

**ACHTUNG:**  
Am 29. Februar 2012 wurden die Verwaltung des **KanAm grundinvest Fonds** mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 **gekündigt** sowie die Rücknahme und Ausgabe von Anteilen endgültig eingestellt. Diese Publikation dient lediglich Informationszwecken.<sup>1)</sup>

# **KanAm grundinvest Fonds –** Merkblatt zur steuerlichen Behandlung bei Privatanlegern im Rahmen der Fondsauflösung

## **WICHTIGE INFORMATIONEN ZU AUSSCHÜTTUNGEN/THESAURIERUNGEN**

Der *KanAm grundinvest Fonds* wird seit Bekanntgabe der Kündigung des Verwaltungsmandates am 29. Februar 2012 aufgelöst und sukzessive an die Anleger ausgezahlt. Aus diesem Grunde unterscheiden wir nicht mehr zwischen Ertragsausschüttung und Ausschüttung von Veräußerungserlösen, sondern verwenden nur noch den Begriff »Ausschüttung«.

**Ausschüttungen** aus dem Sondervermögen *KanAm grundinvest Fonds* sind in Abhängigkeit von der Veräußerung der restlichen Immobilien sowie der frei verfügbaren Liquidität halbjährlich geplant. Somit ergibt sich in der Regel jeweils ein Ausschüttungstermin im ersten und im zweiten Kalenderhalbjahr. Das genaue Datum sowie die Höhe der jeweils aktuellen Ausschüttung wird rechtzeitig vorher bekannt gegeben.

Sollten Erträge eines Geschäftsjahres nicht direkt an die Anleger ausgeschüttet werden, so werden sie zum Geschäftsjahresende **thesauriert** und erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschüttet.

Die Veröffentlichung der jeweils steuerlich relevanten Daten erfolgt fristgerecht im elektronischen Bundesanzeiger, auf unserer Homepage [www.kanam-grund.de](http://www.kanam-grund.de) sowie in den Jahres- und ggf. Halbjahresberichten des *KanAm grundinvest Fonds*.

## **ZUSAMMENSETZUNG VON AUSSCHÜTTUNGEN/THESAURIERUNGEN**

Eine **Ausschüttung** kann sich aus folgenden Gruppen zusammensetzen:

- » **Gruppe 1: Ordentliche Erträge** (Mieten, Zinsen und Dividenden aus den Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen etc.)
- » **Gruppe 2: Außerordentliche Erträge** (Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften)
- » **Gruppe 3: Substanzauskehrungen** (Auszahlungen aus der Fondssubstanz)

Eine **Thesaurierung** kommt zustande, wenn Erträge aus den Gruppen 1 und 2 in einem Geschäftsjahr nicht direkt an die Anleger ausgeschüttet werden. Diese thesaurierten Erträge werden als **ausschüttungsgleiche Erträge** bezeichnet. Im steuerlichen Sinne gelten sie zum Zeitpunkt der Thesaurierung (grundsätzlich mit Ablauf des Geschäftsjahres, in dem sie vereinnahmt wurden) beim Anleger als zugeflossen und sind daher steuerlich den Ausschüttungen gleichzusetzen. Sofern diese Erträge zu einem späteren Zeitpunkt zur Ausschüttung gelangen, werden sie als **ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre** bezeichnet und sind dann für die laufende Besteuerung irrelevant.

Wie sich die einzelnen Ausschüttungen/Thesaurierungen des Sondervermögens *KanAm grundinvest Fonds* zusammensetzen, geben wir auf unserer Homepage [www.kanam-grund.de](http://www.kanam-grund.de) sowie in unseren Jahres- und ggf. Halbjahresberichten unter der Rubrik »**Angaben im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG**« bekannt:

- » Die Erträge (Gruppen 1 und 2) sind unter Punkt b) zusammengefasst.
- » Die Substanzauskehrungen (Gruppe 3) sind unter Punkt a) bb) zu finden.
- » Die thesaurierten (ausschüttungsgleichen) Erträge sind in der mittleren Spalte ersichtlich.

<sup>1)</sup> Wesentliche ergänzende Information: Die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 gemäß § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Verwaltung des *KanAm grundinvest Fonds* gekündigt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen des *KanAm grundinvest Fonds* endgültig ausgesetzt, da die Kündigung einen außergewöhnlichen Umstand gemäß § 37 Abs. 2 InvG darstellt. Gleichzeitig wird auch die Ausgabe neuer Anteile endgültig eingestellt. Die im Sondervermögen befindlichen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände werden – soweit möglich – innerhalb der Kündigungsfrist bis zum 31. Dezember 2016 veräußert. Das Verkaufsergebnis hängt insbesondere von den Marktgegebenheiten und -entwicklungen ab und kann sich auf das Anlageergebnis positiv oder negativ auswirken.

