

## Immobilien-Spezialfonds

### Rückenwind für Investoren in Österreich

Deutsche Pensionskassen, Versorgungswerke und Zusatzversorgungskassen zahlen wie ihre österreichischen Pendanten in der Alpenrepublik keine Steuern mehr auf ihre Immobilieneinkünfte. Dies gilt für alle transparenten Investmentvehikel, bei denen die Einkünfte unmittelbar einem Investor zugerechnet werden können. Dazu gehören zum Beispiel Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht. Sowohl die laufenden Mieteinnahmen als auch die Gewinne bei nicht realisierten Wertsteigerungen und beim Verkauf sind nun steuerfrei. Zu diesem Ergebnis kommen insgesamt drei Urteile des Unabhängigen Finanzsenats in Wien unter den Aktenzeichen RV/2091 – W/08, RV/1940 – W/07 und RV/2343 – W/05.

Bislang bezahlten auch von der deutschen Körperschaft- und Kapitalertragsteuer befreite Investoren eine Abzugsteuer von 25 Prozent auf entsprechende Einkünfte in Österreich. Diese Praxis verstößt gegen Europäisches Recht, so das Urteil des Wiener Gerichtes. Die Warburg-Henderson KAG war mit einem ihrer Spezialfonds-Investoren vor Gericht gezogen und hatte die Klage jetzt gewonnen. Bisher hat eine Kapitalanlagegesellschaft

von Mieteinkünften und Gewinnen aus Wertsteigerungen von Immobilien in Österreich die Abzugsteuer automatisch einbehalten. Durch die neue Praxis entfällt die Abzugsteuer komplett, wenn die deutsche Versorgungseinrichtung mit dem österreichischen Pendant vergleichbar ist.

Ergebnis: Die deutsche Versorgungseinrichtung vereinnahmt die Einkünfte komplett steuerfrei. Der österreichische Staat hat die Steuerbefreiung für deutsche Pensionskassen bereits in nationales Recht übernommen. Bei deutschen Versorgungswerken und deutschen Zusatzversorgungskassen ist dies noch nicht der Fall. Dennoch bleiben auch deren Einkünfte steuerfrei, wenn sie mit einer österreichischen Pensions- beziehungsweise Versorgungskasse vergleichbar sind, hat der Unabhängige Finanzsenat bestätigt. Deutschen steuerbefreiten Versorgungseinrichtungen wird empfohlen, vor der Fonds-Investition ein Rechtsgutachten einzuholen, mit dem die Vergleichbarkeit mit dem österreichischen Pendant nachgewiesen werden kann. Anschließend kann die Versorgungseinrichtung eine verbindliche Auskunft über die Steuerbefreiung beim Finanzamt beantragen.