



Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Nur per E-Mail

Oberste Finanzbehörden
der Länder

nachrichtlich:

Bundeszentralamt für Steuern

Wilhelmstraße 97

10117 Berlin

Tel. +49 30 18 682-0

poststelle@bmf.bund.de

www.bundesfinanzministerium.de

24. November 2025

Betreff: Investmentsteuergesetz;

**Anwendungsfragen zum Investmentsteuergesetz in der ab dem 1. Januar 2018 geltenden
Fassung (InvStG) Investmentsteuergesetz**

Bezug: Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 21. Mai 2019, BStBl I S. 527;

Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 17. Oktober 2025

- IV C 1 - S 1980/00206/032/029 -

GZ: IV C 1 - S 1980/00206/032/046

DOK: COO.7005.100.4.13538702

Seite 1 von 20

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der
Länder wird das BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019, BStBl I S. 527, zuletzt geändert durch BMF-
Schreiben vom 18. November 2024, BStBl I S. 1547, wie folgt geändert:

I. Das Inhaltsverzeichnis wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsangabe zu 2.7a wird wie folgt gefasst:

„2.7a. Für Zwecke der Immobilienfonds- und Auslands-Immobilienfondsquote nicht anzusetzende Immobilien und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder Auslands-Immobilienengesellschaften (§ 2 Absatz 9a InvStG).....	2
a. Allgemeines zu § 2 Absatz 9a InvStG.....	3
b. Nicht anzusetzende vom Investmentfonds unmittelbar gehaltene Immobilien (§ 2 Absatz 9a Satz 1 InvStG).....	3
c. Nicht anzusetzende Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder Auslands-Immobilienengesellschaften, die für Zwecke einer Einkommensbesteuerung selbst Steuerpflichtiger sind (§ 2 Absatz 9a Satz 2 InvStG).....	5



- d. Nicht anzusetzende Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder
Auslands-Immobiliengesellschaften, deren Einkünfte dem Investmentfonds
als deren Gesellschafter zugerechnet werden (§ 2 Absatz 9a Satz 3 InvStG)..... 6
- e. Übergangsregelung..... 6

**2. In der Inhaltsangabe zu 2.8 wird die Angabe „§ 2 Absatz 9a“ durch die
Angabe „§ 2 Absatz 9b“ ersetzt**

3. Die Inhaltsangabe zu 36.3 wird wie folgt gefasst:

- „36.3 Sonstige Erträge (§ 36 Absatz 3 InvStG)..... 12
 - a. Definition der sonstigen Erträge (§ 36 Absatz 3 Satz 1 InvStG)..... 12
 - b. Zuordnung der Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften unabhängig
von der Haltedauer (§ 36 Absatz 3 Satz 2 InvStG)..... 12
 - c. Definition der steuerfrei thesaurierbaren sonstigen Erträge (§ 36 Absatz 3 Satz 3
InvStG) 13
 - d. Entsprechende Anwendung der Regelungen für steuerfrei thesaurierbare
Kapitalerträge (§ 36 Absatz 3 Satz 4 InvStG)..... 14

4. Die Inhaltsangabe zu 38.3a wird wie folgt gefasst:

- „38.3a. Ausnahme von der periodengerechten Abgrenzung bei ungewissem Zufluss
14“

**II. Nach Rz. 2.41 werden die folgenden Überschriften und die folgenden Rzn.
eingefügt:**

**„2.7a. Für Zwecke der Immobilienfonds- und Auslands-Immobilienfondsquote nicht
anzusetzende Immobilien und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
oder Auslands-Immobiliengesellschaften (§ 2 Absatz 9a InvStG)**



a. Allgemeines zu § 2 Absatz 9a InvStG

- 2.41a Die mit dem Wachstumschancengesetz vom 27. März 2024 (BGBl I 2024, Nr. 108) eingeführten und gemäß § 57 Absatz 8 Satz 4 InvStG ab dem 1. Januar 2025 anwendbaren Regelungen des § 2 Absatz 9a InvStG zielen darauf ab, eine Immobilien- oder Auslands-Immobilienteilfreistellung auszuschließen, wenn es aufgrund von Steuerbefreiungsvorschriften zu keiner oder nur einer geringen Steuervorbelastung kommt (BT-Drs. 20/8628, S. 207). Maßgebend ist die tatsächliche steuerliche Belastung von Einkünften aus einer Immobilie. Fehlt es nur deshalb an einer tatsächlichen Besteuerung, weil keine Überschüsse erzielt wurden, so kommt es darauf an, ob ein etwaiger Überschuss besteuert worden wäre. Es ist auch dann von einer Besteuerung auszugehen, wenn aufgrund von allgemeinen Freibeträgen oder Freigrenzen, die nicht ausschließlich für Investmentfonds gelten, ein Überschuss nicht zu versteuern ist. Dagegen ist es für die Anwendung des § 2 Absatz 9a InvStG unerheblich, ob die Einkünfte aus einer Immobilie in der Direktanlage aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens freizustellen wären.

b. Nicht anzusetzende vom Investmentfonds unmittelbar gehaltene Immobilien (§ 2 Absatz 9a Satz 1 InvStG)

- 2.41b § 2 Absatz 9a Satz 1 InvStG schließt eine Berücksichtigung von Immobilien für die Zwecke der Immobilienfondsquote und der Auslands-Immobilienfondsquote aus, wenn die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung der Immobilie oder deren Veräußerung auf Ebene des Investmentfonds keiner Besteuerung unterliegen oder zu mehr als 50 % von der Besteuerung befreit sind. Die Immobilie gilt demnach als sonstiger Vermögensgegenstand, der nicht zu einer Teilfreistellung auf der Anlegerebene berechtigt, wenn ein Investmentfonds Einkünfte aus einer unmittelbar gehaltenen Immobilie erzielt, die in dem Belegenheitsstaat der Immobilie keiner Besteuerung unterliegen oder überwiegend steuerbefreit sind. Unter diesen Ausschlussatbestand fallen persönliche oder sachliche Steuerbefreiungen des Investmentfonds. Nicht erfasst sind dagegen Fälle, in denen es aufgrund fehlender Überschüsse im Veranlagungszeitraum oder aufgrund der Verrechnung von Überschüssen mit Verlusten aus Vorjahren oder aufgrund eines Verlustrücktrags zu keiner tatsächlichen Besteuerung kommt. Hierbei ist es unbeachtlich, wenn die Verluste aus Vorjahren aus Zeiträumen vor Inkrafttreten des § 2 Abs. 9a InvStG stammen.
- 2.41c Der Ausschluss von der Immobilienfondsquote oder der Auslands-Immobilienfondsquote greift, wenn die Nichtbesteuerung oder die überwiegende Steuerbefreiung entweder
- nur die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung, oder
 - nur die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie, oder
 - sowohl die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung als auch die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie
- umfasst. Wenn im Belegenheitsstaat der Immobilie beispielsweise nur die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung besteuert werden, aber die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie keiner Besteuerung unterliegen, dann ist die Immobilie nicht zu berücksichtigen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob in dem jeweiligen Veranlagungszeitraum tatsächlich Veräußerungsgewinne angefallen sind, sondern maßgebend ist, ob die geltende Rechtslage in dem Belegenheitsstaat der Immobilie eine hinreichende Besteuerung von Veräußerungsgewin-



