

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Immobilienfonds schüttet kaum aus, trotzdem entsteht eine Vorabpauschale: Steueransatz und verfügbares Geld ordnen

Wie prüfe ich eine Vorabpauschale für gehaltene Immobilienfondsanteile, ohne sie als Ausschüttung oder bereits berechnete Steuer zu behandeln?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Auf dem Verrechnungskonto ist aus dem Immobilienfonds fast nichts angekommen. Trotzdem nennt eine Mitteilung einen Betrag als Vorabpauschale. Bevor du ihn als zusätzliche Einnahme oder als bereits feststehenden Steuerabzug einträgst, ordne drei verschiedene Größen: tatsächliche Ausschüttung, steuerlich angesetzter Ertrag und die daraus nach persönlicher Prüfung entstehende Zahlung.

Dieser Beitrag behandelt private Fondsanteile im deutschen Investmentsteuerrahmen. Eine direkte Mietwohnung, Immobilienanleihe oder beliebige Projektbeteiligung ist damit nicht gleichgestellt. Auch Vorsorge- und Versicherungskonstellationen brauchen ihre eigene Einordnung. Eine konkrete Fondsart oder persönliche Steuerpflicht wird hier nicht bestätigt.

Ohne Ausschüttung kann trotzdem ein steuerlicher Ertrag vorliegen

§ 16 InvStG nennt Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne als verschiedene Investmenterträge. **[ERTRAG]** Du musst also nicht erst Anteile verkauft oder denselben Betrag als Geld erhalten haben, damit die Vorabpauschale relevant wird. Umgekehrt ist die Pauschale kein neu verfügbares Guthaben für die nächste Kreditrate.

Lege für die Prüfung Fondskennung, Anteilzahl, Erwerbsdaten und die konkrete Abrechnung bereit. Verwende die für das Kalenderjahr maßgeblichen Rücknahmepreise und Ausschüttungen; der heutige Depotwert allein reicht nicht. Bei einem Sparplan dürfen später gekaufte Anteile nicht stillschweigend wie ein unveränderter Ganzjahresbestand gerechnet werden.

Erst die Rechenbasis prüfen

§ 18 InvStG setzt beim Rücknahmepreis zu Jahresbeginn an und verwendet 70 Prozent des für das Jahr veröffentlichten Basiszinses. Der so ermittelte Basisertrag ist durch die Preisentwicklung bis zum letzten Rücknahmepreis des Jahres zuzüglich Ausschüttungen begrenzt. Von diesem begrenzten Basisertrag werden die Ausschüttungen abgezogen, soweit eine positive Differenz bleibt. [\[VORAB\]](#)

Der Basiszins ist dabei eine steuerliche Rechengröße, keine zugesicherte Rendite deines Fonds. Für eine echte Abrechnung muss der zum betreffenden Jahr veröffentlichte Wert verwendet werden. Der folgende frei gewählte Zinssatz ist ausdrücklich keine Angabe des amtlichen Basiszinses für 2026 oder ein anderes konkretes Jahr.

Eigenes Ganzjahresmodell mit begrenztem Wertanstieg

Angenommen, die betreffenden Anteile wurden schon vor Jahresbeginn erworben und während des gesamten Modelljahres unverändert gehalten. Ihr Rücknahmewert zu Beginn beträgt 20.000 Euro, am Ende 20.300 Euro; innerhalb des Jahres werden 40 Euro ausgeschüttet. Der Basiszins sei ausschließlich für dieses Lernmodell mit 3 Prozent angenommen.

Die noch unbegrenzte Basisrechnung lautet $20.000 \times 3 \% \times 70 \% = 420$ Euro. Für die Begrenzung zählen im Modell 300 Euro Preiszuwachs plus 40 Euro Ausschüttung, also 340 Euro. Damit bleiben von der Basisrechnung 340 Euro. Nach Abzug der 40 Euro Ausschüttung ergibt sich eine Vorabpauschale von 300 Euro.

- **Tatsächlich ausgeschüttet** – Betrag: 40 Euro; Bedeutung: Geldzufluss vor persönlicher Steuerbehandlung
- **Vorabpauschale** – Betrag: 300 Euro; Bedeutung: Zusätzlicher steuerlicher Ertragsansatz, keine Ausschüttung
- **Persönlich zu zahlende Steuer** – Betrag: hier nicht berechnet; Bedeutung: Folgt erst aus den einschlägigen weiteren Steuerdaten

Eine zweite Kontrollvariante verdeutlicht die Grenze: Läge bei unveränderten übrigen Annahmen der letzte Rücknahmewert bei 20.600 Euro, wären $600 + 40 = 640$ Euro als Begrenzungsgröße höher als die Basisrechnung. Dann bliebe es beim Basisertrag 420 Euro und nach Abzug der Ausschüttung bei 380 Euro Vorabpauschale. Daraus folgt kein Marktversprechen über künftige Fondsgewinne.