## STEUERLICHE BEHANDLUNG VON AUSSCHÜTTUNGEN/THESAURIERUNGEN

### Teilbeträge der Ausschüttungen/Thesaurierungen aus den Gruppen 1 und 2

- » Bisher waren die Teilbeträge der Ausschüttungen/Thesaurierungen des *KanAm grundinvest Fonds* aus den Gruppen 1 und 2 für Privatanleger u. a. aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zu 100 % steuerfrei und unterliegen auch keinem Progressionsvorbehalt. Mit dem AIFM-Steueranpassungsgesetz vom 24. Dezember 2013 wurde endgültig klargestellt, dass der Progressionsvorbehalt für Privatanleger nicht gilt. Auf entsprechende Angaben im Zusammenhang mit den Ausschüttungen/Thesaurierungen des Sondervermögens *KanAm grundinvest Fonds* wird daher ab sofort verzichtet.
- » Soweit steuerpflichtige Erträge aus den Gruppen 1 und 2 in den Ausschüttungen/Thesaurierungen des Sondervermögens enthalten sind, gehören sie zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Damit unterliegen sie der Abgeltungssteuer von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag 5,5 % und ggf. der Kirchensteuer. Diese Erhebungsform hat in der Regel eine auf die Einkommensteuerschuld abgeltende Wirkung.
- » Der Steuerabzug wird beim Vorliegen steuerpflichtiger Erträge von den depotführenden Stellen automatisch vorgenommen. Davon kann abgesehen werden, wenn der Privatanleger der depotführenden Stelle rechtzeitig einen ausreichenden Freistellungsauftrag erteilt oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) vorlegt.
- » Daneben hat der Anleger auch das Wahlrecht, seine Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Veranlagung zur Einkommensteuer zu erklären, um sie bspw. der Besteuerung mit dem persönlichen niedrigeren Einkommensteuersatz zu unterwerfen (Antrag auf Günstigerprüfung). Dieses Wahlrecht kann nur einheitlich für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen im jeweiligen Veranlagungszeitraum ausgeübt werden.

### Teilbeträge der Ausschüttungen aus der Gruppe 3

- » Die Teilbeträge der Ausschüttungen aus der Gruppe 3 (Substanzauskehrungen) sind für den Anleger zum Zeitpunkt der Ausschüttung nicht steuerbar.
- » Sie werden aber von den IT-Systemen der depotführenden Stellen automatisch im »Hintergrund« (auf den laufenden Depotauszügen in der Regel nicht sichtbar) für eine spätere Ermittlung eines Veräußerungsgewinnes/-verlustes (siehe Erläuterungen unten im Abschnitt **»Steuerliche Behandlung bei endgültiger Fondsauflösung / bei Verkauf von Fondsanteilen«**) erfasst und gespeichert.

## STEUERLICHE BEHANDLUNG BEI ENDGÜLTIGER FONDSAUFLÖSUNG / BEI VERKAUF VON FONDSANTEILEN

- » Zum Ende der vollständigen Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* entsteht eine »fiktive Veräußerung«. Zum Zeitpunkt dieser fiktiven Veräußerung bzw. bei einem früheren Verkauf der Fondsanteile wird für Besteuerungszwecke ein Veräußerungsgewinn/-verlust ermittelt.
- » Die einzelnen Beträge zur Bestimmung des »Veräußerungsergebnisses« ergeben sich aus den dem Anleger bekannt zu gebenden Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Absatz 1 Investmentsteuergesetz unter Berücksichtigung der jeweiligen Besitzzeit der Anteile.
- » Für die Berechnung des Veräußerungsgewinnes/-verlustes werden nun die gespeicherten Teilbeträge der Ausschüttungen aus der Gruppe 3 (Substanzauskehrungen) von den depotführenden Stellen entweder als Anschaffungskostenminderungen einbezogen oder aber dem ermittelten Veräußerungsergebnis der Anteile hinzugerechnet.
- » Zur Bestimmung des Veräußerungsgewinnes/-verlustes ist für Privatanleger der Erwerbszeitpunkt der Fondsanteile (»vor dem 1. Januar 2009« oder »nach dem 31. Dezember 2008«) entscheidend:

### Vor dem 1. Januar 2009 erworbene Fondsanteile

- » Zum Ende der vollständigen Auflösung des *KanAm grundinvest Fonds* bzw. bei einem früheren Verkauf der Fondsanteile wird die Summe aller Substanzauskehrungen den ursprünglichen Anschaffungskosten gegenübergestellt. Das Ergebnis hieraus wird vom Veräußerungserlös abgezogen. Ein so ermittelter Veräußerungsgewinn/-verlust hat aber **keinerlei steuerliche Konsequenzen**:
  - » Ein sich danach ergebender Veräußerungsgewinn ist steuerfrei.
  - » Ein sich danach ergebender Veräußerungsverlust kann nicht mit anderen Einkünften verrechnet oder vorgetragen werden.

