

Immobilienfonds City Center

Steuerliche Hinweise 2016 Deutsche Asset Management International GmbH (DeAMI)¹

Die Anleger des Immobilienfonds City Center (Fonds) sind mittelbar über den Treuhand-Kommanditisten DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH bzw. unmittelbar an der Ring-Center Berlin Wieland KG, der City-Galerie Siegen Wieland KG, der Schlosspark-Center Schwerin Wieland KG und der City-Point Nürnberg-Wieland KG beteiligt. Der Fonds übt über die ihm zugeordneten Beteiligungsgesellschaften in ertragsteuerlicher Sicht Vermögensverwaltung aus. Die anteiligen Erträge unterliegen der Ertragsbesteuerung bei den Anlegern. Wir bitten Sie, in der Einkommensteuererklärung nicht die Jahresausschüttung, sondern nur Ihr anteiliges steuerliches Jahresergebnis anzugeben.

Veräußerung City-Point Nürnberg

Das Fondsobjekt wurde mit Kaufvertrag vom 21.12.2016 verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte in 2017. Steuerliche Auswirkungen ergeben sich daher erst für das Jahr 2017.

Anteile im Privatvermögen – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen

Für Anleger, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, ergeben sich aus den Mieterträgen der Fondsobjekte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und aus den Zinserträgen für die Anlage liquider Mittel grundsätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die anteiligen Einkünfte wurden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) als Überschusseinkünfte (Gegenüberstellung von Einnahmen und Werbungskosten in der Einnahmen-/Überschussrechnung) ermittelt. In der Berechnung sind eventuell abweichend anzusetzende Abschreibungen für solche Anleger, die sich erst nach Ablauf des Jahres der Auflegung des Fonds beteiligt haben, und sonstige vom Anleger persönlich getragene Werbungskosten (Sonderwerbungskosten) noch nicht erfasst. Solche Daten werden jedoch in der von DeAMI für jeden einzelnen Anleger erstellten persönlichen steuerlichen Ergebnismitteilung berücksichtigt.

Abgeltungsteuer

Gemäß §§ 20 Abs. 1 Nr. 7, 43 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 4 EStG erfolgt bei Kapitalerträgen (z. B. bei Gutschrift von Zinserträgen) der Einbehalt von Kapitalertragsteuer mit einem gesonderten Steuertarif von 25 % (§ 32d Abs. 1 Satz 1 EStG) zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag (sog. **Abgeltungsteuer**). Sofern die Zinserträge als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer unterliegen haben, ist die Einkommensteuerschuld des Anlegers grundsätzlich abgegolten (§ 43 Abs. 5 EStG). Daher müssen diese Einkünfte grundsätzlich nicht mehr in der Einkommensteuererklärung erklärt werden. Kapitalerträge,

die nicht der Abgeltungsteuer unterliegen haben (wie insbesondere ausländische Erträge), sind weiterhin in der Steuererklärung anzugeben und ggf. nachzuversteuern. Aufgrund der persönlichen individuellen Steuerverhältnisse kann es günstiger sein, die Abgeltung nicht in Anspruch zu nehmen, sondern die Kapitalerträge als „normale“ Einkünfte zu erklären (sog. **Günstigerprüfung**, § 32d Abs. 6 EStG). Im Zweifel wenden Sie sich hierzu bitte an Ihren persönlichen steuerlichen Berater. Eine Freistellung des Anlegers von der Abgeltungsteuer ist im vorliegenden Fall nicht möglich (BMF-Schreiben vom 18. Januar 2016, BStBl. I S. 85). Sollten auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag einbehalten werden, werden Ihnen diese Beträge in der steuerlichen Ergebnismitteilung mitgeteilt.

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften

Bei **Anteilsveräußerungen** beträgt die Veräußerungsfrist für steuerpflichtige private Veräußerungsgeschäfte gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG zehn Jahre seit Anteilswerb. Der Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften errechnet sich aus dem Veräußerungspreis abzgl. der Anschaffungskosten und Verkaufsnebenkosten und zzgl. der in Anspruch genommenen Abschreibungen. Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften, die im Jahr 2016 entstanden sind, dürfen nicht nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften des Jahres 2016, sondern auch mit solchen des vorangegangenen Veranlagungszeitraums 2015 sowie der folgenden Veranlagungszeiträume (d. h. 2017 und folgende) verrechnet werden. Die Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften sind vom Anleger in seiner persönlichen Steuererklärung anzugeben.

