07.2024	59,32	24.09.2024	60,43	25.11.2024	58,81
25.01.2024	61,58	26.03.2024	61,58	31.05.2024	58,15	29.07.2024	59,36	25.09.2024	60,53	26.11.2024	58,81
26.01.2024	61,62	27.03.2024	61,56	01.06.2024	58,15	30.07.2024	59,36	26.09.2024	60,56	27.11.2024	58,84
29.01.2024	61,65	28.03.2024	57,74	03.06.2024	58,19	31.07.2024	59,51	27.09.2024	60,57	28.11.2024	58,81
30.01.2024	61,66	31.03.2024	57,74	04.06.2024	58,16	01.08.2024	59,55	30.09.2024	60,69	29.11.2024	58,87
31.01.2024	61,66	02.04.2024	58,76	05.06.2024	58,17	02.08.2024	59,56	01.10.2024	60,76	30.11.2024	58,87
01.02.2024	61,66	03.04.2024	58,76	06.06.2024	58,26	05.08.2024	59,56	02.10.2024	60,82	01.12.2024	58,87
02.02.2024	61,64	04.04.2024	58,62	07.06.2024	58,26	06.08.2024	59,54	04.10.2024	60,81	02.12.2024	58,93
05.02.2024	61,63	05.04.2024	58,62	10.06.2024	58,31	07.08.2024	59,57	07.10.2024	60,84	03.12.2024	58,95
06.02.2024	61,75	08.04.2024	58,60	11.06.2024	58,33	08.08.2024	59,58	08.10.2024	60,82	04.12.2024	59,00
07.02.2024	61,82	09.04.2024	58,57	12.06.2024	58,34	09.08.2024	59,61	09.10.2024	59,07	05.12.2024	59,03
08.02.2024	61,87	10.04.2024	58,53	13.06.2024	58,36	12.08.2024	59,66	10.10.2024	59,08	06.12.2024	59,10
09.02.2024	61,90	11.04.2024	58,56	14.06.2024	58,38	13.08.2024	59,67	11.10.2024	59,09	09.12.2024	59,19
12.02.2024	61,93	12.04.2024	58,64	17.06.2024	58,51	14.08.2024	59,70	14.10.2024	59,08	10.12.2024	59,19
13.02.2024	61,93	15.04.2024	58,67	18.06.2024	58,52	15.08.2024	59,72	15.10.2024	59,19	11.12.2024	59,29
14.02.2024	61,95	16.04.2024	58,67	19.06.2024	58,53	16.08.2024	59,74	16.10.2024	59,21	12.12.2024	59,31
15.02.2024	61,98	17.04.2024	58,67	20.06.2024	58,58	19.08.2024	59,79	17.10.2024	59,05	13.12.2024	59,41
16.02.2024	62,04	18.04.2024	58,68	21.06.2024	58,63	20.08.2024	59,84	18.10.2024	59,05	16.12.2024	59,75
19.02.2024	61,07	19.04.2024	58,73	24.06.2024	58,68	21.08.2024	59,89	21.10.2024	59,14	17.12.2024	59,75
20.02.2024	61,07	22.04.2024	58,78	25.06.2024	58,68	22.08.2024	59,91	22.10.2024	59,13	18.12.2024	59,81
21.02.2024	61,09	23.04.2024	58,77	26.06.2024	58,75	23.08.2024	59,57	23.10.2024	59,13	19.12.2024	54,94
22.02.2024	61,11	24.04.2024	58,78	27.06.2024	58,81	26.08.2024	59,11	24.10.2024	59,15	20.12.2024	55,02
23.02.2024	61,31	25.04.2024	58,81	28.06.2024	58,82	27.08.2024	59,10	25.10.2024	59,26	23.12.2024	54,13
26.02.2024	61,31	26.04.2024	58,85	30.06.2024	58,82	28.08.2024	59,11	28.10.2024	59,34	27.12.2024	54,13
27.02.2024	61,31	29.04.2024	58,16	01.07.2024	59,03	29.08.2024	59,71	29.10.2024	59,34	30.12.2024	54,14
28.02.2024	61,35	30.04.2024	58,15	02.07.2024	58,89	30.08.2024	60,01	30.10.2024	59,36	31.12.2024	54,14
29.02.2024	61,34	02.05.2024	58,13	03.07.2024	58,93	31.08.2024	60,01	31.10.2024	58,79		