nen vorsieht. Keine hinreichende Besteuerung von Veräußerungsgewinnen liegt vor, wenn der Belegenheitsstaat der Immobilie nicht die Wertsteigerungen der Immobilie der Besteuerung unterwirft, sondern nur die bei der Besteuerung der Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung steuermindernd berücksichtigten Absetzungen für Abnutzung rückgängig macht (sog. Claw-back-Besteuerung, vgl. BFH-Urteil vom 15. November 2017, I R 55/15, BStBl II 2018, 287).

- 2.41d Von „nicht der Besteuerung unterliegen“ ist nur auszugehen, wenn eine vollständige persönliche oder sachliche Steuerbefreiung vorliegt. Insbesondere fehlt es an einer Besteuerung, wenn der Belegenheitsstaat der Immobilie bei Vorliegen bestimmter Kriterien (z. B. energetische Gebäudestandards oder Mietpreisbindung) vollständig auf eine Besteuerung der Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung oder aus der Veräußerung der Immobilie verzichtet. Dagegen führen generell niedrige Steuersätze oder ein ermäßigter Steuersatz für Einkünfte eines Investmentfonds nicht zu einem Ausschluss von der Immobilienfonds- oder Auslands-Immobilienfondsquote.
- 2.41e Für die Prüfung, ob die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung oder aus der Veräußerung der Immobilie keiner Besteuerung unterliegen oder zu mehr als 50 % von der Besteuerung befreit sind, ist auf den Investmentfonds als Steuerpflichtigen abzustellen. Wenn nach ausländischem Recht der Verwalter des Investmentfonds für die Einkünfte des Investmentfonds als Steuerpflichtiger behandelt wird, aber die Steuerlast wirtschaftlich von dem Investmentfonds getragen wird, ist insoweit für die Prüfung auf den Verwalter des Investmentfonds abzustellen.
- 2.41f Wenn ein Investmentfonds in dem Belegenheitsstaat der Immobilie keiner Besteuerung unterworfen wird, aber sowohl die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung als auch aus der Veräußerung der Immobilie von den Anlegern zu versteuern sind, dann gelten aus Billigkeitsgründen die betreffenden Immobilien als hinreichend besteuert, wenn der Investmentfonds verpflichtet ist, Steuern in Höhe von mindestens 15 % auf mindestens 50 % der Einkünfte aus der der Vermietung oder Verpachtung sowie aus der Veräußerung der Immobilie für seine Anleger abzuführen. Dagegen bleiben Immobilien im Rahmen der Immobilienfonds- oder Auslands-Immobilienfondsquote unberücksichtigt, wenn das ausländische Recht nicht sicherstellt, dass tatsächlich eine Besteuerung auf Ebene der Anleger erfolgt. Hiervon ist insbesondere auszugehen, wenn die Anleger nur bei Überschreiten eines Freibetrags oder einer Freigrenze besteuert werden oder dem ausländischen Staat die Identität der Anleger unbekannt ist und die Besteuerung der Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung oder aus der Veräußerung der Immobilie faktisch allein von der Abgabe einer Steuererklärung durch den Anleger abhängt.



c. Nicht anzusetzende Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder Auslands-Immobiliengesellschaften, die für Zwecke einer Einkommensbesteuerung selbst Steuerpflichtiger sind (§ 2 Absatz 9a Satz 2 InvStG)

- 2.41g Nach § 2 Absatz 9a Satz 2 InvStG bleiben unmittelbar oder mittelbar über Personengesellschaften gehaltene Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Auslands-Immobiliengesellschaften für die Zwecke der Immobilienfondsquote und der Auslands-Immobilienfondsquote unberücksichtigt, wenn die Einkünfte der Immobilien-Gesellschaft oder der Auslands-Immobiliengesellschaft aus der Vermietung oder Verpachtung oder aus der Veräußerung von Immobilien zu mehr als 50 % von der Besteuerung befreit sind. Unter diesen Ausschlussstatbestand fallen persönliche oder sachliche Steuerbefreiungen der Immobilien-Gesellschaft oder der Auslands-Immobilien-gesellschaft. Die Ausführungen in Rz. 2.41c gelten hier entsprechend. Die Regelung des § 2 Absatz 9a Satz 2 InvStG ist dagegen nicht anwendbar, wenn die Immobilien-Gesellschaft oder die Auslands-Immobiliengesellschaft steuerpflichtig sind, es aber aufgrund fehlender Überschüsse im Veranlagungszeitraum oder aufgrund der Verrechnung von Überschüssen mit Verlusten aus Vorjahren oder aufgrund eines Verlustrücktrags zu keiner tatsächlichen Besteuerung kommt.
- 2.41h § 2 Absatz 9a Satz 2 InvStG ist anwendbar auf Immobilien-Gesellschaften oder Auslands-Immobiliengesellschaften, die für Zwecke einer Einkommensbesteuerung selbst als steuerpflichtige Person geführt werden. Dies ist regelmäßig bei Kapitalgesellschaften der Fall. Je nach Ausgestaltung des Steuerrechts in dem jeweiligen Belegenheitsstaat können aber auch Personengesellschaften selbst einer Einkommensbesteuerung unterliegen. Für steuerlich transparente Immobilien-Gesellschaften oder Auslands-Immobiliengesellschaften ist die Regelung des § 2 Absatz 9a Satz 3 InvStG anwendbar (siehe Rz. 2.41l).
- 2.41i Ein Investmentfonds hat zu prüfen, ob seine unmittelbar oder mittelbar über Personengesellschaften gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Auslands-Immobiliengesellschaften grundsätzlich einer steuerlichen Vorbelastung unterliegen oder unter die Voraussetzungen des § 2 Absatz 9a Satz 2 InvStG fallen. Für die Prüfung, ob die Einkünfte der Immobilien-Gesellschaft oder der Auslands-Immobiliengesellschaft aus der Vermietung oder Verpachtung oder aus der Veräußerung von Immobilien zu mehr als 50 % von der Besteuerung befreit sind, ist auf die Immobilien-Gesellschaft oder die Auslands-Immobiliengesellschaft als Steuerpflichtige abzustellen. Sofern die Voraussetzungen des § 2 Absatz 9a Satz 2 InvStG erfüllt sind, dürfen diese Beteiligungen für die Zwecke der Immobilienfondsquote und der Auslands-Immobilienfondsquote nicht als Immobilien-Gesellschaften bzw. Auslands-Immobiliengesellschaft eingestuft werden.
- 2.41j Die Regelung in § 2 Absatz 9 Satz 6 InvStG zur Berücksichtigung von Anteilen an REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen ist als lex specialis vorrangig gegenüber § 2 Absatz 9a Satz 2 InvStG. D. h., eine Beteiligung an einem steuerbefreiten REIT wird weiterhin als Immobilie berücksichtigt, wenn die Ausschüttungen des REIT einer hinreichenden Besteuerung unterliegen.
- 2.41k Darüber hinaus gelten aus Billigkeitsgründen die Einkünfte einer von der Besteuerung befreiten Immobilien-Gesellschaft oder Auslands-Immobiliengesellschaft aus der Vermietung oder



