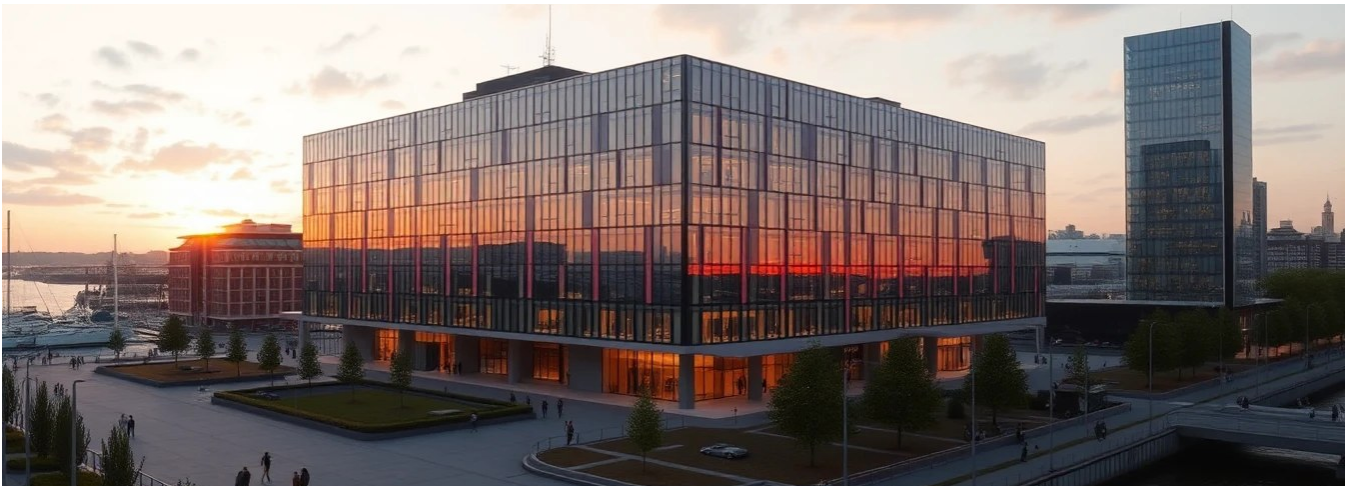


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Immobilienfonds nennt Teilfreistellung: Steuerfreie Ertragsanteile nicht als zusätzliche Auszahlung verstehen

Welche Basis bleibt im Modell, wenn die steuerliche Einordnung des Fonds tatsächlich geklärt ist?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Bei einem Immobilienfonds wird eine steuerliche Teilfreistellung genannt. Das kann die persönliche Steuerrechnung beeinflussen. Der befreite Ertragsanteil ist jedoch weder eine zusätzliche Ausschüttung noch eine allgemeine Steuerfreiheit jeder Anlage, die Immobilien im Namen trägt.

Zuerst den steuerlichen Fondstyp bestätigen

Dieser Beitrag betrifft ausdrücklich Investmentfonds im passenden Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes. § 2 Absatz 9 beschreibt die Immobilienfonds- und Auslands-Immobilienfondsquote anhand der Anlagebedingungen und fortlaufender Vermögensanlage; weitere Regeln ergänzen die Definition. [\[TYP\]](#)

Übertrage die spätere Rechnung nicht ungeprüft auf eine direkte Mietwohnung, eine Projektgesellschaft, eine Anleihe oder eine anders besteuerte Beteiligung. Benötigt werden die tatsächliche Produktidentität und die dafür einschlägige steuerliche Einordnung. Ein ausländischer Anbietername allein beweist keinen Auslands-Immobilienfondsstatus.

Die Teilfreistellung als Rechenbasis verstehen

§ 20 Absatz 3 InvStG nennt bei Immobilienfonds 60 Prozent steuerfreie Erträge, bei Auslands-Immobilienfonds 80 Prozent. Diese Freistellungen schließen die dortige Aktienteilfreistellung aus. [\[ANTEIL\]](#) Die persönliche Anwendung und sämtliche übrigen Steuerpositionen müssen konkret geprüft werden.

Für den fiktiven ersten Fall sind 10.000 Euro einschlägige Erträge und die Anwendung der 60-Prozent-Regel ausdrücklich bereits geklärt. Davon wären 6.000 Euro von dieser Regel erfasst steuerfrei und 4.000 Euro nicht durch diese Teilfreistellung befreit. Der Geldeingang wird dadurch nicht 16.000 Euro.

In einer gesonderten Vergleichsvariante mit bestätigter 80-Prozent-Regel wären 8.000 Euro durch diese Regel steuerfrei und 2.000 Euro nicht entsprechend befreit. Auch daraus wird hier kein persönlicher Steuerbetrag berechnet. Freibeträge, Verlustverrechnung, tatsächliche Ertragsarten, weitere steuerliche Vorschriften und der Abrechnungsstand sind nicht nachgebildet.

Eine Verkaufsrechnung richtig beschriften

Bitte für ein echtes Angebot um eine nachvollziehbare Zuordnung der verwendeten Ertragsbasis und des Teilfreistellungssatzes. Vergleiche anschließend die tatsächlich bei dir verbleibende Zahlung nach der fachlich ermittelten Steuerbehandlung. Ein steuerlich begünstigter Anteil sagt nichts über die Zuverlässigkeit der künftigen Erträge oder den Rückfluss des eingesetzten Kapitals.

Den Geldbedarf unabhängig vom Steuervorteil prüfen

Für einen Immobilienkauf oder laufende Kreditraten zählt, welche Beträge tatsächlich wann verfügbar werden. Eine korrekte Steuerbegünstigung ersetzt weder den notwendigen Verkauf eines Anteils noch dessen Auszahlungsbedingungen.

Die Entscheidungshilfe endet deshalb mit einer präziseren Steuerfrage und einer unveränderten Trennung von Ertrag, Steuer und Geldzufluss. Sie gibt keine Anlageempfehlung und bestätigt keine persönliche Teilfreistellung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Fonds und Kennung

Trag Name, Kennnummer und Anbieter des Fonds ein.

02 / Steuerlicher Fondstyp

Notiere, welchen Typ die Anlagebedingungen oder die Beratung bestätigen, etwa Immobilienfonds oder Auslands-Immobilienfonds.

03 / Erträge im Jahr

Trag die einschlägigen Erträge des Jahres laut Abrechnung ein.

04 / Angewandte Teilfreistellung

Trag ein, welche Teilfreistellung die Abrechnung verwendet und wer sie bestätigt hat.

05 / Tatsächliche Gutschrift

Trag den Betrag ein, der nach der Abrechnung wirklich auf deinem Konto angekommen ist.

06 / Angebot oder Verkaufsrechnung

Notiere, wie das Angebot Ertragsbasis und Teilfreistellung darstellt und was unklar ist.

07 / Geldbedarf und Verfügbarkeit

Trag ein, wann du Geld brauchst und zu welchen Bedingungen Anteile zurückgegeben werden können.

08 / Nächster Schritt

Notiere, welche Fragen du der Steuerberatung oder dem Anbieter stellst und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[TYP\] § 2 InvStG](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[\[ANTEIL\] § 20 InvStG](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0118-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.