#### Nach dem 31. Dezember 2008 erworbene Fondsanteile

- » Zum Ende der vollständigen Auflösung des **KanAm grundinvest Fonds** bzw. bei einem früheren Verkauf der Fondsanteile wird die Summe aller Substanzauskehrungen den ursprünglichen Anschaffungskosten gegenübergestellt. Die sich hieraus ergebende Differenz wird vom Veräußerungserlös abgezogen, wobei verschiedene Hinzurechnungs- und Kürzungsbeträge noch zu berücksichtigen sind, um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden oder einer Nichtbesteuerung entgegenzuwirken. Die entsprechende, im Nachfolgenden erläuterte Berechnung wird von der jeweiligen depotführenden Stelle automatisch vorgenommen:
  - » Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes/-verlustes sind die Anschaffungskosten noch um den Zwischengewinn<sup>2)</sup> zum Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungserlös um den Zwischengewinn zum Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen.
  - » Zudem ist der Veräußerungserlös um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger in vorangegangenen Jahren bereits versteuert hat.
  - » Ferner sind die in späteren Geschäftsjahren, aber innerhalb der Besitzzeit ausgeschütteten ausschüttungsgleichen (thesaurierten) Erträge dem Veräußerungserlös hinzuzurechnen.
  - » Ebenfalls ist der Veräußerungserlös um die während der Besitzzeit des Anlegers ausgeschütteten Beträge zu erhöhen, die vom Sondervermögen bereits vor dem 31. Dezember 2008 erwirtschaftet wurden und aufgrund der damaligen Gesetzesfassung steuerfrei sind.
  - » Des Weiteren ist der Veräußerungserlös um die Beträge der steuerfrei ausgeschütteten Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung zu erhöhen.
  - » Außerdem bleibt bei der Berechnung des Veräußerungsgewinnes/-verlustes ein sich ergebender Gewinn insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn<sup>3)</sup>). Hierfür sind die Immobiliengewinne jeweils zum Zeitpunkt der Anschaffung der Anteile und zum Zeitpunkt der Veräußerung heranzuziehen. Sofern dieser Unterschiedsbetrag negativ ist, erhöht sich der Gewinn entsprechend. Gleiches gilt für den besitzzeitanteiligen Aktiengewinn<sup>3)</sup>. Bezüglich der Berechnung ist entsprechend zu verfahren.
- » Sind alle relevanten Hinzurechnungs- und Kürzungsbeträge berücksichtigt, ergibt sich als Ergebnis ein **steuerlich relevanter Veräußerungsgewinn/-verlust**:
  - » Ein danach verbleibender Veräußerungsgewinn unterliegt dem Abgeltungssteuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und ggf. Kirchensteuer. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.
  - » Ein danach verbleibender Veräußerungsverlust kann mit anderen Kapitalerträgen verrechnet oder auf die folgenden Jahre vorgetragen werden.

#### INFORMATIONEN ZUR ZWISCHENGWINNBESTEuerung (SIEHE AKTUELLER VERKAUFSPROSPEKT DES KanAm grundinvest Fonds – GÜLTIG AB 1. JULI 2011)

- » Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (vergleichbar etwa mit Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren).
- » Derzeit sind im Sondervermögen keine Zwischengewinne vorhanden. Auch im weiteren Verlauf der Auflösung und Auszahlung des **KanAm grundinvest Fonds** sind nach dem heutigen Kenntnisstand keine Zwischengewinne erkennbar.

<sup>2)</sup> Siehe den Abschnitt »Informationen zur Zwischengewinnbesteuerung« aus dem aktuellen Verkaufsprospekt des **KanAm grundinvest Fonds**.

<sup>3)</sup> Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobilien- sowie die Aktiengewinne I und II bewertungstägig als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils auf [www.kanam-grund.de](http://www.kanam-grund.de).

#### Rechtliche Hinweise

Die in diesem Merkblatt enthaltenen Angaben beruhen auf der aktuell gültigen Rechtslage. Alle Angaben wurden Quellen entnommen, die als zuverlässig erachtet wurden, jedoch kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit keine Gewähr übernommen werden. Aus rechtlichen Gründen weisen wir darauf hin, dass die in diesem Merkblatt enthaltenen Informationen nicht als Steuerberatung zu verstehen sind. Eine konkrete Unterstützung, speziell die geschäftsmäßige Hilfeleistung in Steuersachen, ist nur den dafür zugelassenen Berufen erlaubt. Bitte sehen Sie dieses Merkblatt daher als allgemeine Information an, die mangels Kenntnis Ihrer individuellen steuerlichen Verhältnisse eine qualifizierte Steuerberatung nicht ersetzen und auch keine Grundlage für spezielle steuerliche Gestaltung bieten kann. Wir empfehlen Ihnen deshalb, in Zweifelsfällen Ihren Steuerberater um Rat zu fragen.

Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht sowie der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Diese werden bei der Kapitalanlagegesellschaft, der Depotbank und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgehalten. Die Anteile des **KanAm grundinvest Fonds** sind nicht zum (amtlichen) Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch ohne Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft in organisierten Märkten gehandelt.