Verpachtung oder aus der Veräußerung von Immobilien als hinreichend besteuert, wenn die Immobilien-Gesellschaft oder Auslands-Immobilien-gesellschaft mindestens 90 % ihrer Einkünfte ausschütten muss oder eine Steuerbefreiung von der Ausschüttung der Einkünfte abhängt und die Ausschüttung an den Investmentfonds einer (Quellen-)Steuer in Höhe von mindestens 15 % unterliegt und der Investmentfonds nicht von ihr befreit ist. Somit kann die Beteiligung an einer derartigen Immobilien-Gesellschaft oder Auslands-Immobilien-gesellschaft für die Zwecke der Immobilienfondsquote und der Auslands-Immobilienfondsquote berücksichtigt werden.

d. Nicht anzusetzende Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder Auslands-Immobilien-gesellschaften, deren Einkünfte dem Investmentfonds als deren Gesellschafter zugerechnet werden (§ 2 Absatz 9a Satz 3 InvStG)

- 2.41l Nach § 2 Absatz 9a Satz 3 InvStG werden Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Auslands-Immobilien-gesellschaften nicht für die Zwecke der Immobilienfondsquote und der Auslands-Immobilienfondsquote berücksichtigt, wenn die Einkünfte der Immobilien-Gesellschaft oder Auslands-Immobilien-gesellschaft dem Investmentfonds als deren Gesellschafter zugerechnet werden und diese Einkünfte keiner Besteuerung durch den Investmentfonds unterliegen (siehe Rz. 2.41d) oder zu mehr als 50 % von der Besteuerung befreit sind. Unter diesen Ausschlusstatbestand fallen persönliche oder sachliche Steuerbefreiungen des Investmentfonds. Die Ausführungen in Rz. 2.41c gelten hier entsprechend. Diese Regelung schließt die Teilfreistellung bei besonderen Besteuerungsregimen wie der Beteiligung von Investmentfonds an finnischen Oy MREC aus, wenn es dabei ebenfalls an einer steuerlichen Vorbelastung fehlt. Nicht erfasst sind dagegen Fälle, in denen es aufgrund fehlender Überschüsse im Veranlagungszeitraum oder aufgrund der Verrechnung von Überschüssen mit Verlusten aus Vorjahren oder aufgrund eines Verlustrücktrags zu keiner tatsächlichen Besteuerung kommt.

e. Übergangsregelung

- 2.41m Die Anwendung der nach § 57 Absatz 8 Satz 4 InvStG ab dem 1. Januar 2025 geltenden Regelungen des § 2 Absatz 9a InvStG in der Fassung des Wachstumschancengesetzes kann bei bestehenden Immobilienfonds und Auslands-Immobilienfonds zu einem Unterschreiten der Immobilienfondsquote oder Auslands-Immobilienfondsquote führen, was – vorbehaltlich der Regelungen in Rz. 2.41 i. V. m. 2.18 – eine Änderung des anwendbaren Teilfreistellungssatzes i. S. d. § 22 Absatz 1 Satz 1 InvStG zur Folge haben kann. Um den Investmentfonds einen Übergangszeitraum zur Anpassung an die Neuregelung und zur Klärung von Zweifelsfragen zu gewähren, ist es nicht als wesentlicher Verstoß gegen die Vorgaben für die Vermögenszusammensetzung i. S. d. Rz. 2.41 i. V. m. 2.18 zu betrachten, wenn die nach § 57 Absatz 8 Satz 4 InvStG ab dem 1. Januar 2025 anwendbaren Regelungen des § 2 Absatz 9a InvStG in der Fassung des Wachstumschancengesetzes erst ab dem 1. Januar 2026 berücksichtigt werden.“



III. In der Überschrift zu Tz. 2.8. sowie in Rzn. 2.42, 2.43 und 26.32 wird die Angabe „§ 2 Absatz 9a“ durch die Angabe „§ 2 Absatz 9b“ ersetzt.

IV. Die Rz. 6.27 wird wie folgt gefasst und nach Rz. 6.27 wird folgende Rz. 6.27a eingefügt:

- 6.27 „Inländische Immobilienerträge umfassen nach § 6 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 InvStG Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung sowie die Gewinne aus der Veräußerung im Inland belegener Grundstücke oder grundstücksgleicher Rechte.
- 6.27a Mit dem Jahressteuergesetz 2024 (JStG 2024) vom 2. Dezember 2024 (BGBl I 2024, Nr. 387) wurde der Besteuerungstatbestand ausgeweitet auf sonstige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Absatz 1 Nummer 6 EStG (§ 6 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 InvStG). Unter diesen Tatbestand fallen im Wesentlichen die inländischen Einkünfte aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen sowie aus der Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen und der zeitlich begrenzten Überlassung von Rechten. § 6 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 InvStG ist auf Einkünfte anzuwenden, die einem Investmentfonds in einem Geschäftsjahr zufließen, das nach dem 31. Dezember 2024 beginnt (§ 57 Absatz 10 Nummer 3 InvStG). Es handelt sich hier nur um eine neue Zuordnung dieser Einkünfte, denn bereits zuvor waren sie nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG i. V. m. § 49 Absatz 1 Nummer 6 EStG als sonstige inländische Einkünfte zu versteuern.“

V. Die Rz. 6.37 wird wie folgt gefasst und nach Rz. 6.37 werden folgende Rzn. 6.37a bis 6.37c eingefügt:

- 6.37 „Explizit ausgenommen vom Anwendungsbereich des § 6 Absatz 5 Nummer 1 InvStG sind inländische Einkünfte nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e EStG (Veräußerung einer Beteiligung i. S. d. § 17 EStG an einer inländischen Kapitalgesellschaft), bei denen die Veräußerung vor dem 28. März 2024 erfolgt. Bei Veräußerungen nach dem 27. März 2024 sind nur noch inländische Einkünfte nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe aa und bb EStG vom Anwendungsbereich des § 6 Absatz 5 Nummer 1 InvStG explizit ausgenommen.
- 6.37a Bei Veräußerungen nach dem 27. März 2024 (vgl. § 57 Absatz 8 Satz 2 InvStG) gehören die Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- und ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert zu irgendeinem Zeitpunkt während der letzten 365 Tage vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 % auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruhte (Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften), nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG i. V. m. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG zu den sonstigen inländischen Einkünften ohne Steuerabzug. Dies gilt jedoch nur, soweit den Gewinnen nach dem 27. März 2024 eingetretene Wertveränderungen zugrunde liegen (§ 57 Absatz 8 Satz 2 InvStG).



