

<https://blog.de.erste-am.com/den-gewinnfreibetrag-mit-immobilienfonds-nutzen-und-steuern-sparen/>

Den Gewinnfreibetrag mit Immobilienfonds nutzen und Steuern sparen

Dieter Kerschbaum



© (C) Becken Holding GmbH

UnternehmerInnen und FreiberuflerInnen können einen Teil ihres Gewinns steuerfrei stellen, wenn sie in ausgewählte Wertpapiere oder in bestimmte Anlagegüter investieren. Der Gewinnfreibetrag (gesetzliche Grundlage §14 Einkommensteuergesetz (EstG)) beträgt bis zu 13 % des Unternehmensgewinns.

Was ist der Gewinnfreibetrag?

- Die Einkommensteuer entfällt auf den investierten Gewinnfreibetrag.
- Auswahl aus einem vielfältigen Angebot an Fonds und Wertpapieren
- Bildung von steuerlich vergünstigten Rücklagen, über die man nach 4 Jahren frei verfügen kann.

Wie hoch der Gewinnfreibetrag ausfällt, lässt sich relativ einfach berechnen. Einfach klicken und ausprobieren! [Hier](#) geht es zum interaktiven Rechner auf der Internet-Seite der Erste Bank und Sparkasse.

Gewinnfreibetrag berechnen

Gewinn

200 000

€

30 000

€

580 000

Gewinnfreibetrag:

24 500,00 €

Kontakt

Die Berechnung erfolgt auf Basis Ihrer Eingaben, sie dient als erste Orientierung und ist ohne Gewähr. Die ermittelten Werte sind Circa-Werte und stellen lediglich einen groben Richtwert dar.

Was man dabei beachten muss:

- Rechtliche oder gesetzliche Änderungen können sich auf die steuerliche Behandlung auswirken.
- Bei einer Veranlagung in Wertpapiere sind jederzeit Kurschwankungen möglich.
- Beim Verkauf der Wertpapiere könnte man weniger als den angelegten Betrag erhalten (Kapitalverlust).

Aktion für die Veranlagung des Gewinnfreibetrages mit dem ERSTE IMMOBILIENFONDS

Einer der Investmentfonds (Wertpapiere), die für den Gewinnfreibetrag geeignet sind, ist der [ERSTE IMMOBILIENFONDS](#). Der Fonds veranlagt direkt in Immobilien, die als substanzstark und wertbeständig gelten. Das sind vor allem Wohnungen in Österreich und im benachbarten Deutschland. Dadurch kann man die Ertragschancen und das Wertsteigerungspotenzial von Immobilien für die betriebliche Veranlagung nutzen. Für den Gewinnfreibetrag von UnternehmerInnen und FreiberuflerInnen wurde dafür eine eigene Tranche aufgelegt, die **bis längstens 28.12.2020** gezeichnet werden kann.

