

## **Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

### Steuerrechnung zur Ermittlung der österreichischen Besteuerungsgrundlagen

#### **Anmerkungen:**

1. Der Steuerrechnung liegt der Rechenschaftsbericht zum 31.12.2011 zugrunde. Soweit dies für österreichische Verhältnisse möglich ist, wurden die entsprechenden Daten übernommen.
2. Der Anleger ist eine natürliche Person, Privatstiftung (im Privatvermögen) oder Kapitalgesellschaft.
3. Die Steuerrechnung basiert auf den rechtlichen Verhältnissen zum Zeitpunkt ihrer Erstellung (31.12.2011) und somit auf den Investmentfondsrichtlinien 2008 und der bis dato ergangenen Verwaltungspraxis in der Form von EAS Auskünften.
4. Zu beachten ist, dass es zwischen Tabellen und Zeilen Verknüpfungen bestehen und eine - wenn auch unbeabsichtigte - Änderung oder Ergänzung der Tabelle das Ergebnis verfälschen könnte. Dafür wird unsererseits keine Haftung übernommen.
5. Der gesamten Steuerrechnung liegen unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen, die wir Ihnen zu einem früheren Zeitpunkt übermittelt haben.
6. Alle Beträge in EUR.

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

	Deutschland assoziierte Unternehmen	inkl. Unternehmen
Erträge aus Liegenschaften	10.807.000,00	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.552.000,00	
Erträge aus Liegenschaften IC 14	2.842.336,17	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten IC14	716.910,01	
Erträge aus Liegenschaften IC 15	1.001.902,79	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten IC15	71.622,92	
Erträge aus Liegenschaften BV 02	88.891,91	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten BV 02	11.504,31	
Erträge aus Liegenschaften IC 12	180.828,84	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten IC 12	113.019,36	
Erträge aus Liegenschaften BV 10	3.785.861,59	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten BV10	267.151,51	
Erträge aus Liegenschaften BV 09	3.010.263,18	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten BV 09	-	
	<u>25.449.292,60</u>	
Zinsen Konten		
Zinsen Konten IC 14	7.497,90	
Zinsen Konten IC 15	12.070,21	
Zinsen Konten BV 02	286,21	
Zinsen Konten IC 12	167,20	
Zinsen Konten BV 10	1.081,32	
Zinsen Konten BV 09	-	
sonstige Erträge	99.000,00	
sonstige Erträge IC 14	35.997,21	
sonstige Erträge IC 15	4.402,13	
sonstige Erträge BV 02	3.343,69	
sonstige Erträge IC 12	9.129,26	
sonstige Erträge BV 10	5.875,52	
sonstige Erträge BV 09	43.107,38	
	<u>221.958,03</u>	
<b>Summe Erträge (BG)</b>	<b><u>25.671.250,63</u></b>	
Erbauzinsen	25.000,00	
Betriebliche Aufwendungen	4.580.000,00	
Liegenschaftsverwaltung		
Immobilienverwaltung		
Liegenschaftsaufwand		
Liegenschaftssteuern		
sonstiger Aufwand	130.000,00	
Umlage Gemeinkosten	2.101.924,22	
Aufwendungen IC 14	2.269.820,96	
Aufwendungen IC 15	546.877,78	
Aufwendungen BV 02	143.117,36	
Aufwendungen IC 12	229.357,95	
Aufwendungen BV 10	2.488.264,82	
Aufwendungen BV 09	1.527.697,30	
<b>Summe Aufwendungen (BG)</b>	<b><u>14.042.060,40</u></b>	
Wertgutachten	113.000,00	
Wertgutachten IC 14	4.827,18	
Wertgutachten IC 15	2.232,23	
Wertgutachten BV 02	521,76	
Wertgutachten IC 12	518,49	
Wertgutachten BV 10	12.060,91	
Wertgutachten BV 09	2.505,91	
<b>Summe Aufwendungen (AG)</b>	<b><u>135.666,47</u></b>	
Nettomietträge Fondsebene	21.717.084,49	
Dotierung IHRL	4.343.416,90	
IHRL Vorjahre	-	
Verrechnung IH Aufwendungen	-	
Verrechnung IH Erträge	-	
<b>Unterdeckung</b>	<b><u>-</u></b>	

Aufteilungsschlüssel für Fondsverwaltung

	Fondsvermögen	in %	Gemeinkosten
Grundstücksvermögen Deutschland	222.199.000,00	96,6402%	2.101.924,22
Liquiditätsvermögen	7.725.000,00	3,3598%	73.075,78
<b>Gesamtbetrag</b>	<b><u>229.924.000,00</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>	<b><u>2.175.000,00</u></b>

Nicht direkt zurechenbare Fondsaufwendungen:

