

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Steuerrechnung zur Ermittlung der österreichischen Besteuerungsgrundlagen

**Anmerkungen:**

1. Der Steuerrechnung liegt der Rechenschaftsbericht zum 31.12.2017 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 (27.4.2018) 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.

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

	Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen
Erträge aus Liegenschaften	22.105.000,00
Erträge aus Liegenschaften BV 09	-
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.630.000,00
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten BV 09	-
	27.735.000,00
Zinsen Konten	406.000,00
Zinsen Konten BV 09	-
sonstige Erträge	486.000,00
sonstige Erträge BV 09	-
	892.000,00
<b>Summe Erträge (BG)</b>	<b>28.627.000,00</b>
Erbbauzinsen	2.000,00
Betriebliche Aufwendungen	11.812.000,00
- davon IH Aufwand	- 3.272.000,00
Liegenschaftsverwaltung	-
Immobilienverwaltung	-
Liegenschaftsaufwand	-
Liegenschaftssteuern	-
sonstiger Aufwand	1.201.000,00
Umlage Gemeinkosten	2.552.717,41
Zinsen Darlehen	3.124.000,00
Aufwendungen BV 09	-
	-
<b>Summe Aufwendungen (BG)</b>	<b>15.419.717,41</b>
Wertgutachten	86.000,00
Wertgutachten BV 09	-
<b>Summe Aufwendungen (AG)</b>	<b>86.000,00</b>
Nettomietserträge Fondsebene	22.105.000,00
Dotierung IHRL (20%)	4.421.000,00
IHRL Vorjahre	9.036.400,00
Stand IHRL 31.12.2017	10.185.400,00
Verrechnung IH Aufwendungen	- 3.272.000,00
Verrechnung IH Erträge	-
<b>Unterdeckung</b>	<b>-</b>

Aufteilungsschlüssel für Fondsverwaltung

	Fondsvermögen	in %	Gemeinkosten
Grundstücksvermögen Deutschland	290.911.000,00	92,3225%	2.552.717,41
Liquiditätsvermögen	24.192.000,00	7,6775%	212.282,59
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>315.103.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.765.000,00</b>

Nicht direkt zurechenbare Fondsaufwendungen:

Personal/Verwaltung/Prüfung/sonstige	2.765.000,00
	<b>2.765.000,00</b>

Wertpapier und Liquiditätsgewinne

Zinsen	
Zinsen aus Festgeldern (inkl. konsolidierten TU)	406.000,00
Zinsen aus Festgeldern BBV09	-
<b>Zwischensumme</b>	<b>406.000,00</b>
<b>Aufwendungen (anteilig)</b>	<b>- 212.282,59</b>

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

	Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen
realisierte Gewinne	15.300.000,00
realisierte Verluste	- 13.837.000,00
Devisentermingeschäfte	-
<b>Gesamtbetrag realisierter Gewinne/Verluste (abzüglich Vorjahresergebnisse)</b>	<b>1.463.000,00</b>
nicht realisierte Gewinne Immobilien	10.807.000,00
nicht realisierte Verluste Immobilien	- 1.041.000,00
nicht realisierte Verluste Immobilien (BBV09)	-
Devisentermingeschäfte	-
Latente Steuern	-
nicht realisierte Gewinne GG	-
nicht realisierte Verluste GG	-
Veränderung Verkehrswerte GG	-
<b>Gesamtbetrag nicht realisierter Gewinne / Verluste</b>	<b>9.766.000,00</b>
<b>Wertveränderungen</b>	<b>11.229.000,00</b>

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

	Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen
Körperschaftsteuer	-
Einkommensteuer Ebene GG	16.000,00
	-
Summe Steuern	<u>16.000,00</u>
BG und AG	-
Gemeinkosten	-
Anrechnungsbasis	<u>-</u>
anrechenbare Einkommensteuer (27,5%)	-

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

Ermittlung der Jahresgewinnkomponenten

	Deutschland inkl. assoziierte <u>Unternehmen</u>
<b>I. Bewirtschaftungsgewinne</b>	
Erträge	28.627.000,00
Aufwendungen	- 15.419.717,41
Instandhaltungsrücklage	- 4.421.000,00
Bewirtschaftungsergebnis (einschließlich EA)	<u>8.786.282,59</u>
Bewirtschaftungsgewinne inkl. EA (vor Abzug der anteiligen Gemeinkosten)	11.339.000,00
anteilige Gemeinkosten	2.552.717,41
steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG steuerpflichtig	8.786.282,59 -
<b>II. Aufwertungsgewinne</b>	
Wertveränderungen	11.229.000,00
Aufwendungen	- 86.000,00
Unterdeckung	-
Aufwertungsergebnis	11.143.000,00
Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig)	<u>8.914.400,00</u>
steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG steuerpflichtig	8.914.400,00 -
<b>III. Zwischensumme aus I. und II.</b>	
Bewirtschaftungsergebnis	8.786.282,59
Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig)	8.914.400,00
Gesamtsumme	<u>17.700.682,59</u>
steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG steuerpflichtig	17.700.682,59 -
<b>IV. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne</b>	
Erträge	406.000,00
Aufwendungen	- 212.282,59
Wertpapiergewinne (vor EA)	<u>193.717,41</u>
Ertragsausgleich	-
Wertpapiergewinne (einschließlich EA)	<u>193.717,41</u>

**Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG**

**V. Jahresgewinn**

Bewirtschaftungsergebnis	8.786.282,59	
Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig)	8.914.400,00	
Gesamtsumme	<u>17.700.682,59</u>	
Wertpapier- und Liquiditätsgewinn	193.717,41	
	<u>Gesamtsumme</u>	<u>pro Anteil</u>
Anzahl der Anteile	14.029.013,00	
Ausschüttung pro Anteil	4.769.864,42	<b>0,34</b>
steuerpflichtige BG und AG	-	-
Wertpapiergewinne	193.717,41	0,0138
<b>steuerpflichtiger Jahresgewinn</b>	<b>193.717,41</b>	<b>0,0138</b>
<b>Jahresgewinn für Zwecke des PV</b>	<b>17.700.682,59</b>	<b>1,2617</b>
<b>Ausschüttung</b>	<b>4.769.864,42</b>	<b>0,3400</b>
<b>ausschüttungsgleicher Ertrag</b>	<b>193.717,41</b>	<b>0,0138</b>
anrechenbare Einkommensteuer	-	-

**VII. OeKB-Codes**

ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0138
steuerfreie BG und AG (80%) / DBA Befreiung	1,2617
steuerfreie AG (20%) / DBA Befreiung	0,1589
<b>Korrekturbetrag AnKo</b>	<b>1,4344</b>
<i>steuerfreie AG (20%) / DBA Anrechnung</i>	-

OeKB Meldung	pro Anteil
<b>ALOE</b>	0,0138
<b>SSGBV</b>	-
<b>SSGPV</b>	-
<b>KEST</b>	0,0035
<b>KBAP</b>	1,4344
<b>KBABN</b>	1,4344
<b>KBABJ</b>	1,4344
<b>KBAPS</b>	1,4344
<b>AASIF</b>	-