Die Einkünfte nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG i. V. m. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG sind von dem Investmentfonds selbst zu ermitteln und im Veranlagungsverfahren gegenüber dem zuständigen Finanzamt zu erklären.

- 6.37b Aus Vereinfachungsgründen ist nicht zu beanstanden, wenn ein Investmentfonds bei Anteilen an Kapitalgesellschaften, die an einer Börse oder einem organisierten Markt zugelassen sind und deren Geschäftstätigkeit nicht überwiegend auf das Erzielen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und / oder auf die Veräußerung von Immobilien gerichtet ist, davon ausgeht, dass die Voraussetzungen des § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG nicht erfüllt sind. Darüber hinaus ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn für Kapitalgesellschaften, an denen der Investmentfonds mit weniger als 25 % am Nennkapital beteiligt ist, bei der Prüfung der Immobilienquote des § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG nur auf die Vermögensaufstellung des zuletzt testierten und öffentlich zugänglichen Jahresabschlusses der Kapitalgesellschaft abgestellt wird.
- 6.37c Ist ein beschränkt steuerpflichtiger Investmentfonds an einer Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft (vgl. Rz. 6.37a) beteiligt und veräußert diese Gesellschaft inländischen Immobilienbesitz mit der Folge, dass der Anteilswert der Anteile an dieser Gesellschaft nur noch zu 50 % oder weniger auf inländischem unbeweglichem Vermögen i. S. d. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG beruht, wird das Besteuerungsrecht der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Beteiligung an der Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft ausgeschlossen, so dass die Beteiligung an der Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft beim beschränkt steuerpflichtigen Investmentfonds im Zeitpunkt des Unterschreitens der maßgeblichen Wertgrenze i. S. d. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG als veräußert gilt (§ 12 Absatz 1 Satz 1 erster Halbsatz KStG; sog. Entstrickungsbesteuerung). § 12 KStG ist aus Billigkeitsgründen nur insoweit anzuwenden, als der beschränkt steuerpflichtige Investmentfonds die Beteiligung an der Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft innerhalb von 365 Tagen nach der Veräußerung des inländischen Immobilienbesitzes, die zum Unterschreiten der maßgeblichen Wertgrenze i. S. d. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG geführt hat, tatsächlich veräußert (rückwirkendes Ereignis i. S. d. § 175 Absatz 2 Nummer 2 AO).“

VI. Nach Rz. 17.3 werden folgende Rzn. 17.3a und 17.3b angefügt:

- 17.3a „Abweichend von Rz. 17.3 kann § 17 InvStG trotz fehlenden Rücknahmepreisen Anwendung finden, wenn im Fall der Aussetzung der Anteilsrücknahme zwar die Veröffentlichung von Rücknahmepreisen eingestellt wird, aber von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von deren steuerlichem Vertreter der aus der aufsichtsrechtlich anerkannten Bewertung des Investmentfonds zum Jahresende resultierende Bewertungskurs veröffentlicht wird. In diesen Fällen tritt der Bewertungskurs an die Stelle des Rücknahmepreises.
- 17.3b Ist ein Spezial-Investmentfonds als Anleger an einem sich in Abwicklung befindlichen Investmentfonds beteiligt und hat dieser Investmentfonds aufgrund der Aussetzung der



Seite 9 von 20

Anteilsrücknahme die Veröffentlichung von Rücknahmepreisen eingestellt, aber von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von deren steuerlichem Vertreter werden die aus der aufsichtsrechtlich anerkannten Bewertung des Investmentfonds resultierende Bewertungskurse veröffentlicht, dann ist es bei der Ermittlung der Einkünfte des Spezial-Investmentfonds nach §§ 37 ff. InvStG nicht zu beanstanden, wenn wie folgt vorgegangen wird: Die positive Differenz zwischen dem Bewertungskurs, der aus der letzten aufsichtsrechtlich anerkannten Bewertung des Investmentfonds vor der Ausschüttung resultiert und veröffentlicht wurde, und den fortgeführten Anschaffungskosten kann als Investorsertrag und der darüber hinaus gehende Betrag der Ausschüttung als Kapitalrückzahlung erfasst werden. Im Falle einer negativen Differenz kann der Betrag der Ausschüttung in voller Höhe als steuerfreie Kapitalrückzahlung erfasst werden.“

VII. Die Überschrift vor Rz. 17.25 und die Rz. 17.25 werden wie folgt gefasst:

„f. Zeitliche Begrenzung der Abwicklungsphase (§ 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG)

- 17.25 § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG begrenzt die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Die nach § 17 Absatz 1 Satz 1 InvStG maßgebliche Abwicklungsphase erstreckt sich dabei auf den Zeitraum vom Abwicklungsbeginn (§ 17 Absatz 2 InvStG) bis zum Ende des Zehnjahreszeitraums und kann daher mehr als zehn Jahre betragen, höchstens jedoch elf Jahre, wenn der Abwicklungsbeginn auf den 1. Januar datiert. Wenn die Abwicklung z. B. am 30. Juni 2025 beginnt, dann endet der Zehnjahreszeitraum erst am 31. Dezember 2035. Die für die Anwendung des § 17 Absatz 1 Satz 1 InvStG maßgebliche Abwicklungsphase erstreckt sich damit auf den Zeitraum vom 30. Juni 2025 bis längstens zum 31. Dezember 2035. Der maximale Zeitraum nach § 17 Absatz 1 Satz 4 InvStG betrug ursprünglich fünf Jahre, wurde jedoch im Zuge des JStG 2024 auf zehn Jahre verlängert und die Verlängerung ist nach § 57 Absatz 10 Nummer 1 in allen offenen Fällen ab dem 6. Dezember 2024 anzuwenden.“

VIII. In der Rz. 23.2 werden die Wörter „zum Ende des Geschäftsjahres des Investmentfonds“ gestrichen.

IX. Die Textziffer 31 wird wie folgt geändert:

1. In der Rz. 31.2c wird die Angabe „1. Januar 2026“ **durch die Angabe „1. Januar 2027“** und die Angabe „31. Dezember 2025“ **durch die Angabe „31. Dezember 2026“** ersetzt.



