

Wien



ÖSTERREICH FONDS

II

Kapitalerhöhung

# DER INITIATOR



**SachsenFonds**

Sachsen LB Gruppe

SachsenFonds GmbH  
Hans-Stießberger-Straße 2a  
85540 Haar b. München

# Prospekterganzung zum Angebot der Kapitalerhohung

zum Prospekt des

## ÖSTERREICH FONDS II

Prospektherausgeber: SachsenFonds GmbH,  
Hans-Stießberger-Straße 2a,  
85540 Haar b. München.  
Prospektdatum: 29.11.2002

Mit Gesellschafterbeschlüssen wurden Änderungen des Gesellschaftsvertrages der SachsenFonds Österreich II GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft) sowie die verlängerte Laufzeit des Mietvertrages samt Nachtrag genehmigt. Dadurch ist es der Fondsgesellschaft möglich, eine Kapitalerhöhung anzubieten. Im Rahmen des nachfolgend aufgeführten und erläuterten Investitions- und Finanzierungsplanes werden Erweiterungsmietflächen auf dem vorhandenen Fondsgrundstück erstellt.

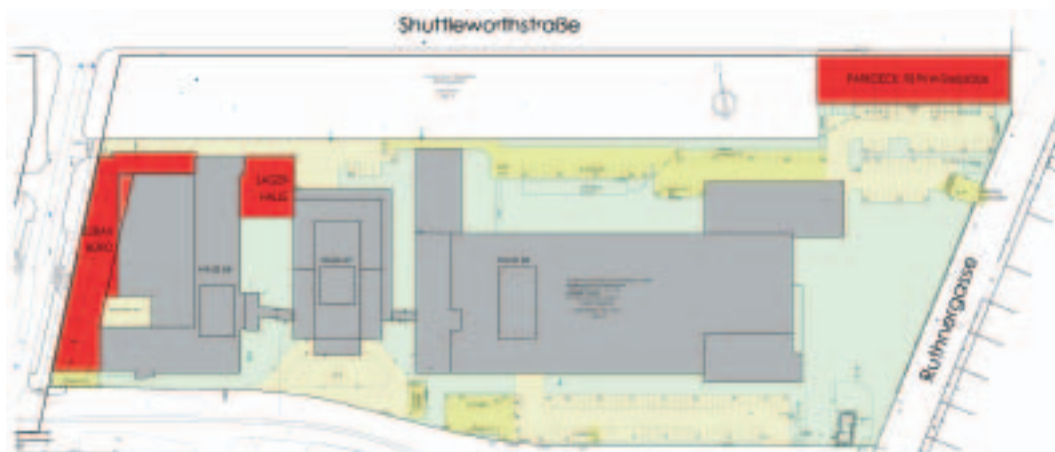
Die Kapitalerhöhung wird ab dem 01.01.2005 durchgeführt. Voraussetzung für die Teilnahme ist die Zeichnung gemäß beiliegendem Zeichnungsschein und die Einzahlung der Kapitalerhöhungssumme zzgl. Agio auf das Konto der Fondsgesellschaft. Die Ausschüttungsberechtigung für den Erhöhungsbetrag erfolgt zeitanteilig auf den der Einzahlung folgenden Monatsersten.

### Beschreibung des Bauvorhabens bzgl. der Erweiterungsflächen

Für den Mieter der bestehenden Gebäude, die VA TECH HYDRO GmbH & Co., Wien, werden Erweiterungsflächen an die bestehenden Gebäude mit ca. 4.100 m<sup>2</sup> Bruttogrundrissfläche sowie weitere Parkmöglichkeiten errichtet (s. unten rot markiert).

Im Erdgeschoss wird die bestehende Montage- und Prüfhalle nach Westen hin um ca. 500 m<sup>2</sup> erweitert. Daran anschließend wird zur Optimierung der Betriebsabläufe ein separat zugängliches ca. 150 m<sup>2</sup> großes Verpackungslager gebaut.

Über der Prüfhallenerweiterung werden drei Bürogeschosse mit je ca. 1.030 m<sup>2</sup> Fläche errichtet und somit der Baukörper des Hauptgebäudes hofförmig geschlossen. Durch die Ausnutzung der bereits vorhandenen Fluchttreppenhäuser in den Anschlusspunkten musste nur ein weiteres Haupttreppenhaus mit Lift vorgesehen werden. Die Bürogeschosse verfügen jeweils über WC-/Sanitärbereiche und eine Teeküche. Im 2. Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein Behinderten-WC. Die Büros, mit einem 7,5 m langen Hauptraum, werden über einen in der Gebäudemitte liegenden zentralen Verbindungsgang erschlossen und durch flexible





Kastentrennwände in kleinere Einheiten geteilt. Je Fensterachse ist ein Arbeitsplatz mit zeitgemäßer Ausstattung vorgesehen. Die Büroräumlichkeiten werden großteils mit Teppich ausgelegt. Im 2. Obergeschoss ist ferner ein ca. 200 m<sup>2</sup> großes Besprechungszentrum geplant.