Die Merkmale von Immobilienfonds im Überblick

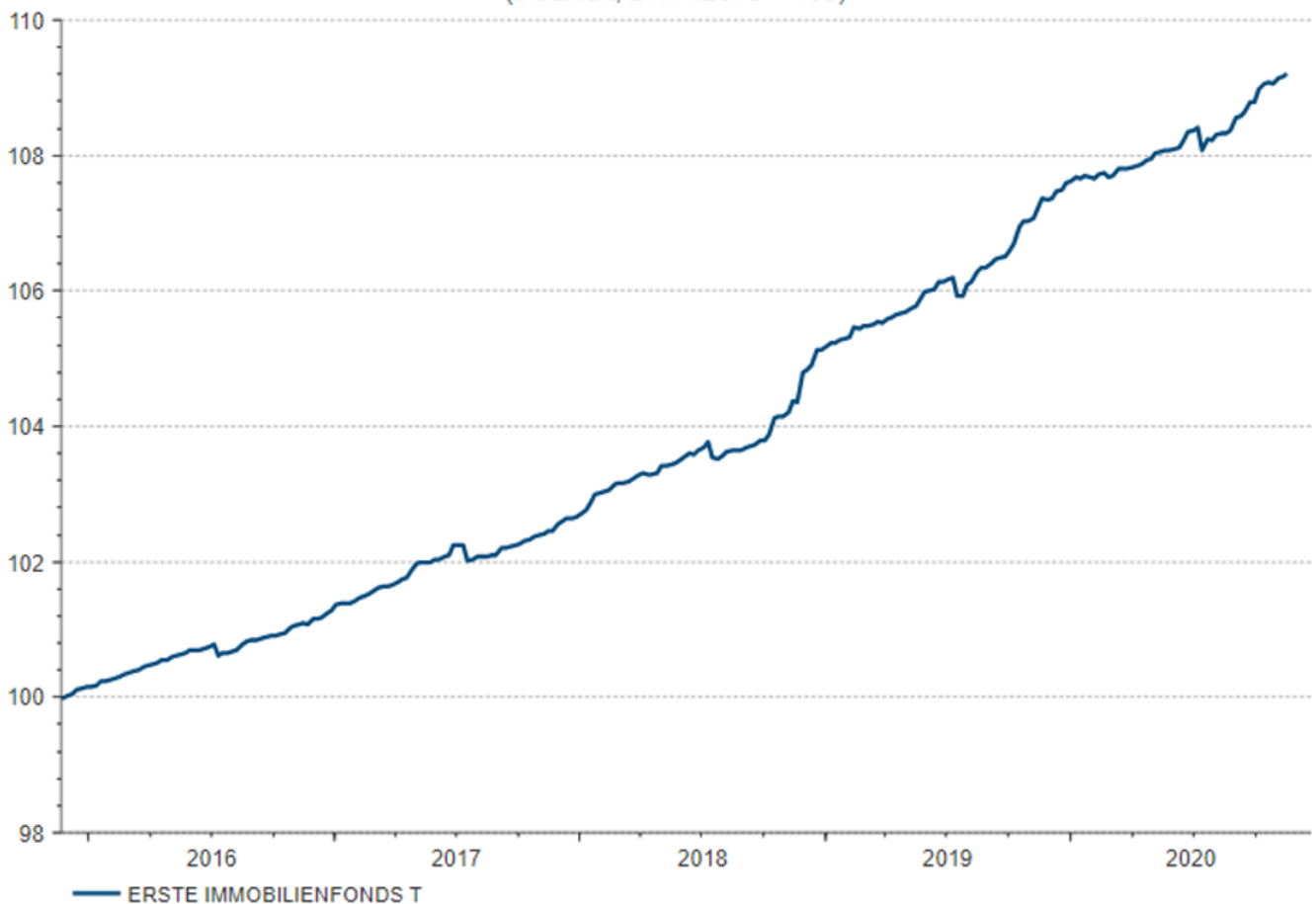
- Veranlagung in reale Werte (Grund und Boden).
- Wertentwicklung ist unabhängig von der Entwicklung an den Aktienbörsen.
- Fonds bildet eine stabile Depotergänzung und bietet eine Chance für den langfristigen Vermögensaufbau.
- Investition in ein breit gestreutes Portfolio
- Geeignet für den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag

Was man dabei beachten muss:

- Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen.
- MieterInnen können ausfallen, Liegenschaften oder Teile davon leer stehen.
- Diese Entwicklung kann zu geringeren Erträgen und auch zu Ausschüttungsaussetzungen führen.
- Die Veranlagung in Immobilienfonds kann zu einem Kapitalverlust führen.
- Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann aufgrund außergewöhnlicher Umstände ausgesetzt werden
- Die empfohlene Behaltdauer beträgt mindestens 3 Jahre.
- Eine Veranlagung in Immobilien bzw. Immobilienfonds ist grundsätzlich als längerfristiges Investment zu sehen.

Wertentwicklung ERSTE IMMOBILIENFONDS über die letzten 5 Jahre

(indexiert; 27.11.2015 = 100)



Hinweis: Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu.

Größter Objektankauf in der Geschichte trotz Corona-Krise

Hinter dem ERSTE IMMOBILIENFONDS steht die ERSTE Immobilien KAG. Diese Kapitalanlagegesellschaft ist seit 13 Jahren am österreichischen und deutschen Markt für Immobilienveranlagungen tätig und kann heuer trotz der Corona-Krise weitere Erfolge verbuchen. Im Oktober wurde das größte Einzelobjekt der Unternehmensgeschichte in den Fonds eingebucht: das moderne Bürohaus „Area 5.0“ im Norden von Hamburg. Das Gebäude besteht aus 5 Teilen mit jeweils 8 Geschossen und verfügt über eine Nutzfläche von über 31.000 Quadratmetern, gelegen in einer attraktiven Wohn- und Arbeitsgegend (siehe Foto).

Area 5.0 ist an bonitätsstarke Unternehmen vermietet: Klingende Namen wie *Freenet AG* (börsennotiertes deutsches Telekommunikations-Unternehmen), der Norddeutsche Rundfunk

(NDR) oder der frühere Bürogerätehersteller und heutige Managed Document Service-Anbieter *Triumph-Adler* finden sich ebenso wie kleinere Unternehmen aus dem Tech-und Internet-Bereich oder der innovative Büro-Caterer *Dussman-Service*.



(C) Becken Holding GmbH

Ankauf Bürohaus Area 5.0 in Hamburg mitten in der Corona Krise als klares Zeichen für „zukunftsfitte“ Büros

„Wir blicken in die Zukunft und freuen uns, dass wir den herausragenden Bürokomplex Area 5.0 mit seinem zukunftsfiten Konzept in den ERSTE IMMOBILIENFONDS aufnehmen können. Trotz der Corona-Pandemie wird die Nachfrage nach modernen, flexiblen Büroflächen mit einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis weiter stark vorhanden sein“, betont Geschäftsführer Peter Karl.

