

# ERSTE IMMOBILIENFONDS

## Steuerliche Behandlung österreichische Privatkund:innen

Stand Februar 2026

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

### Fondsebene

<b>Laufende Wertpapier- und Liquiditätsgewinne im Fonds</b>	27,5 % Kapitalertragsteuer (KESt)
<b>Laufende Bewirtschaftungsgewinne im Fonds</b>	80 % der Bewirtschaftungsgewinne (Mietträge abzgl. Instandhaltungsrücklage in Höhe von 20 % der Nettomieteinnahmen) werden mit 27,5 % KESt versteuert.
<b>Aufwertungsgewinne im Fonds</b>	80 % der Bewertungsdifferenz zwischen den jährlichen Bewertungen durch Sachverständigengutachten werden mit 27,5 % KESt versteuert.

### Anteilscheinebene

<b>Kursgewinne bei Verkauf von Fondsanteilen (Anteilscheinebene)</b>	27,5 % Kursgewinnsteuer auf den Differenzbetrag zwischen Anschaffungswert und Verkaufserlös (entspricht im Wesentlichen den innerhalb des Fonds nicht versteuerten restlichen 20 % Aufwertungsgewinnen)  → keine Doppelbesteuerung durch Berücksichtigung der bereits im Fonds besteuerten Erträge mittels Adaptierung der steuerlichen durchschnittlichen Anschaffungskosten (DAK).
<b>Hinweis</b>	Diese steuerlichen Angaben basieren auf der aktuellen Auslegung der derzeit geltenden Rechtslage. Die steuerlichen Hinweise können nicht die individuelle Situation von einzelnen Anleger:innen berücksichtigen. Daher kann die Konsultation einer Steuerberaterin oder eines Steuerberaters notwendig sein.

**Steuerliche  
Behandlung**

Die Besteuerung von Offenen Immobilienfonds erfolgt sowohl auf Fonds- als auch auf Anteilscheinebene.

**Steuerpflichtiger Fondsgewinn**

Der Fondsgewinn ergibt sich aus den Bewirtschaftungsgewinnen (Mietträge abzüglich 20 % Instandhaltungsrücklage), den Aufwertungsgewinnen (80 % der Wertsteigerung der Immobilien) sowie den laufenden Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen.

**Erträge aus ausländischen Immobilien**

Geplant sind Investitionen in europäische Länder mit denen Österreich ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) nach der Befreiungsmethode abgeschlossen hat. Dieses weist die Besteuerung der Gewinne dem Lagestaat zu. Somit kommt es in der Regel in Österreich zu keiner steuerlichen Erfassung und keiner KEST-Belastung der Immobilienerträge (Mietträge, Bewertungsgewinne).

**Ausschüttende und thesaurierende Variante**

Hinsichtlich jener Ertragsteile, bei denen KEST-Pflicht besteht, wird diese von der jährlichen Ausschüttung einbehalten („Ausschütter“) bzw. ein der KEST entsprechender Betrag direkt an die österreichische Finanzverwaltung abgeführt („Thesaurierer“).

**Kursgewinnsteuer (KESt)**

Zusätzlich anfallende Wertsteigerungen unterliegen bei der Veräußerung von Fondsanteilen auf Anteilscheinebene der 27,5 %igen Kursgewinnbesteuerung.

Die Fondsanteile sind hinsichtlich der Einkommensteuer endbesteuert.

Für österreichische Immobilien besteht derzeit keine Erbschaftssteuerpflicht.

Für im Ausland gelegene Immobilien besteht eine mögliche beschränkte Erbschaftssteuerpflicht\*).

\*) Für in Deutschland gelegene Immobilien besteht gemäß eines uns vorliegenden Gutachtens in der Regel für österreichische Anleger (bei länger als 10-jähriger ausschließlicher Ansässigkeit in Österreich) keine deutsche Erbschaftssteuerpflicht.

**Hinweis**

Diese steuerlichen Angaben basieren auf der aktuellen Auslegung der derzeit gültigen Rechtslage. Die steuerlichen Hinweise können nicht die individuelle von einzelnen Anleger:innen berücksichtigen. Daher kann die Konsultation einer Steuerberaterin oder 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](http://www.ersteimmobilien.at) veröffentlicht.

Der Prospekt sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://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](http://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](mailto:service@ersteimmobilien.at) / [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) / Verlags- und Herstellungsort: Wien