Swiss Life REF (DE) European Living
Besteuerung von Immobilien in Österreich

SwissLife Asset Managers

Besteuerung von Immobilien in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger

Der Swiss Life REF (DE) European Living 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 gem. 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 Anleger, 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. 2.463 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) European Living, sondern auch solche aus etwaigen anderen Quellen abdecken.

Der Betrag der grds. in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 31. März 2026 endende Geschäftsjahr des Swiss Life REF (DE) European Living beträgt je Anteil -0,0206 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 2020 sind wie folgt:

Datum	**steuerpflichtige Einkünfte für 2024 (ausschüttungsgleiche Erträge), EUR je Anteil**
31.03.2026	-0,0206
31.03.2025	-0,0277
31.03.2024	0,0603
31.03.2023	0,0175
31.03.2022	0,0049
31.03.2021	-0,0060
31.03.2020	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.
- Eine breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte und Mieter.
- Nach Einhaltung einer zweijährigen Mindesthaltefrist und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten können Anteile zurückgegeben werden. Die Rücknahme erfolgt vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung börsentäglich.
- Steuerliche Teilfreistellung der Erträge möglich. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann sich künftig ändern.

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.
- Im Falle von Anteilrückgaben kann eine Rückgabegebühr von bis zu 2 % erhoben werden.
- 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: September 2026

Disclaimer

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 Living stehen in deutscher Sprache auf der Homepage www.european-living.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 angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt zur Verfügung.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:
www.european-living.de

SwissLife
Asset Managers

Status 09/2026