

IMMOFINANZ AG  
FN 114425y  
ISIN AT0000809058

Wien, 24. Mai 2017

Die IMMOFINANZ AG möchte mit dieser Information über bestimmte Aspekte nach österreichischem Steuerecht für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ AG im Privatvermögen halten, informieren. Steuerrechtliche Aspekte für in Österreich ansässige juristische Personen sowie natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ AG im Betriebsvermögen halten, werden nicht berücksichtigt. Auch steuerrechtliche Folgen der Dividendenausschüttung an nicht in Österreich steuerlich ansässige juristische oder natürliche Personen sind nicht behandelt.

Bitte beachten Sie, dass diese Informationen als allgemeine Orientierungshilfe zu verstehen sind, daher auch nicht rechtlich verbindlich sind und auch keine vollständige und umfassende Information oder Rechtsberatung bzw. Steuerberatung hinsichtlich der Dividendenausschüttung bieten. Den Aktionären wird daher empfohlen, hinsichtlich der bei Ihnen im Einzelnen eintretenden steuerlichen Folgen der Dividendenausschüttung eine Ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigende steuerliche Beratung einzuholen.

## Informationen zur Dividendenausschüttung

### Allgemeine Information

Der Vorstand wird in der am 1. Juni 2017 stattfindenden 24. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG die **Ausschüttung einer Dividende aus dem im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 6 Cent je Aktie** vorschlagen.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung wird die Dividende am 7. Juni 2017 über die Erste Group Bank AG als Zahlstelle der IMMOFINANZ AG durch die depotführenden Kreditinstitute an die Aktionäre ausgezahlt.

### Qualifikation als Einlagenrückzahlung ohne KESt-Abzug

Aus steuerlicher Sicht ist die Dividende als Einlagenrückzahlung einzustufen. Wesentlicher Vorteil einer Einlagenrückzahlung ist, dass keine 27,5%-ige Kapitalertragsteuer (KESt) abzuziehen ist. Die Dividende von EUR 0,06 pro Aktie wird daher brutto für netto, d.h. ohne Kapitalertragsteuerabzug, an den Aktionär ausbezahlt (siehe unten Punkt Steuerliche Informationen).

### Steuerliche Informationen für „Privatinvestoren“

Die nachstehenden Informationen beziehen sich ausschließlich auf in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ AG im Privatvermögen halten. Bitte beachten Sie hinsichtlich dieser Informationen auch den am Beginn des Dokuments angeführten Disclaimer.

#### 1. Was ist eine Einlagenrückzahlung

Eine Einlagenrückzahlung ist eine steuerneutrale Zuwendung aus dem Eigenkapital der Körperschaft außerhalb von steuerlichen Ausschüttungen, die an die Aktionäre erfolgt.

## 2. Fällt dafür Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5% an?

Nein, da die gesellschaftsrechtliche Dividende steuerlich eine Einlagenrückzahlung im Sinne des § 4 Absatz 12 österreichisches Einkommensteuergesetz (EStG) darstellt. Auf eine steuerliche Einlagenrückzahlung fällt keine Kapitalertragsteuer (KESt) an. Der Dividendenbetrag wird somit brutto für netto ohne Steuerabzug an den Aktionär ausbezahlt.

## 3. Kann es für in Österreich ansässige natürliche Personen mit Aktien im Privatvermögen zu einer Steuerpflicht kommen?

Grundsätzlich löst eine Einlagenrückzahlung als steuerneutraler Vorgang für in Österreich ansässige natürliche Personen mit Aktien im Privatvermögen keine Steuerpflicht aus. Die Einlagenrückzahlung vermindert allerdings die (steuerlichen) Anschaffungskosten der Aktien. Übersteigt die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten, liegt aus steuerlicher Sicht insoweit ein Veräußerungsvorgang vor.

Wenn daher die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktie im Zeitpunkt der Einlagenrückzahlung mindestens 6 Cent betragen, so kann sich aufgrund der Einlagenrückzahlung in Höhe von 6 Cent pro Aktie kein fingierter Veräußerungsgewinn ergeben, weil die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktie nicht übersteigt. Zur Ermittlung ist auf die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien und bereits erhaltene Einlagenrückzahlungen in der Vergangenheit abzustellen.

Eine Ertragssteuerpflicht kann sich für einen in Österreich ansässigen Aktionär mit Aktien im Privatvermögen daher dann ergeben, wenn die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt. In diesem Fall wird in Höhe des übersteigenden Betrages ein steuerlicher Veräußerungsgewinn gesetzlich fingiert. Durch die Reduktion der steuerlichen Anschaffungskosten durch die Einlagenrückzahlung erhöht sich ein allfälliger späterer steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn bei Verkauf der Aktien (vgl. dazu auch das Beispiel unter b).

Grundsätzlich gelten die nachstehenden Ausführungen zur Steuerpflicht sowohl i) für einen fingierten Veräußerungsgewinn (falls die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten übersteigt) als auch für ii) einen späteren Veräußerungsgewinn aufgrund eines Verkaufs der Aktien.

### a) Steuerpflicht eines Veräußerungsgewinns aus IMMOFINANZ-Aktien

Die Steuerpflicht hängt insbesondere davon ab, wann die Aktien entgeltlich angeschafft wurden, welches Beteiligungsmaß vorliegt und wann die Aktien veräußert werden.

Wurden die Aktien von der betreffenden in Österreich ansässigen natürlichen Person bereits vor dem 1. Januar 2011 entgeltlich erworben und betrug das Beteiligungsmaß immer weniger als 1%, so unterliegt grundsätzlich ein allfälliger Veräußerungsgewinn nicht der Besteuerung. Sollten die Aktien hingegen nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben worden sein, unterliegt ein allfälliger Veräußerungsgewinn der Kapitalertragsteuer mit 27,5%.

