

## Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG

Steuerrechnung zur Ermittlung der österreichischen Besteuerungsgrundlagen

### Anmerkungen:

1. Der Steuerrechnung liegt der Rechenschaftsbericht zum 31.12.2019 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 (11.5.2020) und somit auf den Investmentfondsrichtlinien 2018 und der bis dato ergangenen Verwaltungspraxis in der Form von FAS 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.

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

	Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen
Erträge aus Liegenschaften	21,923,000.00
Erträge aus Liegenschaften BV 09	-
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5,369,000.00
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten BV 09	-
	<u>27,292,000.00</u>
Zinsen Konten	48,000.00
Zinsen Konten BV 09	-
sonstige Erträge	490,000.00
sonstige Erträge BV 09	-
	<u>538,000.00</u>
Summe Erträge (BG)	<u>27,830,000.00</u>
Erbbauzinsen	-
Betriebliche Aufwendungen	11,319,000.00
-davon IH Aufwand	- 4,861,677.97
Liegenschaftsverwaltung	-
Immobilienverwaltung	-
Liegenschaftsaufwand	-
Liegenschaftssteuern	-
Umlage Gemeinkosten	2,840,670.14
Zinsen Darlehen	2,537,000.00
Aufwendungen BV 09	-
Summe Aufwendungen (BG)	<u>11,834,992.17</u>
Wertgutachten	242,000.00
Wertgutachten BV 09	-
sonstiger Aufwand	401,000.00
Summe Aufwendungen (AG)	<u>643,000.00</u>
Nettomietserträge Fondsebene	21,923,000.00
Dotierung IHRL (10%)	2,192,300.00
Auflösung IHRL infolge Veräußerungen	- 228,787.24
IHRL Vorjahre	13,787,339.32
Stand IHRL 31.12.2019	12,278,492.13
Verrechnung IH Aufwendungen	- 3,472,359.95
Verrechnung IH Erträge	-
Unterdeckung	<u>-</u>

Aufteilungsschlüssel für Fondsverwaltung

	Fondsvermögen	in %	Gemeinkosten
Grundstücksvermögen Deutschland	325,530,000.00	94.7206%	2,840,670.14
Liquiditätsvermögen	18,144,000.00	5.2794%	158,329.86
Gesamtbetrag	<u>343,674,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,999,000.00</u>

Nicht direkt zurechenbare Fondsaufwendungen:

Personal/Verwaltung/Prüfung/sonstige	2,999,000.00
	<u>2,999,000.00</u>

Wertpapier und Liquiditätsgewinne

Zinsen	
Zinsen aus Festgeldern (inkl. konsolidierten TU)	48,000.00
Zinsen aus Festgeldern BBV09	-
Zwischensumme	<u>48,000.00</u>
Aufwendungen (anteilig)	<u>- 158,329.86</u>

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

	Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen
realisierte Gewinne	1,195,000.00
realisierte Verluste	- 1,200,000.00
Devisentermingeschäfte	-
Gesamtbetrag realisierter Gewinne/Verluste (abzüglich Vorjahresergebnisse)	<u>- 5,000.00</u>
nicht realisierte Gewinne Immobilien	13,523,000.00
nicht realisierte Verluste Immobilien	- 1,000,000.00
nicht realisierte Verluste Immobilien (BBV09)	-
Devisentermingeschäfte	-
Latente Steuern	-
nicht realisierte Gewinne GG	-
nicht realisierte Verluste GG	-
Veränderung Verkehrswerte GG	-
Gesamtbetrag nicht realisierter Gewinne / Verluste	<u>12,523,000.00</u>
Wertveränderungen	<u>12,518,000.00</u>

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

	Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen
Körperschaftsteuer	-
Einkommensteuer	- 1,000.00
Ebene GG	-
Summe Steuern	<u>- 1,000.00</u>
BG und AG	-
Gemeinkosten	-
Anrechnungsbasis	<u>-</u>
anrechenbare Einkommensteuer	-

Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG

Ermittlung der Jahresgewinnkomponenten

	Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen		
<b>I. Bewirtschaftungsgewinne</b>			
Erträge	27,830,000.00		
Aufwendungen	- 11,834,992.17		
Instandhaltungsrücklage	- 2,192,300.00		
Bewirtschaftungsergebnis (einschließlich EA)	<u>13,802,707.83</u>		
Bewirtschaftungsgewinne inkl. EA (vor Abzug der anteiligen Gemeinkosten)	16,643,377.97		
anteilige Gemeinkosten	2,840,670.14		
steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG	13,802,707.83		
steuerpflichtig	-		
	<u>Gesamtsumme</u>	<u>pro Anteil</u>	<u>Kontrolle</u>
steuerfreie BG (vor Abzug der anteiligen Gemeinkosten)	16,643,377.97	1.19	ok
anteilige Gemeinkosten (steuerfrei)	2,840,670.14	0.20	
steuerpflichtige BG (vor Abzug der anteiligen Gemeinkosten)	-		
anteilige Gemeinkosten (steuerpflichtig)	-		
<b>II. Aufwertungsgewinne</b>			
Wertveränderungen	12,518,000.00		
Aufwendungen	- 643,000.00		
Unterdeckung	-		
Aufwertungsergebnis	11,875,000.00		
Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig)	<u>9,500,000.00</u>		
steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG	9,500,000.00		
steuerpflichtig	-		
	<u>Gesamtsumme</u>	<u>pro Anteil</u>	<u>Kontrolle</u>
steuerfreie AG (100%)	11,875,000.00	0.85	ok
steuerpflichtige AG (100%)	-		
<b>III. Zwischensumme aus I. und II.</b>			
Bewirtschaftungsergebnis	13,802,707.83		
Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig)	9,500,000.00		
Gesamtsumme	<u>23,302,707.83</u>		
steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG	23,302,707.83		
steuerpflichtig	-		
<b>IV. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne</b>			
Erträge	48,000.00		
Aufwendungen	- 158,329.86		
Wertpapiergewinne (vor EA)	<u>- 110,329.86</u>		
Ertragsausgleich	-		
Wertpapiergewinne (einschließlich EA)	<u>- 110,329.86</u>		
	<u>Gesamtsumme</u>	<u>pro Anteil</u>	<u>Kontrolle</u>
Wertpapiergewinne inkl. EA (vor Abzug der anteiligen Gemeinkosten)	48,000.00	0.00	ok
anteilige Gemeinkosten WP	158,329.86		
steuerpflichtig in Österreich	- 110,329.86		
<b>V. Ertragsausgleich</b>			
Bewirtschaftungsergebnis	13,802,707.83	100.81%	-
Wertpapiergewinne	- 110,329.86	-0.81%	-
	<u>13,692,377.97</u>		<u>-</u>

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

**V. Jahresgewinn**

Bewirtschaftungsergebnis	13,802,707.83	
Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig)	9,500,000.00	
Gesamtsumme	<u>23,302,707.83</u>	
Wertpapier- und Liquiditätsgewinn	- 110,329.86	
	<u>Gesamtsumme</u>	<u>pro Anteil</u>
Anzahl der Anteile	14,029,013.00	
Ausschüttung pro Anteil	3,647,543.38	<b>0.26</b>
steuerpflichtige BG und AG Wertpapiergewinne	- 110,329.86	-
<b>steuerpflichtiger Jahresgewinn</b>	<b>- 110,329.86</b>	<b>-</b>
<b>Jahresgewinn für Zwecke des PV</b>	<b>23,302,707.83</b>	<b>1.6610</b>
<b>Ausschüttung ausschüttungsgleicher Ertrag</b>	<b>- 3,647,543.38</b>	<b>0.2600</b>
<b>ausschüttungsgleicher Ertrag</b>	<b>- 110,329.86</b>	<b>-</b>
anrechenbare Einkommensteuer	-	-

**VII. OeKB-Codes**

ausschüttungsgleicher Ertrag	-
steuerfreie BG und AG (80%) / DBA Befreiung	1.6610
steuerfreie AG (20%) / DBA Befreiung	0.1693
<b>Korrekturbetrag AnKo</b>	<b><u>1.8303</u></b>