



CATELLA REAL ESTATE AG

**Hinweis zur Bereitstellung der Unterlagen für die Teilnahme am
Befreiungsverfahren und die Auszahlung von Befreiungsbeträgen
für das Geschäftsjahr 2024/2025 an steuerbegünstigte Anleger
der inländischen Investmentfonds**

**Catella European Residential
(WKN A0M98N // ISIN DE000A0M98N2)**

**Catella MAX
(WKN A0YFRV // ISIN DE000A0YFRV7)**

**Catella Modernes Wohnen
(WKN A2DP6B // ISIN DE000A2DP6B6)**

**Catella Wohnen Europa
(WKN A141UZ // ISIN DE000A141UZ7)**

**KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland
(WKN A2DHR6 // ISIN DE000A2DHR68)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Inkrafttreten des Investmentsteuergesetzes („InvStG“) in der Fassung des Investmentsteuerreformgesetzes zum 1.1.2018 hat sich das Besteuerungssystem für inländische Investmentfonds grundlegend verändert. Statt der Besteuerung ausgeschütteter und ausschüttungsgleicher Erträge auf Anlegerebene und einer Steuerbefreiung des Investmentfonds unterliegen Investmentfonds im Sinne des InvStG seit dem 1.1.2018 insbesondere mit ihren inländischen Beteiligungserträgen sowie den inländischen Immobilienerträgen selbst der Körperschaftsteuer.

Um steuerbegünstigte Anleger i.S.d. § 8 Abs. 1, 2 InvStG nicht zu belasten, sieht das InvStG die Möglichkeit vor, Investmentfonds insoweit von der Körperschaftsteuer zu befreien als an ihnen steuerbegünstigte Anleger beteiligt sind („Befreiungsverfahren“). Die steuerliche Ersparnis eines Investmentfonds ist den steuerbegünstigten Anlegern nach Abschluss des steuerlichen Veranlagungsverfahrens für den Investmentfonds auszuzahlen (sog. Befreiungsbeträge i.S.d. § 12 Abs. 1 InvStG). Diese Möglichkeit der anteiligen Steuerbefreiung möchte die Catella Real Estate AG für die Geschäftsjahre der o.g. Investmentfonds, die im Kalenderjahr 2025 endeten, nutzen.

Daher bitten wir qualifizierte steuerbegünstigte Anleger i.S.d. § 8 Abs. 1, 2 InvStG, uns die notwendigen Unterlagen für die anteilige Steuerbefreiung des jeweiligen Investmentfonds und die Auszahlung der Befreiungsbeträge sobald als möglich vollständig zukommen zu lassen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um:

- formloses Schreiben des steuerbegünstigten Anlegers, dass dieser am Befreiungsverfahren teilnehmen möchte;
- Investmentanteil-Bestandsnachweis i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 3 InvStG, den die depotführende Stelle des Anlegers nach amtlichem Muster erstellt und dem steuerbegünstigten Anleger für den jeweiligen Investmentfonds bereitgestellt hat (im Original oder notariell bzw. amtlich beglaubigter Kopie). Der Investmentanteil-Bestandsnachweis sollte das Kalenderjahr 2025 abbilden. Sofern Sie allerdings im Vorjahr (2023/2024) nicht am Befreiungsverfahren teilgenommen haben, bitten wir zudem um Übersendung des Investmentanteil-Bestandsnachweises für das Kalenderjahr 2024. Dies liegt darin begründet, dass das Wirtschaftsjahr unserer Sondervermögen vom Kalenderjahr abweicht;
- zum Nachweis der Eigenschaft als steuerbegünstigter Anleger:
 - o Bescheinigung nach § 44a Abs. 7 Satz 2 EStG („NV-Bescheinigung“) oder einen gleichwertigen Nachweis (z.B. Freistellungsbescheid oder Körperschaftsteuerbescheid nebst Anlage, in der die Steuerbefreiung bescheinigt wird) für 2025; oder
 - o Befreiungsbescheinigung für ausländische Anleger (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 InvStG);
- inländische Bankverbindung auf die ein Befreiungsbetrag ausgezahlt werden soll.

Die Prüfung ob und inwieweit Anteile eines steuerbegünstigten Anlegers bei Vorlage vollständiger Unterlagen für einen Befreiungsbetrag qualifizieren (z.B. wegen der Mindesthaltfristen des § 8 Abs. 4 InvStG) erfolgt dann im Steuerveranlagungsverfahren des jeweiligen Investmentfonds. **Wir bitten daher um vollständige Übersendung der vorgenannten Unterlagen bis 18.12.2026, sofern ein steuerbegünstigter Anleger am Befreiungsverfahren teilnehmen möchte.**

Sofern uns die Unterlagen erst nach diesem Datum vollständig vorliegen, können wir nicht sicherstellen, dass die Anteile des steuerbegünstigten Anlegers im Veranlagungsverfahren (und damit bei der Entstehung eines Befreiungsbetrags) berücksichtigt werden können.

Wir möchten explizit darauf hinweisen, dass für natürliche Personen, die ihre Anteile an den o.g. Investmentfonds im Privatvermögen halten, regelmäßig keine Befreiungsbeträge anfallen können, da sie die Voraussetzungen des § 8 InvStG nicht erfüllen. Ebenso können wir den einzelnen Anlegern nicht pauschal zusagen, dass positive Befreiungsbeträge entstehen und es in der Folge zu positiven Auszahlungen kommen wird.

München, im Juli 2026

Catella Real Estate AG

- Die Geschäftsführung -