



# Swiss Life Living + Working

## Besteuerung von Immobilien in Österreich

*Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet.*

### Besteuerung von Immobilien in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger

Der Swiss Life REF (DE) Real Estate Living and Working investiert u.a. auch in Immobilien, die in Österreich belegen sind. Das hat folgende Steuerkonsequenz in Österreich:

Nicht in Österreich ansässige Anleger in Immobilienfonds unterliegen gemäß dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz in Österreich einer beschränkten Steuerpflicht. Dies bedeutet, dass laufende Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung der Immobilien sowie Aufwertungen zu 80 Prozent in Österreich besteuert werden. Die Steuerpflicht entsteht auf Ebene von Anlegern, die in Österreich keinen Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben und beträgt für Privatpersonen zur Zeit 27,5 Prozent.

Was ist zu tun? Privatpersonen haben einen Freibetrag i.H.v. 2.421 EUR. Soweit diese Schwelle überschritten ist, oder wenn das österreichische Finanzamt dazu auffordert, muss eine Einkommensteuererklärung in Österreich abgegeben werden. Für Körperschaften ist der Steuersatz mit 23 Prozent niedriger, aber es gibt keinen Freibetrag, so dass eine Einkommensteuererklärung zu erstellen wäre. Eine solche Einkommensteuererklärung müsste nicht nur die österreichischen Einkünfte des Swiss Life REF (DE) Real Estate Living and Working, sondern auch solche aus etwaigen anderen Quellen abdecken.

Der Betrag der grds. in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 30. Juni 2025 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) Real Estate Living and Working beträgt je Anteil 0,0316 EUR. Der für die österreichische Einkommensteuererklärung relevante Betrag wäre dann das Einkommen pro Anteil multipliziert um die Anzahl der vom individuellen Anleger gehaltenen Anteile.

Die Daten für die vergangenen Jahre bis zum Jahr 2017 sind wie folgt:

Datum	steuerpflichtige Einkünfte für 2025 (ausschüttungsgleiche Erträge), EUR je Anteil
30.06.2025	0,0316
30.06.2024	0,0315
30.06.2023	0,0543
30.06.2022	0,0198
30.06.2021	0,0138
30.06.2020	0,0091
30.06.2019	Keine AT-Objekte im Fonds
30.06.2018	Keine AT-Objekte im Fonds
30.06.2017	Keine AT-Objekte im Fonds

### Hinweis zur Steuerlichen Einordnung

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Informationen dazu dienen, etwaigen steuerrechtlichen Verpflichtungen in Österreich nachkommen zu können. Es handelt sich dabei nicht um Steuerberatung oder um die Bewertung, ob und in welcher Höhe eine individuelle Steuerpflicht besteht oder Informationen, die geeignet sind, die individuelle steuerliche Situation des Anlegers zu bewerten. Anleger werden daher aufgefordert, sich für Steuerfragen, die Einschätzung der individuellen steuerlichen Situation, Beratung oder Hilfe bei der Anfertigung der Steuererklärung an einen Steuerberater zu wenden. Swiss Life Asset Managers übernimmt keinerlei Haftung oder Verantwortlichkeit für die Erfüllung oder Nichterfüllung von steuerrechtlichen Pflichten durch die Anleger.

### Die wesentlichen Chancen

- In solide Immobiliensachwerte investieren, die weniger inflationsgefährdet sind als viele andere Anlageformen.
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen im Vergleich zu vielen anderen Anlageformen.
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe neuer Anteile - schon mit kleinen Sparraten regelmäßig investieren.
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter.
- Nach Einhaltung einer zweijährigen Mindesthaltefrist und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten können Anteile zurückgegeben werden. Die Rücknahme erfolgt vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung börsentäglich.
- Steuerliche Vorteile durch einen teilweise steuerfreien Teil der Erträge.\*

### Die wesentlichen Risiken

- Immobilien unterliegen Wertschwankungen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein Indikator für die Zukunft.
- Es bestehen übliche Immobilienrisiken wie schlechte Vermietbarkeit, mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter, Projektentwicklungsrisiken oder Verschlechterung der Lagequalität.
- Während der zweijährigen Mindesthaltefrist und der 12-monatigen Kündigungsfrist kann der Anteilwert sinken. Der Rücknahmepreis kann niedriger sein als der Ausgabepreis oder der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der Kündigung. Anleger können auf geänderte Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur verzögert reagieren.
- Die Anteilrücknahme kann ausgesetzt werden, ggf. bis hin zur Auflösung des Fonds durch Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände. Der den Anlegern zustehende Erlös nach Abwicklung kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

Die Aufzählung ist nicht vollständig. Es handelt sich um die wesentlichen Chancen und Risiken. Ausführliche Informationen zu den Risiken finden Sie in dem entsprechenden Verkaufsprospekt. Aussage gemäß aktueller Rechtslage, Stand: November 2025

\*Erträge aus Investmentfonds – Ausschüttungen, Vorabpauschalen, Gewinne aus dem Verkauf der Anteile – unterliegen der Kapitalertragssteuer (25% zzgl. Soli + ggf. Kirchensteuer). Diese fällt auf Anlegerebene an. 60% der Erträge bleiben steuerfrei, 40% möglicher Verluste werden steuerlich berücksichtigt. Die Teilfreistellungsquote soll die steuerliche Belastung der Immobilienerträge des Immobilienfonds in pauschaler Form auf Anlegerebene abmildern. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig auch rückwirkenden Änderungen (z.B. Gesetzesänderungen oder geänderte Auslegung durch die Finanzverwaltung) unterworfen sein.

### Disclaimer

**Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet.**

Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode. Ausgabeaufschläge wurden nicht berücksichtigt, Wiederanlage der Ausschüttungen. Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Diese Wertentwicklungsdarstellung erfüllt nicht die Anforderung an die Darstellung der Wertentwicklung gegenüber Kunden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und stellen weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf des dargestellten Produkts dar. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Swiss Life Asset Managers Investmentfonds sind das Basisinformationsblatt sowie die Verkaufsprospekte und Berichte. Die Verkaufsunterlagen für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working stehen in deutscher Sprache auf der Homepage [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642-123 oder per E-Mail unter: [kontakt-kvg@swisslife-am.com](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com) angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt zur Verfügung.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:

[www.livingandworking.com](http://www.livingandworking.com)