2. **In der Rz. 31.2d wird die Angabe „1. Januar 2026“ durch die Angabe „1. Januar 2027“ ersetzt.**
3. **In der Rz. 31.2e wird die Angabe „31. Dezember 2025“ durch die Angabe „31. Dezember 2026“ ersetzt.**
4. **In der Rz. 31.4 wird die Angabe „1. Januar 2026“ durch die Angabe „1. Januar 2027“ und die Angabe „31. Dezember 2025“ durch die Angabe „31. Dezember 2026“ ersetzt.**
5. **In der Rz. 31.11 wird die Angabe „31. Dezember 2025“ durch die Angabe „31. Dezember 2026“ ersetzt.**

X. Nach Rz. 33.35 werden folgende Rzn. 33.35a und 33.35b eingefügt:

- 33.35a „Zu den sonstigen inländischen Einkünften gehören auch Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften i. S. d. § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG i. V. m. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG (siehe Rz. 6.37a). Wenn der Spezial-Investmentfonds das Wahlrecht zum Steuerabzug nach § 33 Absatz 1 (i. V. m. Absatz 4 Satz 1) InvStG ausübt, entfällt die Körperschaftsteuerpflicht des Spezial-Investmentfonds hinsichtlich der Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften und die Gewinne sind als Veräußerungsgewinne, die dem Teileinkünfteverfahren oder § 8b KStG unterliegen, im Rahmen der Einkünfteermittlung nach den §§ 37 bis 41 InvStG der Kategorie 10 zuzuordnen. Da die vom Spezial-Investmentfonds nicht selbst versteuerten Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften gleichzeitig auch Erträge i. S. d. § 33 Absatz 2 bis 4 InvStG darstellen, sind im Rahmen der Feststellungserklärung ergänzend zu den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen der Kategorie 10 die darin enthaltenen Erträge i. S. d. § 33 Absatz 2 bis 4 InvStG anzugeben, wenn es sich bei den Anlegern um beschränkt steuerpflichtige Anleger oder um Investmentfonds oder um Dach-Spezial-Investmentfonds handelt. Das Wahlrecht zum Steuerabzug kann auch wirksam ausgeübt werden, wenn aufgrund bestehender Regelungen zur Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug auf die Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften bezogen auf den einzelnen Anleger keine Kapitalertragsteuer abzuführen ist (siehe Rz. 33.10).
- 33.35b Übt der Spezial-Investmentfonds das Wahlrecht zum Steuerabzug nach § 33 Absatz 1 (i. V. m. Absatz 4 Satz 1) InvStG nicht aus, unterliegen die Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften auf Ebene des Spezial-Investmentfonds der Körperschaftsteuer und die Gewinne sind im Rahmen der Einkünfteermittlung nach den §§ 37 bis 41 InvStG in der Kategorie 6 zu erfassen. Bei Zufluss der auf Fondsebene besteuerten Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften beim Anleger als ausgeschüttete oder ausschüttungsgleiche Erträge ist der Fonds-Aktiengewinn in entsprechender Höhe zu kürzen, so dass eine Doppelbegünstigung ausgeschlossen ist.“



XI. Nach Rz. 36.12 wird die folgende Rz. 36.12a eingefügt:

- 36.12a „Mit dem JStG 2024 wurde der Anwendungsbereich des § 36 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 InvStG auf sämtliche Erträge aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG erweitert. Im Wesentlichen umfasst § 36 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 InvStG damit neben den Erträgen aus der Vermietung und Verpachtung sowie der Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten nunmehr auch die Einkünfte aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen sowie aus der Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen und der zeitlich begrenzten Überlassung von Rechten. Die Rechtsänderung ist nach § 57 Absatz 10 Nummer 4 InvStG auf Einkünfte anzuwenden, die einem Spezial-Investmentfonds in einem Geschäftsjahr zufließen, das nach dem 31. Dezember 2024 beginnt.“

XII. Rz. 36.15 wird wie folgt gefasst:

- 36.15 „Die sonstigen Erträge werden in § 36 Absatz 3 Satz 1 und 2 InvStG (Rz. 36.39) und die steuerfrei thesaurierbaren sonstigen Erträge in § 36 Absatz 3 Satz 3 InvStG (Rz. 36.40c) definiert.“

XIII. Rz. 36.18a wird wie folgt gefasst und nach Rz. 36.18a werden folgende Rzn. 36.18b und 36.18c eingefügt:

- 36.18a „Termingeschäfte mit Währungen (Devisentermingeschäfte) fallen unter den Begriff der Termingeschäfte i. S. d. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a EStG, wenn der Steuerpflichtige einen Differenzausgleich oder einen durch den Wert einer veränderlichen Bezugsgröße bestimmten Geldbetrag oder Vorteil erlangt. Dagegen unterliegen die Devisentermingeschäfte, die auf die tatsächliche (physische) Lieferung der Währung ausgerichtet sind (Devisentermin-Liefergeschäfte), grundsätzlich der Besteuerung nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 oder 3 EStG und stellen infolgedessen einen sonstigen Ertrag i. S. d. § 36 Absatz 3 InvStG dar.
- 36.18b Bei einem Devisentermin-Liefergeschäft, bei dem der obligatorische Vertrag in einem Geschäftsjahr des Spezial-Investmentfonds rechtswirksam abgeschlossen wurde, das nach dem 31. Dezember 2024 beginnt, richtet sich die steuerliche Behandlung nach Rz. 36.40c ff. Für Devisentermin-Liefergeschäfte, bei denen der obligatorische Vertrag in Geschäftsjahren, die vor dem 1. Januar 2025 beginnen, rechtswirksam abgeschlossen wurde, ist es nicht zu beanstanden, wenn der Spezial-Investmentfonds die Devisentermin-Liefergeschäfte wie Termingeschäfte i. S. d. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a EStG behandelt.
- 36.18c Zu weiteren Erläuterungen zur Abgrenzung zwischen § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a EStG und § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 oder 3 EStG siehe Rz. 38 des BMF-Schreibens vom 14. Mai 2025 (BStBl I S. 1330).“



XIV. Die Textziffer 36.3 wird wie folgt gefasst:

„36.3 Sonstige Erträge (§ 36 Absatz 3 InvStG)

a. Definition der sonstigen Erträge (§ 36 Absatz 3 Satz 1 InvStG)

