

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Information für beschränkt steuerpflichtige Anleger:innen (Steuerausländer:innen) in Österreich

Stand Februar 2026

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist ein Offener Immobilienfonds nach dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) bzw. nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG).

Hinsichtlich von in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Personen erzielten Einkünften, die aus in Österreich gelegenen Immobilien des inländischen Immobilienfonds stammen, ist eine KEST-Befreiung vorgesehen (§ 94 Z 8 EStG). Einkünfte aus inländischen Immobilien (§ 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG) unterliegen erst ab Überschreiten der Veranlagungsgrenze der beschränkten Steuer- und damit Veranlagungspflicht in Österreich. Davon ungeachtet unterliegen inländische Zinserträge des inländischen Immobilienfonds der beschränkten Steuerpflicht (§ 98 Abs 1 Z 5 lit b EStG).

Ausländische Anleger:innen haben ihre ausländischen Kapitalerträge im Rahmen ihrer individuellen Steuererklärung im Wohnsitzstaat zu erfassen.

Regelung für Steuerausländer:innen

„Ausländer-KEST“

Inländische Zinserträge aus Offenen Immobilienfonds unterliegen der beschränkten Steuerpflicht, der sogenannten „Ausländer-KEST“.

Einkünfte aus österreichischen Immobilien des Immobilienfonds (neben anderen Einkommen) stellen für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Personen (Steuerausländer) Einkünfte dar. Derartige Einkünfte können aus Bewirtschaftungs- oder Aufwertungsgewinnen stammen. Nicht erfasst sind etwa Einkünfte aus ausländischen Immobilien.

Überschreiten diese beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte einen Betrag von € 2.463,- (für 2026), entsteht die Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung in Österreich (§ 42 Abs 2 iVm § 102 Abs 3 EStG).

Hinweis

Diese steuerlichen Angaben basieren auf der aktuellen Auslegung der derzeit gültigen Rechtslage. Die steuerlichen Hinweise können nicht die individuelle Situation von einzelnen Anleger:innen berücksichtigen. Daher kann die Konsultation einer Steuerberaterin bzw. eines Steuerberaters notwendig sein.

Rückgabemodalitäten bei Immobilienfonds

Die Rückgabe von Anteilen ist nach wie vor zum täglichen Rechenwert möglich. Mit 01.01.2022 trat die Novelle des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmoInvFG) in Kraft. Ab spätestens 01.01.2027 gelten eine Mindestbeholdedauer (12 Monate) und eine Rückgabefrist (12 Monate) für österreichische Immobilienfonds.

Ziel ist der stärkere Schutz der Anleger. Wollen viele AnlegerInnen in kurzer Zeit ihr Geld zurück, kann das zu einem Liquiditätsengpass beim Fonds führen. Mit Einführung der Fristen kann die Fondsgesellschaft die Liquidität besser planen. Wenn nötig, hat das Fondsmanagement ausreichend Zeit, um Immobilien zu marktüblichen Preisen zu verkaufen, um zusätzliche Liquidität zu schaffen. Damit wird der Charakter von Immobilienfonds als langfristiges Investment betont.

Die Umsetzung des Gesetzes wird im Rahmen einer Übergangsfrist bis spätestens 01.01.2027 erfolgen. Details zur Umsetzung sind derzeit in Abstimmung. Sobald die Modalitäten geklärt sind, ist eine umfassende Information geplant.

Hauptbestandteil der Gesetzesnovelle ist die Einführung einer 12-monatigen Beholdedauer und einer 12-monatigen Rückgabefrist für österreichische Immobilienfonds. Nach Ablauf der Mindestbeholdedauer können AnlegerInnen erstmalig eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung bei der depotführenden Stelle abgeben. AnlegerInnen erhalten die Auszahlung dann nach Ablauf der Rückgabefrist. Bitte beachten Sie, dass die Rückgabeerklärung nicht bei der ERSTE Immobilien KAG, sondern bei Ihrer depotführenden Bank zu erfolgen hat.

Voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2026 werden wir – zeitgerecht vor tatsächlicher Wirksamkeit aller Fristen – nochmals mit allen Details auf Sie zukommen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihre Bankberaterin oder Berater.

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Bitte lesen Sie die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ des Alternative Investment Fonds und das Basisinformationsblatt (BIB), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch.

Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und das Basisinformationsblatt der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht.

Der Prospekt sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik „Pflichtveröffentlichungen“ abrufbar und stehen der interessierten Anleger:in kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung.

Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen das Basisinformationsblatt erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger:innen hinsichtlich des Ertrags, der steuerlichen Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt.

Impressum

MedieninhaberIn und HerstellerIn: ERSTE Immobilien KAG, Am Belvedere 1, 1100 Wien
service@ersteimmobilien.at / www.ersteimmobilien.at / Verlags- und Herstellungsort: Wien