Personal/Verwaltung/Prüfung/sonstige	2.175.000,00
	<u>2.175.000,00</u>

Wertpapier und Liquiditätsgewinne

Zinsen		
Zinsen aus Festgeldern (inkl. konsolidierten TU)	99.000,00	
Zinsen aus Festgeldern (assoziierte Unternehmen)	61.364,28	
<b>Zwischensumme</b>	<b><u>160.364,28</u></b>	
<b>Aufwendungen (anteilig)</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>73.075,78</u></b>

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

	<u>Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen</u>
realisierte Gewinne	25.000,00
realisierte Verluste	-
Devisentermingeschäfte	-
	<hr/>
Gesamtbetrag realisierter Gewinne/Verluste (abzüglich Vorjahresergebnisse)	<u>25.000,00</u>
	<hr/>
nicht realisierte Gewinne Immobilien	2.799.146,00
nicht realisierte Verluste Immobilien	- 4.220.939,50
Devisentermingeschäfte	-
Latente Steuern	-
nicht realisierte Gewinne GG	-
nicht realisierte Verluste GG	-
Veränderung Verkehrswerte GG	-
	<hr/>
Gesamtbetrag nicht realisierter Gewinne / Verluste	<u>- 1.421.793,50</u>
	<hr/>
Wertveränderungen	<u>- 1.396.793,50</u>

Leitner+Leitner

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

	Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen
Körperschaftsteuer	-
Einkommensteuer Ebene GG	-
Summe Steuern	-
BG und AG Gemeinkosten	-
Anrechnungsbasis	-
anrechenbare Einkommensteuer (25%)	-

Leitner + Leitner

Ermittlung der Jahresgewinnkomponenten

	Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen	
<b>I. Bewirtschaftungsgewinne</b>		
Erträge	25.671.250,63	
Aufwendungen	- 14.042.060,40	
Instandhaltungsrücklage	- 4.343.416,90	
<b>Bewirtschaftungsergebnis (einschließlich EA)</b>	<b>7.285.773,33</b>	
steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG	7.285.773,33	
steuerpflichtig (Ausland)	-	
<b>II. Aufwertungsgewinne</b>		
Wertveränderungen	- 1.396.793,50	
Aufwendungen	- 113.000,00	
Unterdeckung	-	
<b>Aufwertungsergebnis</b>	<b>- 1.509.793,50</b>	
<b>Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig)</b>	<b>- 1.207.834,80</b>	
steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG	-	
steuerpflichtig (Ausland)	-	
<b>III. Zwischensumme aus I. und II.</b>		
Bewirtschaftungsergebnis	7.285.773,33	
Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig)	- 1.207.834,80	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.077.938,53</b>	
steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG	6.077.938,53	
steuerpflichtig (Ausland)	-	
<b>IV. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne</b>		
Erträge	160.364,28	
Aufwendungen	- 73.075,78	
<b>Wertpapiergewinne (einschließlich EA)</b>	<b>87.288,51</b>	
steuerpflichtig in Österreich	87.288,51	
<b>V. Jahresgewinn</b>		
Bewirtschaftungsergebnis	7.285.773,33	
Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig)	- 1.207.834,80	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.077.938,53</b>	

	Gesamtsumme	pro Anteil
Anzahl der Anteile	9.406.882,00	
<b>Ausschüttung pro Anteil (nach 30.4.2012)</b>		<b>0,08</b>
steuerpflichtige BG und AG	-	-
Wertpapiergewinne	87.288,51	0,0093
<b>steuerpflichtiger Jahresgewinn</b>	<b>87.288,51</b>	<b>0,0093</b>
<b>Jahresgewinn für Zwecke des PV</b>	<b>6.077.938,53</b>	<b>0,6461</b>
<b>Ausschüttung</b>	<b>752.550,56</b>	<b>0,0800</b>
<b>ausschüttungsgleicher Ertrag</b>	<b>87.288,51</b>	<b>0,0093</b>
anrechenbare Einkommensteuer	#BEZUG!	#BEZUG!

**VII. OeKB-Codes**

ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0093
steuerfreie BG und AG (80%) / DBA Befreiung	0,6461
steuerfreie AG (20%) / DBA Befreiung	0,0321
<b>Korrekturbetrag Anko</b>	<b>0,6233</b>
steuerfreie AG (20%) / DBA Anrechnung	-

OeKB Meldung	pro Anteil
ALOE	0,0093
SSGBV	-
SSGPV	-
KEST	0,0023
KBAP	0,4884
KBABN	0,4884
KBABJ	0,4884
KBAPS	0,4884

**VIII. Kontrollrechnung**

<b>1. Jahresüberschuss/ Fehlbetrag</b>	<b>4.594.000,00</b>
Konzern (inkl "atEquity" Beteiligung)	4.594.000,00
<b>2. Anzahl der Anteile</b>	<b>9.406.882,00</b>
<b>3. Korrekturbetrag</b>	<b>0,4884</b>