- 36.39 Die Norm enthält eine Legaldefinition des Begriffs der sonstigen Erträge. Sonstige Erträge sind Einkünfte, die nicht unter die §§ 20, 21 und 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG fallen. Dies können insbesondere folgende Einkünfte sein:
- Gewinnanteile einschließlich der Veräußerungsgewinne aus gewerblichen Personengesellschaften (§ 15 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 EStG, ggf. i. V. m. §§ 15 Absatz 3, 16 EStG) und
 - Erträge aus privaten Veräußerungsgeschäften nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 3 EStG.
- 36.40 Die Gewinnanteile und die Veräußerungsgewinne aus gewerblichen und gewerblich geprägten Personengesellschaften können als sonstige Erträge i. S. d. § 36 Absatz 3 InvStG nicht steuerfrei thesauriert werden. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die Gewinnanteile oder Veräußerungsgewinne aus gewerblichen und gewerblich geprägten Personengesellschaften auf steuerfrei thesaurierbaren Kapitalertragsarten i. S. d. § 36 Absatz 2 InvStG beruhen. Soweit in den Gewinnanteilen und den Veräußerungsgewinnen aus gewerblichen und gewerblich geprägten Personengesellschaften Kapitalerträge i. S. d. § 43 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 EStG (im Wesentlichen Aktienveräußerungsgewinne) enthalten sind, auf die das Teileinkünfteverfahren oder § 8b KStG anwendbar sind, sind diese der Ertragskategorie 10a zuzuordnen. Es wird nicht beanstandet, wenn in Geschäftsjahren des Spezial-Investmentfonds, die vor dem 1. Januar 2022 enden, die in den Gewinnanteilen und Veräußerungsgewinnen aus gewerblichen und gewerblich geprägten Personengesellschaften enthaltenen steuerfrei thesaurierbare Kapitalerträge – abweichend von Satz 1 – den steuerfrei thesaurierbaren Kapitalerträgen i. S. d. § 36 Absatz 2 InvStG und nicht den ausschüttungsgleichen Erträgen zugeordnet werden.
- 36.40a Zur Abgrenzung bei Devisentermingeschäften zwischen den Termingeschäften i. S. d. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 EStG und den privaten Veräußerungsgeschäften i. S. d. § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 3 EStG siehe Rzn. 36.18a ff. und 36.40c.

b. Zuordnung der Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften unabhängig von der Haltedauer (§ 36 Absatz 3 Satz 2 InvStG)

- 36.40b Vor Einführung des § 36 Absatz 3 Satz 2 InvStG durch das JStG 2024 fielen die Einkünfte aus der Veräußerung eines anderen Wirtschaftsguts i. S. d. § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 EStG nur dann unter die sonstigen Erträge, wenn das Wirtschaftsgut innerhalb der einjährigen bzw. in den Fällen des § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 4 EStG der zehnjährigen Haltefrist angeschafft und

veräußert wurde. Nach § 36 Absatz 3 Satz 2 InvStG werden die Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften i. S. d. § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 EStG nunmehr unabhängig von der Haltedauer einheitlich den sonstigen Erträgen zugeordnet. Dies gilt sowohl für die einjährige Haltefrist in § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 1 EStG als auch für die zehnjährige Haltefrist in § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 4 EStG. § 36 Absatz 3 Satz 2 InvStG ist auf Veräußerungsgeschäfte anzuwenden, bei denen die Wirtschaftsgüter in Geschäftsjahren des Spezial-Investmentfonds, die nach dem 31. Dezember 2024 beginnen, aufgrund eines nach diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft werden (§ 57 Absatz 10 Nummer 6 InvStG). Sofern keine erheblichen Verluste (z. B. aus der Veräußerung von Kryptowerten) entstanden sind, ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn in Geschäftsjahren, die vor dem 31. Dezember 2024 begonnen haben, unabhängig von der Haltedauer die Einkünfte aus der Veräußerung eines anderen Wirtschaftsgutes i. S. d. § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 EStG einheitlich den sonstigen Erträgen zugeordnet wurden.

c. Definition der steuerfrei thesaurierbaren sonstigen Erträge (§ 36 Absatz 3 Satz 3 InvStG)

36.40c Steuerfrei thesaurierbare sonstige Erträge sind Gewinne aus der Veräußerung von Währungen, bei denen die zugrunde liegenden obligatorischen Geschäfte eine zeitlich verzögerte Erfüllung vorsehen, die aber keine Termingeschäfte nach § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 EStG sind (§ 36 Absatz 3 Satz 3 InvStG). Termingeschäfte mit Währungen (Devisentermingeschäfte), die nicht auf die tatsächliche (physische) Lieferung der Währung ausgerichtet sind, sondern bei denen ein Differenzausgleich oder ein durch den Wert einer veränderlichen Bezugsgröße bestimmter Geldbetrag erlangt wird, gehören nach § 36 Absatz 2 Nummer 2 InvStG i. V. m. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 EStG zu den steuerfrei thesaurierbaren Kapitalerträgen. Dagegen gehören die Devisentermingeschäfte, die auf die tatsächliche (physische) Lieferung der Währung ausgerichtet sind (Devisentermin-Liefergeschäfte) – seit Anwendbarkeit des § 36 Absatz 3 Satz 2 InvStG i. d. F. des JStG 2024 (siehe Rz. 36.40b) – generell zu den sonstigen Erträgen im Sinne des § 36 Absatz 3 Satz 1 und 2 InvStG i. V. m. § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 EStG und gemäß § 36 Absatz 3 Satz 3 InvStG zu den steuerfrei thesaurierbaren sonstigen Erträgen. Die steuerliche Behandlung als steuerfrei thesaurierbare sonstige Erträge ist begrenzt auf Gewinne aus der Veräußerung von Währungen mit zeitlich verzögerter Erfüllung, bei denen der obligatorische Vertrag in Geschäftsjahren des Spezial-Investmentfonds rechtswirksam abgeschlossen wird, die nach dem 31. Dezember 2024 beginnen (§ 57 Absatz 10 Nummer 5 InvStG). Für Devisentermin-Liefergeschäfte, bei denen der obligatorische Vertrag in Geschäftsjahren, die vor dem 1. Januar 2025 beginnen, rechtswirksam abgeschlossen wurde, richtet sich die steuerliche Behandlung nach Rz. 36.18a ff.

36.40d Basiswert eines Devisentermin-Liefergeschäfts sind Währungen. Mit dem Begriff „Währungen“ sind Zahlungsmittel gemeint, die von einer Zentralbank oder einer öffentlichen Stelle ausgegeben oder garantiert werden und die den gesetzlichen Status als Zahlungsmittel besitzen. Im Unterschied zum Begriff des „Geldes im institutionellen Sinne“, der das „Bargeld als gesetzliches Zahlungsmittel“, also die Summe der ausgegebenen Münzen und Banknoten meint, umfasst der Begriff des „Geldes im funktionellen Sinne“ auch das Buch- oder Giralgeld und damit das gesamte Geldwesen eines Wirtschaftsraums. Dagegen bezieht sich der Begriff der „Währung“



Seite 14 von 20

abstrakt auf die ideelle Einheit eines von einem Staat konkret geschaffenen und durch die jeweilige Geldverfassung staatlich anerkannten Geldsystems.