Gewerblicher Grundstückshandel

Für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels (Anschaffung zur Weiterveräußerung) sind nach der vorliegenden umfangreichen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs sowie der Finanzgerichte die Umstände des Einzelfalls entscheidend. Eine Veräußerung von mehr als drei Grundstücksobjekten innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren (Drei-Objekt-Grenze) deutet auf einen gewerblichen Grundstückshandel hin. Als Objekt gelten neben Grundstücken des Anlegers auch Anteile an Grundstücksgesellschaften, die weniger als zehn Jahre gehalten werden, wenn entweder der Anleger zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Anteils an dem veräußerten Grundstück oder des Gesellschaftsanteils bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als 250.000 EUR beträgt. Allerdings ist der Erwerb von Grundstücken (und Anteilen an Grundstücksfonds) durch **Erbfolge** nach Rechtsprechung und nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht als Erwerb eines Objekts im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels anzusehen. In die Prüfung des gewerblichen Grundstückshandels und damit der Drei-Objekt-Grenze sind Grundstücke (und Anteile an Grundstücksfonds), die im Wege der **vorweggenommenen Erbfolge oder durch Schenkung** übertragen worden sind und vom Rechtsnachfolger in einem zeitlichen Zusammenhang veräußert wer-

den, nach Auffassung der Finanzverwaltung grundsätzlich mit einzubeziehen (BMF-Schreiben vom 26. März 2004, BStBl. I S. 434). In diesem Fall ist hinsichtlich der unentgeltlich übertragenen Grundstücke für die Frage des zeitlichen Zusammenhangs auf die Anschaffung durch den Rechtsvorgänger abzustellen.

Veräußerung Ihres Anteils

Im Fall einer geplanten Veräußerung Ihres Anteils empfehlen wir Ihnen dringend, sich vorab an Ihren persönlichen steuerlichen Berater zu wenden.

Sonderwerbungskosten

Da die Sonderwerbungskosten nur in den Steuererklärungen der Beteiligungsgesellschaften (einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte) erklärt werden können, **bitten wir Sie, die Ihnen entstandenen Sonderwerbungskosten unaufgefordert bis zum 31. März des folgenden Jahres – unter Beifügung der entsprechenden Nachweise – DeAMI² mitzuteilen**. Ihre Sonderwerbungskosten können in diesem Fall von uns in der Steuererklärung der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft sowie in Ihrer steuerlichen Ergebnismitteilung berücksichtigt werden. Bei nicht fristgerechtem Eingang behalten wir uns vor, Ihnen die Kosten für den dadurch veranlassten Mehraufwand zu berechnen.

Sonderwerbungskosten sind persönlich getragene Werbungskosten. Sie sind berücksichtigungsfähig, wenn sie

- » mit den Einkünften aus der Beteiligung in **direktem** Zusammenhang stehen,
 - » der Sicherung und Erhaltung der Einnahmen aus **dieser** Beteiligung dienen und
 - » im **Einzelnen** nachgewiesen werden.
- Letzteres gilt insbesondere auch für Kleinbeträge wie Porto, Telefonkosten und Depotgebühren.

Zur Anerkennung von Finanzierungskosten bedarf es des lückenlosen Nachweises, dass der Kredit zur Finanzierung des Anteilserwerbs aufgenommen wurde und ausschließlich zur Finanzierung der Beteiligung dient. Besonders strenge Maßstäbe werden bei Kontokorrentkrediten angelegt. Kreditzinsen bei gemischten Konten, auf denen auch andere Umsätze getätigt werden, erkennt das Finanzamt grundsätzlich nicht an. Reisekosten für die Objektbesichtigung sind durch Belege glaubhaft zu machen, aus denen der Aufenthalt am Ort des Objekts ersichtlich ist. Einige Finanzverwaltungen haben diese Kosten in Außenprüfungen nur für das Jahr des Anteilserwerbs als Sonderwerbungskosten anerkannt.

Schenkungsteuer, Erbschaftsteuer

Durch die Finanzverwaltung werden so genannte gemischte Schenkungen (das sind z.B. Schenkungen, bei denen auch Verbindlichkeiten durch den Beschenkten übernommen werden) als einheitliche Schenkungsvorgänge erfasst.

Die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werte werden Ihnen auf Anfrage von DeAMI² mitgeteilt. Die mitgeteilten Werte sind von DeAMI errechnete Werte und stellen gegenüber der Finanzver-

waltung keine rechtsverbindlichen Werte dar. Nach dem Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht gelten folgende Grundsätze:

Fondsanteile von Direktkommanditisten Gemäß § 182 Bewertungsgesetz (BewG) ist der Wert der bebauten Grundstücke

nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 182 Abs. 2, 183 BewG), dem Ertragswertverfahren (§§ 182 Abs. 3, 184 bis 188 BewG) oder dem Sachwertverfahren (§§ 182 Abs. 4, 189 bis 191 BewG) **zu ermitteln**. Im Ertragswertverfahren sind Mietwohngrundstücke sowie Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, zu bewerten. Die Wertermittlung der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werte ist **im Einzelnen** aus den von DeAMI übersandten Berechnungen ersichtlich.

Fondsanteile von Treugebern

Wird ein treuhänderisch gehaltener Fondsanteil übertragen, ist für die Bewertung des Anteils nach Auffassung der Finanzverwaltungen der Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland, Schleswig-Holstein und Sachsen-Anhalt der Herausgabeanspruch des Treugebers (Anlegers) gegen den Treuhänder gemäß § 667 BGB maßgeblich. Die Bewertung des Anspruchs richtet sich danach, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht und damit nach der Vermögensart des Treuguts. Bei geschlossenen Immobilienfonds besteht das Treugut im Wesentlichen aus dem Immobilienvermögen, so dass die Vorschriften für die Ermittlung der Grundbesitzwerte nach § 182 ff. BewG anwendbar sind. Die Finanzverwaltungen der übrigen Bundesländer haben bisher keine Verwaltungsanweisungen erlassen und können daher eine abweichende Auffassung vertreten.

