

Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AGSteuerrechnung zur Ermittlung der österreichischen Besteuerungsgrundlagen**Anmerkungen:**

1. Der Steuerrechnung liegt der Rechenschaftsbericht zum 31.12.2018 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 (18.4.2018) und somit auf den Investmentfondsrichtlinien 2018 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 | 21.932.000,00 |
| Erträge aus Liegenschaften BV 09 | - |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 5.389.000,00 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten BV 09 | - |
| | 27.321.000,00 |
| Zinsen Konten | 1.000,00 |
| Zinsen Konten BV 09 | - |
| sonstige Erträge | 853.000,00 |
| sonstige Erträge BV 09 | - |
| | 854.000,00 |
| Summe Erträge (BG) | 28.175.000,00 |
| Erbbauzinsen | - |
| Betriebliche Aufwendungen | 9.207.000,00 |
| -davon IH Aufwand | 694.659,01 |
| Liegenschaftsverwaltung | - |
| Immobilienverwaltung | - |
| Liegenschaftsaufwand | - |
| Liegenschaftssteuern | - |
| Umlage Gemeinkosten | 3.535.764,96 |
| Zinsen Darlehen | 2.610.000,00 |
| Aufwendungen BV 09 | - |
| Summe Aufwendungen (BG) | 16.047.423,97 |
| Wertgutachten | 143.000,00 |
| Wertgutachten BV 09 | - |
| sonstiger Aufwand | 423.000,00 |
| Summe Aufwendungen (AG) | 566.000,00 |
| Nettomietserträge Fondsebene | 21.932.000,00 |
| Dotierung IHRL (20%) | 4.386.400,00 |
| IHRL Vorjahre | 10.185.400,00 |
| Stand IHRL 31.12.2018 | 15.266.459,01 |
| Verrechnung IH Aufwendungen | 694.659,01 |
| Verrechnung IH Erträge | - |
| Unterdeckung | - |

Aufteilungsschlüssel für Fondsverwaltung

| | Fondsvermögen | in % | Gemeinkosten |
|---------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Grundstücksvermögen Deutschland | 314.160.000,00 | 94,5898% | 3.535.764,96 |
| Liquiditätsvermögen | 17.969.000,00 | 5,4102% | 202.235,04 |
| Gesamtbetrag | 332.129.000,00 | 100,00% | 3.738.000,00 |

Nicht direkt zurechenbare Fondsaufwendungen:

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Personal/Verwaltung/Prüfung/sonstige | 3.738.000,00 |
| | 3.738.000,00 |

Wertpapier und Liquiditätsgewinne

| | |
|--|---------------------|
| Zinsen | |
| Zinsen aus Festgeldern (inkl. konsolidierten TU) | 1.000,00 |
| Zinsen aus Festgeldern BBV09 | - |
| Zwischensumme | 1.000,00 |
| Aufwendungen (anteilig) | - 202.235,04 |

Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

| | Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen |
|---|---|
| realisierte Gewinne | 625.000,00 |
| realisierte Verluste | - 599.000,00 |
| Devisentermingeschäfte | - |
| Gesamtbetrag realisierter Gewinne/Verluste (abzüglich Vorjahresergebnisse) | 26.000,00 |
| | |
| nicht realisierte Gewinne Immobilien | 23.311.000,00 |
| nicht realisierte Verluste Immobilien | - 222.000,00 |
| nicht realisierte Verluste Immobilien (BBV09) | - |
| Devisentermingeschäfte | - |
| | |
| Latente Steuern | - |
| | |
| nicht realisierte Gewinne GG | - |
| nicht realisierte Verluste GG | - |
| | |
| Veränderung Verkehrswerte GG | - |
| | |
| Gesamtbetrag nicht realisierter Gewinne / Verluste | 23.089.000,00 |
| | |
| Wertveränderungen | 23.115.000,00 |

Immofonds Deutschland - Fair Value REIT AG

Zusammenfassung Erträge und Aufwendungen

| | Deutschland inkl. assoziierte Unternehmen |
|---|---|
| Körperschaftsteuer | - |
| Einkommensteuer | - 16.000,00 |
| Ebene GG | - |
| 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 Unternehmen | |
|---|---|-------------------|
| I. Bewirtschaftungsgewinne | | |
| Erträge | 28.175.000,00 | |
| Aufwendungen | - 16.047.423,97 | |
| Instandhaltungsrücklage | - 4.386.400,00 | |
| Bewirtschaftungsergebnis (einschließlich EA) | 7.741.176,03 | |
| Bewirtschaftungsgewinne inkl. EA (vor Abzug der anteiligen Gemeinkosten) | 11.276.940,99 | |
| anteilige Gemeinkosten | 3.535.764,96 | |
| steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG | 7.741.176,03 | |
| steuerpflichtig | - | |
| II. Aufwertungsgewinne | | |
| Wertveränderungen | 23.115.000,00 | |
| Aufwendungen | - 566.000,00 | |
| Unterdeckung | - | |
| Aufwertungsergebnis | 22.549.000,00 | |
| Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig) | 18.039.200,00 | |
| steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG | 18.039.200,00 | |
| steuerpflichtig | - | |
| III. Zwischensumme aus I. und II. | | |
| Bewirtschaftungsergebnis | 7.741.176,03 | |
| Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig) | 18.039.200,00 | |
| Gesamtsumme | 25.780.376,03 | |
| steuerfrei nach § 40 Abs 1 ImmoInvFG | 25.780.376,03 | |
| steuerpflichtig | - | |
| IV. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne | | |
| Erträge | 1.000,00 | |
| Aufwendungen | - 202.235,04 | |
| Wertpapiergewinne (vor EA) | - 201.235,04 | |
| Ertragsausgleich | - | |
| Wertpapiergewinne (einschließlich EA) | - 201.235,04 | |
| V. Jahresgewinn | | |
| Bewirtschaftungsergebnis | 7.741.176,03 | |
| Aufwertungsergebnis (80% steuerpflichtig) | 18.039.200,00 | |
| Gesamtsumme | 25.780.376,03 | |
| Wertpapier- und Liquiditätsgewinn | - 201.235,04 | |
| | <u>Gesamtsumme</u> | <u>pro Anteil</u> |
| Anzahl der Anteile | 14.029.013,00 | |
| Ausschüttung pro Anteil | 2.104.351,95 | 0,15 |
| steuerpflichtige BG und AG | - | - |
| Wertpapiergewinne | - 201.235,04 | - |
| steuerpflichtiger Jahresgewinn | - 201.235,04 | - |
| Jahresgewinn für Zwecke des PV | 25.780.376,03 | 1,8376 |
| Ausschüttung | 2.104.351,95 | 0,1500 |
| ausschüttungsgleicher Ertrag | - 201.235,04 | - |
| anrechenbare Einkommensteuer | - | - |
| VII. OeKB-Codes | | |
| ausschüttungsgleicher Ertrag | | - |
| steuerfreie BG und AG (80%) / DBA Befreiung | | 1,8376 |
| steuerfreie AG (20%) / DBA Befreiung | | 0,3215 |
| Korrekturbetrag AnKo | | 2,1591 |