- 36.40e Wenn Kryptowerte wie beispielsweise Bitcoin (BTC), Ethereum (ETH) oder Tether (USDT) als „virtuelle Währungen“ bezeichnet werden, dann ist das eher ein umgangssprachlicher Ausdruck, denn von privater Seite geschaffene Kryptowerte sind rechtlich betrachtet keine Währung. In § 1 Absatz 11 Satz 4 KWG wird Kryptowert definiert als digitale Darstellungen eines Wertes, der von keiner Zentralbank oder öffentlichen Stelle emittiert wurde oder garantiert wird und nicht den gesetzlichen Status einer Währung oder von Geld besitzt, aber von natürlichen oder juristischen Personen aufgrund einer Vereinbarung oder tatsächlichen Übung als Tausch- oder Zahlungsmittel akzeptiert wird oder Anlagezwecken dient und der auf elektronischem Wege übertragen, gespeichert und gehandelt werden kann. Es gibt zwar inzwischen einzelne Staaten in denen der Bitcoin ein gesetzliches Zahlungsmittel ist. Dies führt aber nicht dazu, dass es sich um eine Währung handeln würde, denn es fehlt das Merkmal der Emission oder der Garantie durch eine Zentralbank oder eine öffentliche Stelle. Veräußerungsgewinne aus Kryptowerten fallen daher nicht unter § 36 Absatz 3 Satz 3 InvStG und können nicht steuerfrei thesauriert werden.

d. Entsprechende Anwendung der Regelungen für steuerfrei thesaurierbare Kapitalerträge (§ 36 Absatz 3 Satz 4 InvStG)

- 36.40f Die für steuerfrei thesaurierbare Kapitalerträge geltenden Vorschriften sind nach § 36 Absatz 3 Satz 4 InvStG auf steuerfrei thesaurierbare sonstige Erträge entsprechend anzuwenden. Die steuerfrei thesaurierbaren sonstigen Erträge sind in der Ertragskategorie 8 zu erfassen.“

XV. Nach Rz. 38.12 wird folgende Überschrift und Rz. 38.12a eingefügt:

„38.3a. Ausnahme von der periodengerechten Abgrenzung bei ungewissem Zufluss

- 38.12a Auf die periodengerechte Abgrenzung von Einnahmen nach § 38 Absatz 2 und 3 InvStG kann verzichtet werden, wenn
- aufgrund einer besonderen Ausnahmesituation wie beispielsweise der Sanktionen gegen Russland unklar ist, ob und wann der Spezial-Investmentfonds über diese Einnahmen tatsächlich verfügen kann,
 - diese Einnahmen daher im investmentrechtlichen Jahresabschluss und im Rücknahmepreis nicht erfasst werden, und
 - der Abschlussprüfer des Spezial-Investmentfonds über diese Vorgehensweise informiert wurde und dies im Rahmen der Abschlussprüfung zu keiner diesbezüglichen Einschränkung oder Versagung des Bestätigungsvermerks geführt hat.“



XVI. Der Rz. 48.62 werden folgende Sätze angefügt:

„Leistungen einer Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft i. S. d. § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG i. V. m. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG gehören beim Empfänger zu den Einnahmen nach § 20 Absatz 1 Nummer 1 EStG. Gewinne aus der Veräußerung und unrealisierte Wertveränderungen von Anteilen an Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften sind daher ebenfalls im Fonds-Aktiengewinn zu berücksichtigen.“

XVII. In der Anlage 1 (Ertragskategorien) werden die Kategorien 6, 7, 8, 10 und 20 wie folgt gefasst:

„Kategorie 6: Inländische Immobilienerträge i. S. d. § 6 Absatz 4 i. V. m. § 42 Absatz 5 InvStG und sonstige inländische Einkünfte i. S. d. § 6 Absatz 5 i. V. m. § 42 Absatz 5 InvStG	<p>In Kategorie 6 fallen im Wesentlichen inländische Vermietungseinkünfte und inländische Grundstücksveräußerungsgewinne sowie ausgewählte inländische Einkünfte i. S. d. § 49 Absatz 1 EStG, insbesondere Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften i. S. d. § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG i. V. m. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG, die der Spezial-Investmentfonds selbst versteuert.</p> <p>Eigene Kategorie wegen Steuerfreistellung nach § 42 Absatz 5 InvStG erforderlich</p> <p>Vom Spezial-Investmentfonds <u>nicht</u> versteuerte inländische Immobilienerträge und sonstige inländische Einkünfte sind abhängig von ihrer Art den übrigen Kategorien zuzuordnen.</p>
Kategorie 7: Erträge i. S. d. § 33 Absatz 2 bis 4 InvStG	<p>Inländische Immobilienerträge und bei Vereinnahmung nicht dem Steuerabzug unterliegende sonstige inländische Einkünfte sind grundsätzlich der Kategorie 7 zuzuordnen, wenn der (Ziel-)Spezial-Investmentfonds diese Erträge nicht selbst versteuert und es sich bei seinen Anlegern um beschränkt steuerpflichtige Anleger oder um Investmentfonds oder um Dach-Spezial-Investmentfonds handelt. Als Ausnahme hiervon sind Veräußerungsgewinne aus</p>



	<p>Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften i. S. d. § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG i. V. m. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG, die von dem Spezial-Investmentfonds nicht versteuert wurden, der Kategorie 10 zuzuordnen (vgl. Rz. 33.35a).</p> <p>Wenn der Anleger ein Dach-Spezial-Investmentfonds ist, der die Immobilien-Transparenzoption nach § 33 Absatz 2 Satz 3 InvStG nicht ausübt, fallen die der Kategorie 7 zugeordneten Erträge des Ziel-Spezial-Investmentfonds bei Thesaurierung oder Ausschüttung durch den Ziel-Spezial-Investmentfonds auf Ebene des Dach-Spezial-Investmentfonds in die Kategorie 6.</p> <p>Übt der Dach-Spezial-Investmentfonds die Immobilien-Transparenzoption aus, dann fallen auf Ebene des Dach-Spezial-Investmentfonds bei Thesaurierung oder Ausschüttung durch den Ziel-Spezial-Investmentfonds Immobilien-Zurechnungsbeträge an. Sofern der Ziel-Spezial-Investmentfonds zunächst die inländischen Immobilienerträge thesauriert und erst in einem Folgejahr ausschüttet, stellen diese Ausschüttungen nicht steuerpflichtige ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre dar.</p>
<p>Kategorie 8:</p> <ul style="list-style-type: none">- Stillhalterprämien i. S. d. § 20 Absatz 1 Nummer 11 EStG,- Veräußerungsgewinne, die nicht dem Teileinkünfteverfahren oder § 8b KStG unterliegen- Gewinne aus Termingeschäften i. S. d. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 EStG	<p>Erträge i. S. d. § 36 Absatz 2 Nummer 1 InvStG i. V. m. § 20 Absatz 1 Nummer 11 EStG (Stillhalterprämien)</p>