Wir empfehlen Ihnen deshalb, sich in diesem Fall bei Ihrem persönlichen steuerlichen Berater über die aktuelle Auffassung der für Sie zuständigen Finanzverwaltung zu informieren.

Anteile im Betriebsvermögen

Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, erzielen diese Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Es wird auf die steuerliche Ergebnismitteilung verwiesen. Die für Zwecke der **Gewerbesteuer** erforderlichen Angaben zu Hinzurechnungen (wie insbesondere Schuldentgelte) und zu Kürzungen (anteiliger Gebäudeeinheitswert) teilt Ihnen **auf Anfrage DeAMI²** mit.

Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, der Finanzgerichte, Richtlinien der Verwaltung

Zu den unter den vorgenannten Rubriken enthaltenen Ausführungen sind zahlreiche Urteile und Verwaltungsanweisungen ergangen. Zum Teil sind auch Rechtsfragen beim Bundesverfassungsgericht in Bezug auf die Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit von steuerlichen Vorschriften anhängig. Im Fall eines Beratungsbedarfs empfehlen wir Ihnen, sich an Ihren persönlichen steuerlichen Berater zu wenden.

Stand der Veranlagungen

Aufgrund der Treuhandstruktur bei den Beteiligungsgesellschaften wird die Gewinnfeststellung in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Hierbei ergehen zunächst Feststellungsbescheide für die vier Beteiligungsgesellschaften selbst (Hauptverfahren). In diesen werden die Ergebnisse an die direkt beteiligten Gesellschafter und den Treuhandkommanditisten zugewiesen. Darauf aufbauend ergeht ein Feststellungsbescheid für den Treuhandkommanditisten (Treuhandverfahren). In diesem werden die an den Treuhandkommanditisten zugewiesenen Ergebnisse aus den vier Hauptverfahren zusammengefasst und für steuerliche Zwecke auf die Treugeber aufgeteilt.

Für die **Hauptverfahren** der Ring-Center Berlin Wieland KG (Steuernummer 50/680/00221), der City-Galerie Siegen Wieland KG (Steuernummer 50/680/00485), der Schlosspark-Center Schwerin Wieland KG (Steuernummer 50/680/00388) und der City-Point Nürnberg-Wieland KG (Steuernummer 50/680/00507), werden vom Betriebsfinanzamt Hamburg-Oberalster die Ergebnisse der Gesellschaften einheitlich und gesondert festgestellt und dann u. a. an das Treuhänder-Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt. Steuererklärungen wurden für die Jahre bis einschließlich 2015 eingereicht. Feststellungsbescheide wurden bis einschließlich 2015 erteilt. Die Bescheide der Ring-Center Berlin Wieland KG, der City-Galerie Siegen Wieland KG, der Schlosspark-Center Schwerin Wieland KG und der City-Point Nürnberg-Wieland KG bis einschließlich 2011 sind endgültig. Die übrigen Feststellungsbescheide dieser Gesellschaften stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung und sind damit grundsätzlich noch änderbar.

Für das **Treuhandverfahren** werden vom Finanzamt Hamburg-Oberalster (Steuernummer 50 680 00523) die Ergebnisse der Beteiligungsgesellschaften zusammengefasst, gesondert festgestellt und dann an die Treugeber-Wohnsitzfinanzämter mitgeteilt. Steuererklärungen wurden bis einschließlich 2015 eingereicht. Feststellungsbescheide wurden bis einschließlich 2015 erteilt. Die Bescheide für die Jahre bis einschließlich 2011 sind endgültig. Die Feststellungsbescheide für die Jahre ab 2012 stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung und sind damit grundsätzlich noch änderbar.

Änderungen der Adresse, der Bankverbindung, des Finanzamts und der Steuernummer, steuerliche Identifikationsnummer

Für Zwecke der Erfassung Ihrer aktuellen Daten im Anlegerverzeichnis bitten wir Sie, Änderungen der Adresse, der Bankverbindung, des zuständigen Wohnsitzfinanzamts und der Steuernummer umgehend der

Deutsche Asset Management International GmbH

Investor Services CEF
Mainzer Landstraße 11 - 17
60329 Frankfurt am Main

mitzuteilen.

Sollten Sie Ihre steuerliche Identifikationsnummer noch nicht mitgeteilt haben, so bitten wir um Angabe der Nummer.

¹Die bisherige Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH (DeAWMI) wurde am 17. März 2016 in Deutsche Asset Management International GmbH (DeAMI) umbenannt.

²Mitteilungen zu den Sonderwerbungskosten und Anfragen zu den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werten sowie zu den Werten des Betriebsvermögens richten Sie bitte an die Deutsche Asset Management International GmbH, AFS Fund Accounting PF 1 AG 23 D, Mainzer Landstraße 11 - 17, 60329 Frankfurt am Main.