Anderes gilt, wenn der Aktionär oder – bei unentgeltlichem Erwerb – sein Rechtsvorgänger innerhalb der letzten 5 Jahre<sup>1</sup> vor dem 31. März 2012 zu mindestens 1% an der IMMOFINANZ AG beteiligt war.

---

<sup>1</sup> Sollte es durch gewisse Umgründungsmaßnahmen zu einem Absinken des Beteiligungsmaßes von mindestens 1% auf unter 1% an der übertragenden oder übernehmenden Gesellschaft gekommen sein, so kommt es zur Verlängerung der Steuerhängigkeit auf 10 Jahre ab Umgründungstichtag.

Allgemein ist der Veräußerungsgewinn zwar auch in diesem Fall mit 27,5% steuerpflichtig.<sup>2</sup> Sollte das Beteiligungsausmaß einer entsprechenden vor dem 1. Januar 2011 angeschafften Beteiligung, die die oben genannten Voraussetzungen (1% Beteiligungsausmaß innerhalb der 5 Jahre vor dem 31. März 2012) erfüllt, am 31. März 2012 jedoch weniger als 1% betragen haben, so unterliegt der Veräußerungsgewinn nur dann der Steuerpflicht, wenn dieser innerhalb einer Frist von 5 Jahren<sup>3</sup> ab Reduzierung des Beteiligungsausmaßes auf unter 1% eintritt.

## b) Beispiele

Die obigen Ausführungen seien anhand der folgenden (fiktiven) Beispiele kurz illustriert.

### Beispiel 1

- Erwerb Aktie am 2.2.2011; steuerliche Anschaffungskosten EUR 2,57
- Einlagenrückzahlung 2011: EUR 0,10
- Einlagenrückzahlung 2012: EUR 0,15
- Einlagenrückzahlung 2013: EUR 0,15
- Einlagenrückzahlung 2016: EUR 0,06
- ➔ Steuerliche Anschaffungskosten nach Einlagenrückzahlungen: EUR 2,11
- ➔ kein fingierter Veräußerungsgewinn
- z.B. Verkauf der Aktie Anfang 2017 um EUR 2,51
- ➔ Veräußerungsgewinn EUR 0,40; Steuerbelastung EUR 0,11 KESt

### Beispiel 2

- Wie Beispiel 1, aber Erwerb der Aktie bereits am 2.2.2010; Beteiligungsausmaß < 1%
- Veräußerungsgewinn ist nicht steuerpflichtig

### Beispiel 3

- Erwerb Aktie am 2.1.2012; steuerliche Anschaffungskosten EUR 0,42
- Einlagenrückzahlung 2011: EUR 0,10
- Einlagenrückzahlung 2012: EUR 0,15
- Einlagenrückzahlung 2013: EUR 0,15
- ➔ Steuerliche Anschaffungskosten nach Einlagenrückzahlungen: EUR 0,02
- Einlagenrückzahlung 2016: EUR 0,06
- ➔ fingierter Veräußerungsgewinn von EUR 0,04 (jener Betrag, um den die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten übersteigt)
- ➔ Steuerbelastung 27,5% von EUR 0,04 = EUR 0,011 KESt

### Beispiel 4

- Wie Beispiel 3, aber Erwerb der Aktie bereits am 2.2.2010; Beteiligungsausmaß < 1%
- Fingierter Veräußerungsgewinn ist nicht steuerpflichtig

---

<sup>2</sup> KESt wird nur bei nach dem 31. Dezember 2010 erworbenen Beteiligungen erhoben; bei davor angeschafften Beteiligungen wäre der Veräußerungsgewinn durch Abgabe einer Steuererklärung zu erklären.

<sup>3</sup> Bzw. im Falle gewisser Umgründungsmaßnahmen innerhalb einer durch das UmgrStG verlängerten Frist (vgl. FN 1)

Diese Ausführungen stellen nur eine grundsätzliche Übersicht dar und ersetzen keinesfalls eine gezielte steuerliche Beratung des betreffenden Einzelfalls. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass sich die Rechtslage zukünftig ändern könnte. Bitte beachten Sie auch den am Beginn des Dokuments angeführten Disclaimer.

#### **4. Kann es für andere als in Österreich ansässige natürliche Personen mit Aktien im Privatvermögen, insbesondere juristische Personen, natürliche Personen mit Aktien im Betriebsvermögen sowie ausländische Aktionäre, zur Steuerpflicht kommen?**

Es ist nochmals hervorzuheben, dass dieses Informationsschreiben ausschließlich die Situation einer in Österreich ansässigen natürlichen Person mit Aktien im Privatvermögen nach österreichischem Steuerrecht im Überblick behandelt. Es wird daher und vor allem auch anderen Aktionären (juristischen Personen, natürlichen Personen mit Aktien im Betriebsvermögen sowie nicht in Österreich steuerliche ansässigen Aktionären) empfohlen, zu den Folgen der Dividendenausschüttung (qualifiziert als steuerliche Einlagenrückzahlung) eine ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigende steuerliche Beratung einzuholen.

#### **5. Warnhinweis**

Die oben angeführte generelle Darstellung ist allgemein gehalten und deckt nicht alle steuerlichen Aspekte ab. Das Informationsschreiben dient rein zu Informationszwecken, ist keinesfalls abschließend und ersetzt nicht die Beratung durch einen Steuerberater und Rechtsanwalt. Den Aktionären wird im Hinblick auf die steuerliche Behandlung der Dividendenausschüttung empfohlen, entsprechende Beratung einzuholen.