Die richtige Zeit und den wirklichen Geldbedarf erfassen

§ 18 ordnet den steuerlichen Zufluss dem ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres zu. Im Erwerbsjahr ist außerdem die dort geregelte Kürzung für volle Monate vor dem Erwerbsmonat zu beachten. [\[VORAB\]](#) Das Rechenbeispiel bildet diese Erwerbsjahrfrage bewusst nicht ab. Eine Abrechnung mit anderen Erwerbsdaten muss deshalb nicht denselben Betrag ergeben.

Bei inländischer Depotführung benennt § 44 EStG die zuständige Stelle für den Steuerabzug. Für Vorabpauschalen gelten auch Regeln zur Bereitstellung eines fehlenden Geldbetrags und zum möglichen Einzug von einem dort geführten eigenen Konto. [\[STEUER\]](#) Eine mögliche Geldanforderung ist daher trotz geringer Ausschüttung nicht allein aus diesem Grund widersprüchlich.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Frage die Depotstelle, welcher Steuerbetrag nach ihrer konkreten Abrechnung voraussichtlich benötigt wird, wann und von welchem Konto. Halte dafür tatsächlich verfügbares Geld bereit. Die Regeln zu einem vorhandenen Guthaben und einer möglichen Inanspruchnahme eines vereinbarten Kontokorrentkredits sind nicht gleich; der Artikel empfiehlt keinen Kontoüberzug. Eine ungeklärte Anforderung wird anhand der Abrechnung beantwortet und nicht bloß wegen fehlender Ausschüttung ignoriert.

Die Vorabpauschale nicht mit dem Steuerbetrag verwechseln

Teilfreistellungen nach § 20 InvStG sind eine weitere steuerliche Ebene. [\[FREI\]](#) Dazu kommen die persönlich einschlägigen Abrechnungsdaten. Aus den 300 Euro Vorabpauschale des Beispiels werden deshalb nicht automatisch 300 Euro Steuer und auch nicht ein pauschal vom Artikel festgelegter kleinerer Zahlbetrag. Lass erklären, welcher Betrag nach der für dich angewandten steuerlichen Behandlung tatsächlich verbleibt.

Im Wohnbudget verwendest du die tatsächlichen Buchungen. Werden die 40 Euro Modell-Ausschüttung brutto als Eingang angesetzt, muss ein davon bereits einbehaltener Steuerbetrag als Abfluss berücksichtigt werden. Verwendest du stattdessen die tatsächliche Nettogutschrift, ziehst du denselben Steuerbetrag nicht nochmals ab. Eine weitere bestätigte Zahlung für die Vorabpauschale bleibt ein eigener Vorgang. Die 300 Euro Vorabpauschale werden nicht zusätzlich als Geldquelle eingetragen.

Die Belege auch für einen späteren Verkauf behalten

Nach § 19 Absatz 1 InvStG mindern während der Besitzzeit angesetzte Vorabpauschalen den späteren Veräußerungsgewinn; sie sind dabei ungeachtet einer möglichen Teilfreistellung in voller Höhe zu berücksichtigen. [\[VERKAUF\]](#) Dieser Rechenschritt ist keine spätere automatische Barauszahlung der Pauschale und ersetzt keine vollständige Verkaufsabrechnung.

Bewahre daher die jährlichen Nachweise zusammen mit Erwerbs- und Bestandsunterlagen auf. Ein klärbares Ergebnis verbindet den passenden Jahresansatz, die persönliche Steuerberechnung, den tatsächlich benötigten Geldbetrag und die fortgeführten Belege. Ob du die Anlage hältst oder beendest, verlangt daneben eine eigene Anlage- und Liquiditätsentscheidung; aus der Vorabpauschale allein folgt dafür keine Empfehlung.

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 Depotstelle

Trag Fondskennung, Anteilzahl und die Stelle ein, bei der dein Depot geführt wird.

02 / Erwerbsdaten

Trag Kaufdaten und Stückzahl je Kauf ein, auch spätere Sparplankäufe.

03 / Werte im Kalenderjahr

Trag Rücknahmepreis zu Jahresbeginn und am Jahresende laut Abrechnung ein.

04 / Tatsächliche Ausschüttung

Trag den ausgeschütteten Betrag ein und ob deine Gutschrift brutto oder netto ist.

05 / Gemeldete Vorabpauschale

Trag den Betrag laut Mitteilung ein, getrennt von Ausschüttung und Steuer.

06 / Benötigter Steuerbetrag

Trag ein, welchen Betrag die Depotstelle wann und von welchem Konto einziehen will.

07 / Verfügbares Geld

Notiere, auf welchem Konto du das Geld für den Steuereinzug bereithältst.

08 / Belege aufbewahren

Notiere, wo du jährliche Nachweise sowie Erwerbs- und Bestandsunterlagen ablegst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ERTRAG] InvStG § 16 – Investorerträge

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[VORAB] InvStG § 18 – Vorabpauschale

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[STEUER] EStG § 44 – Entrichtung der Kapitalertragsteuer

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[FREI] InvStG § 20 – Teilfreistellung

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[VERKAUF] InvStG § 19 – Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. 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-P06-0122-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.