Fazit: UnternehmerInnen und FreiberuflerInnen, die im schwierigen Jahr 2020 Gewinne schreiben, haben die Möglichkeit den Gewinnfreibetrag in Anspruch zu nehmen und dadurch Steuern zu sparen. Der ERSTE IMMOBILIENFONDS erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und ist aufgrund seiner Wertbeständigkeit für die Veranlagung gut geeignet.

Wichtige rechtliche Hinweise:

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Entwicklungen.

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemittelteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle Erste Asset Management GmbH. Die Kommunikationssprache der Vertriebsstellen ist Deutsch und jene der Verwaltungsgesellschaft zusätzlich auch Englisch.

Der Prospekt für OGAW-Fonds (sowie dessen allfällige Änderungen) wird entsprechend den Bestimmungen des InvFG 2011 idGF erstellt und veröffentlicht. Für die von der Erste Asset Management GmbH verwalteten Alternative Investment Fonds (AIF) werden entsprechend den Bestimmungen des AIFMG iVm InvFG 2011 „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ erstellt.

Der Prospekt, die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.erste-am.com jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem/der interessierten Anleger:in kostenlos am Sitz der jeweiligen Verwaltungsgesellschaft sowie am Sitz der jeweiligen Depotbank 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.erste-am.com ersichtlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher und englischer Sprache auf der Homepage www.erste-am.com/investor-rights abrufbar sowie bei der Verwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, die Vorkahrungen, die sie für den Vertrieb von Anteilscheinen im Ausland getroffen hat, unter Berücksichtigung der regulatorischen Vorgaben wieder aufzuheben.

Hinweis: Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das schwer zu verstehen sein kann. Bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, empfehlen wir Ihnen, die erwähnten Fondsdokumente zu lesen. Diese Unterlagen erhalten Sie zusätzlich zu den oben angeführten Stellen kostenlos am jeweiligen Sitz der vermittelnden Sparkasse und der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG. Sie können die Unterlagen auch elektronisch abrufen unter www.erste-am.com.

Wichtig: Die im Basisinformationsblatt angeführten Performance-Szenarien beruhen auf einer Berechnungsmethodik, die in einer EU-Verordnung vorgegeben ist. Die künftige Marktentwicklung lässt sich nicht genau vorhersagen. Die dargestellten Performance-Szenarien zeigen nur mögliche Erträge auf, basieren dabei aber auf den Erträgen in der jüngeren Vergangenheit. Die tatsächlichen Erträge könnten niedriger ausfallen als angegeben.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Merkmale unserer Anleger:innen hinsichtlich des Ertrags, der steuerlicher Situation, Erfahrungen und Kenntnisse, des Anlageziels, der finanziellen Verhältnisse, der Verlustfähigkeit oder Risikotoleranz.

Bitte beachten Sie: Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Eine Veranlagung in Wertpapieren birgt neben den geschilderten Chancen auch Risiken. Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten. Personen, die am Erwerb von Investmentfondsanteilen interessiert sind, sollten vor einer etwaigen Investition den/die aktuelle(n) Prospekt(e) bzw. die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“, insbesondere die darin enthaltenen Risikohinweise, lesen. Ist die Fondswährung eine andere Währung als die Heimatwährung des/der Anleger:in, so können Änderungen des entsprechenden Wechselkurses den Wert der Anlage sowie die Höhe der im Fonds anfallenden Kosten - umgerechnet in die Heimatwährung - positiv oder negativ beeinflussen.

Wir dürfen dieses Finanzprodukt weder direkt noch indirekt natürlichen bzw. juristischen Personen anbieten, verkaufen, weiterverkaufen oder liefern, die ihren Wohnsitz bzw. Unternehmenssitz in einem Land haben, in dem dies gesetzlich verboten ist. Wir dürfen in diesem Fall auch keine Produktinformationen anbieten.

Zu den Beschränkungen des Vertriebs des Fonds an amerikanische oder russische Staatsbürger entnehmen Sie die entsprechenden Hinweise dem Prospekt bzw. den „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.

In dieser Mitteilung wird ausdrücklich keine Anlageempfehlung erteilt, sondern lediglich die aktuelle Marktmeinung wiedergegeben. Diese Mitteilung ersetzt somit keine Anlageberatung und berücksichtigt weder die Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen, noch unterliegt sie dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Die Unterlage stellt keine Vertriebsaktivität der Verwaltungsgesellschaft dar und darf somit nicht als Angebot zum Erwerb oder Verkauf von Finanz- oder Anlageinstrumenten verstanden werden.

Die Erste Asset Management GmbH ist mit den vermittelnden Sparkassen und der Erste Bank verbunden.

Beachten Sie auch die „Informationen über uns und unsere Wertpapierdienstleistungen“ Ihres Bankinstituts.

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.



Dieter Kerschbaum

Communications Specialist Österreich, Erste Asset Management