

**Deutsche Grundbesitz-
Anlagegesellschaft
Dr. Rühl & Co. – Anlagefonds 6
Olympia-Einkaufszentrum München –
KG**

**Steuerliche Hinweise 2016
Deutsche Asset Management Internati-
onal GmbH (DeAMI)¹**

Olympia-Einkaufszentrum München
Der Fonds übt in ertragsteuerlicher Sicht Vermö-
gensverwaltung aus. Die anteiligen Erträge unterlie-
gen der Ertragsbesteuerung bei den Anlegern. Wir
bitten Sie, in der Einkommensteuererklärung nicht
die Jahresausschüttung, sondern nur Ihr anteiliges
steuerliches Jahresergebnis anzugeben.

Anteile im Privatvermögen – Einkünfte aus
Vermietung und Verpachtung und Ein-
künfte aus Kapitalvermögen

Für Anleger, die ihre Anteile im Privatvermögen
halten, ergeben sich aus den Mieterträgen des
Fondsobjekts Einkünfte aus Vermietung und Ver-
pachtung und aus den Zinserträgen für die Anlage
liquider Mittel grundsätzlich Einkünfte aus Kapital-
vermögen. Die anteiligen Einkünfte wurden gemäß
§ 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz
(EStG) als Überschusseinkünfte (Gegenüberstel-
lung von Einnahmen und Werbungskosten in der
Einnahmen-/Überschussrechnung) ermittelt. In der
Berechnung sind eventuell abweichend anzuset-
zende Abschreibungen für solche Anleger, die sich
erst nach Ablauf des Jahres der Auflegung des
Fonds beteiligt haben, und sonstige vom Anleger
persönlich getragene Werbungskosten (Sonderwer-
bungskosten) noch nicht erfasst. Solche Daten
werden jedoch in der von DeAMI für jeden einzel-
nen 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 Gut-
schrift von Zinserträgen) der Einbehalt von Kapital-
ertragsteuer mit einem gesonderten Steuertarif von
25 % (§ 32d Abs. 1 Satz 1 EStG) zzgl. 5,5 % Solida-
ritätszuschlag (sog. **Abgeltungsteuer**). Sofern die
Zinserträge als Einkünfte aus Kapitalvermögen der
Abgeltungsteuer unterliegen haben, ist die Einkom-
mensteuerschuld des Anlegers grundsätzlich abge-
golten (§ 43 Abs. 5 EStG). Daher müssen diese
Einkünfte grundsätzlich nicht mehr in der Einkom-
mensteuererklärung erklärt werden. Kapitalerträge,
die nicht der Abgeltungsteuer unterliegen haben (wie
insbesondere ausländische Erträge), sind weiterhin
in der Steuererklärung anzugeben und ggf. nachzu-
versteuern. Aufgrund der persönlichen individuellen
Steuerverhältnisse kann es günstiger sein, die Ab-
geltung 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 per-

sönlichen steuerlichen Berater. Eine Freistellung
des Anlegers von der Abgeltungsteuer ist im vorlie-
genden Fall nicht möglich (BMF-Schreiben vom
18. Januar 2016, BStBl. I S. 85). Sollten auf Ebene
des Fonds Abgeltungsteuer und Solidaritätszu-
schlag einbehalten werden, werden Ihnen diese
Beträge in der steuerlichen Ergebnismitteilung mit-
geteilt.

Einkünfte aus privaten Veräußerungsges-
chäften

Bei **Anteilsveräußerungen** beträgt die Veräuße-
rungsfrist für steuerpflichtige private Veräußerungs-
geschäfte 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 Anschaf-
fungskosten 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 Einkünf-
te aus privaten Veräußerungsgeschäften sind vom
Anleger in seiner persönlichen Steuererklärung
anzugeben.

Gewerblicher Grundstückshandel

Für die Annahme eines gewerblichen Grundstücks-
handels (Anschaffung zur Weiterveräußerung) sind
nach der vorliegenden umfangreichen Rechtspre-
chung des Bundesfinanzhofs sowie der Finanzge-
richte die Umstände des Einzelfalls entscheidend.
Eine Veräußerung von mehr als drei Grundstücks-
objekten 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 Grund-
stücksgesellschaften, 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 veräu-
ßerten 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 Grund-
stückshandels anzusehen. In die Prüfung des ge-
werblichen Grundstückshandels und damit der Drei-
Objekt-Grenze sind Grundstücke (und Anteile an
Grundstücksfonds), die im Wege der **vorwegge-
nommenen Erbfolge oder durch Schenkung**
übertragen worden sind und vom Rechtsnachfolger
in einem zeitlichen Zusammenhang veräußert wer-
den, nach Auffassung der Finanzverwaltung grund-
sätzlich mit einzubeziehen (BMF-Schreiben vom 26.
März 2004, BStBl. I S. 434). In diesem Fall ist hin-
sichtlich der unentgeltlich übertragenen Grundstü-
cke 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 der Steuererklärung des Fonds (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 des Fonds 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 Finanzverwaltung 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

Die steuerlichen Ergebnisse werden vom Betriebsfinanzamt Hamburg-Oberalster (Steuernummer 50 680 00086) einheitlich und gesondert festgestellt und danach den Wohnsitzfinanzämtern mitgeteilt. Steuererklärungen wurden für die Jahre bis einschließlich 2015 eingereicht. Feststellungsbescheide wurden bis einschließlich 2015 erteilt. Die Fest-

stellungsbescheide bis einschließlich 2011 sind endgültig. Die Feststellungsbescheide für die Jahre ab 2012 stehen unter Vorbehalt der Nachprüfung und sind damit gegebenenfalls 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.