<ul style="list-style-type: none">- Gewinne aus der Veräußerung von sonstigen Kapitalforderungen jeder Art i. S. d. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 EStG,	Gewinne i. S. d. § 36 Absatz 2 Nummer 2 InvStG i. V. m. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 EStG aus der Veräußerung von Beteiligungen an steuerlich nicht vorbelasteten Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen (§ 42 Absatz 3 InvStG) und Gewinne i. S. d. § 36 Absatz 2 Nummer 2 InvStG i. V. m. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 (Gewinne aus Termingeschäften) und 7 EStG (Gewinne aus der Veräußerung von sonstigen Kapitalforderungen jeder Art)
<ul style="list-style-type: none">- Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen an (sonstigen) Investmentfonds ohne Teilfreistellung	Gewinne i. S. d. § 36 Absatz 2 Nummer 3 InvStG aus der Veräußerung von Investmentanteilen (Investmenterträge i. S. d. § 16 Absatz 1 Nummer 3 InvStG), bei denen keine Teilfreistellung anzuwenden ist
<ul style="list-style-type: none">- Gewinne aus der Veräußerung von Ziel-Spezial-Investmentanteilen, soweit diese nicht den Kategorien 9 oder 10 zuzuordnen sind (d. h. in Kategorie 8 fallen die voll steuerpflichtigen und in Kategorie 9 oder 10 die steuerbegünstigten Teile des Veräußerungsgewinns) und	Steuerpflichtige Teile der Gewinne i. S. d. § 36 Absatz 2 Nummer 3 InvStG aus der Veräußerung von Spezial-Investmentanteilen (§ 20 Absatz 1 Nummer 3a EStG i. V. m. § 34 InvStG)
<ul style="list-style-type: none">- Gewinne aus der Veräußerung von Währungen, bei denen die zugrunde liegenden obligatorischen Geschäfte eine zeitlich verzögerte Erfüllung vorsehen, die aber keine Termingeschäfte nach § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 EStG sind (steuerfrei thesaurierbaren sonstigen Erträge i. S. d. § 36 Absatz 3 Satz 3 InvStG).	Gewinne i. S. d. § 36 Absatz 3 Satz 3 InvStG aus Devisentermingeschäften, die auf die tatsächliche (physische) Lieferung der Währung ausgerichtet sind (Devisentermin-Liefergeschäfte)



	<p>Für Zwecke der Allgemeinkostenverteilung wird es bei den Kategorien 8 und 9 nicht beanstandet, wenn für den Aufteilungsmaßstab der 2. Ebene und die Verhältnisrechnung der 3. Ebene bei der Saldenbildung nach § 40 Absatz 3 und 4 InvStG bei unterschiedlichen Anlegerarten i. S. d. § 20 Absatz 1 InvStG einheitlich auf Körperschaften i. S. d. § 20 Absatz 1 Satz 3 InvStG abgestellt wird (vgl. Rzn. 40.27a und 40.37a).</p> <p>Diese Kategorie ist anlegerindividuell zu ermitteln, da die zu erfassenden Teile der Gewinne aus der Veräußerung von Ziel-Spezial-Investmentanteilen je nach Anlegerart unterschiedlich hoch ausfallen. Wenn auf Ebene des Dach-Spezial-Investmentfonds die zutreffende Art des Anlegers nicht zweifelsfrei bestimmt werden kann (insbesondere bei Dach-Spezial-Investmentfonds höherer Stufe, Organgesellschaften i. S. d. § 14 Absatz 1 Satz 1 KStG und Personengesellschaften als Anleger), hat der Dach-Spezial-Investmentfonds diese Kategorie für jede der in § 20 Absatz 1 InvStG genannten Anlegerarten zu ermitteln.</p>
<p>Kategorie 10:</p> <ul style="list-style-type: none">- Veräußerungsgewinne, die dem Teileinkünfteverfahren oder § 8b KStG unterliegen und- Anleger-Aktiengewinne eines Dach-Spezial-Investmentfonds aus der	<p>Gewinne i. S. d. § 36 Absatz 2 Nummer 2 InvStG i. V. m. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 EStG, auf die sowohl § 3 Nummer 40 EStG als auch § 8b KStG anwendbar ist, und in den Gewinnen aus der Veräußerung von Ziel-Spezial-Investmentanteilen enthaltene Anleger-Aktiengewinne</p> <p>Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften i. S. d. § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG</p>



Veräußerung von Ziel-Spezial-Investmentanteilen	<p>i. V. m. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG, die der Spezial-Investmentfonds nicht selbst versteuert (vgl. Rz. 33.35a).</p> <p>Wenn der Anleger ein Dach-Spezial-Investmentfonds ist, der die Immobilien-Transparenzoption nach § 33 Absatz 2 Satz 3 InvStG nicht ausübt, fallen die Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften bei Ausschüttung durch den Ziel-Spezial-Investmentfonds oder fiktivem Zufluss nach Ablauf von 15 Geschäftsjahren auf Ebene des Dach-Spezial-Investmentfonds in die Kategorie 6.</p> <p>Übt der Dach-Spezial-Investmentfonds die Immobilien-Transparenzoption aus, dann fallen auf Ebene des Dach-Spezial-Investmentfonds bei Ausschüttung durch den Ziel-Spezial-Investmentfonds oder fiktivem Zufluss nach Ablauf von 15 Geschäftsjahren Immobilien-Zurechnungsbeträge an.“</p>
Kategorie 20: Erträge i. S. d. § 43 Absatz 2 InvStG a. F. i. V. m. § 3 Nummer 41 Buchstabe a EStG	<p>Der ursprüngliche Hinzurechnungsbetrag wird in Kategorie 1 erfasst. In Kategorie 20 sind die nach § 3 Nummer 41 Buchstabe a EStG steuerfreien Ausschüttungen aus der Zwischengesellschaft zu erfassen. Für die Zwecke der Körperschaftsteuer ist dies gesondert zu erfassen, da hier 5 % nicht abziehbare Betriebsausgaben angesetzt werden.</p> <p>Diese Kategorie ist letztmals für den Veranlagungszeitraum 2021 anzuwenden (§ 57 Absatz 5 InvStG).</p>



Seite 20 von 20

Dieses Schreiben wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht.

Im Auftrag

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.