Im Untergeschoss sind Technikräume sowie Umkleiden und Duschen für einen im Bereich des bestehenden Gebäudes neuen Fitnessraum für die Belegschaft vorgesehen.

Im Osten des bestehenden Gebäudes wird im Erdgeschoss zwischen den bestehenden Gebäuden eine ca. 400 m<sup>2</sup> große Lagerhalle ausgeführt. Eine mögliche Aufstockung der Halle mit Bürogeschossen für evtl. spätere Ausbaustufen wurde in der Planung und Ausführung bereits berücksichtigt.

Im nordöstlichen Grundstücksteil wird ein vorerst zweigeschossiges, noch aufstockbares Parkdeck mit 98 Stellplätzen errichtet. Es werden, einerseits entlang einer neuen nördlichen Erschließungsstraße und andererseits durch eine optimale Ausnutzung der Flächen südlich des Gebäudes, weitere rd. 80 neue Außenstellplätze errichtet.

Ein für die Erweiterungsbauten beauftragtes Wertgutachten des renommierten Wiener Immobilien-



unternehmens MRG-Metzger Realitäten Gruppe ermittelte einen Verkehrswert für die Erweiterungsbauten von € 7.320.000,-.

### Mietvertrag

Der Mietvertrag für die Erweiterungsflächen wurde als Nachtrag vom 01.10.2003 zum bestehenden Mietvertrag vereinbart. Für die Verpflichtungen des Mieters aus diesem Nachtrag wurde die bei Mietbeginn der Bestandsgebäude gegebene Patronatserklärung der VA TECH AG, Wien, um diese neuen Verpflichtungen vollumfänglich erweitert. Die Übergabe der neuen Mietfläche soll im Dezember 2004 erfolgen. Mietbeginn ist für den 01.01.2005 vorgesehen. Der anfängliche jährliche Mietzins für die Erweiterungsfläche beträgt ab Mietbeginn € 500.000,-. Die Miete ist bis Ende 2007 konstant vereinbart. Ab 2008 erfolgt eine jährliche Anpassung der Miethöhe an die Entwicklung des österreichischen Verbraucherpreisindex. Mit einem weiteren Nachtrag vom 13.02.2004 wurde vereinbart, dass der Mieter unwiderruflich darauf verzichtet, den Mietvertrag samt Nachtrag vor dem 31.12.2022 zu kündigen. Für alle weiteren relevanten Mietvertragsregelungen, wie z.B. Übernahme sämtlicher Betriebskosten und Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen usw., gelten weiterhin die Vereinbarungen des ursprünglichen Mietvertrages.

# Investitions- und Finanzierungsplan der Kapitalerhöhung

Mittelverwendung	in €	in %
1. Herstellungskosten	5.345.000	83,61
2. Baugenehmigung	40.000	0,63
3. Projektmanagement	220.000	3,44
4. Vermittlungsgebühr	75.000	1,17
5. Rechts- und Steuerberatung	40.000	0,63
6. Baunebenkosten, Reserve	46.000	0,72
7. Kreditgebühr, Hypothekeneintragungsgebühr, Notarkosten	84.000	1,31
8. Eigenkapitalbeschaffungskosten	276.000	4,32
9. Platzierungsgarantie	83.000	1,30
10. Erstellung Investitions- und Finanzierungsplan, Konzeption, Prospektierung	81.000	1,27
11. Finanzierungsvermittlung	57.000	0,89
12. Bankgebühren	32.000	0,50
13. Sonstiges	13.750	0,22
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>6.392.750</b>	<b>100,00</b>
<b>Mittelherkunft</b>		
14. Kapitalerhöhung Kommanditkapital	2.755.000	43,10
15. Agio	137.750	2,15
16. Fremdkapital	3.500.000	54,75
<b>Finanzierungsmittel gesamt</b>	<b>6.392.750</b>	<b>100,00</b>

## Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan der Kapitalerhöhung

### 1. Herstellungskosten

Diese Position enthält die Netto-Baukosten für die Erstellung der neuen Mietflächen, die im Rahmen eines Generalunternehmervertrages mit dem ausführenden Bauunternehmen festgelegt sind. Die Objektgesellschaft ist in Österreich zum Vorsteuerabzug berechtigt.

### 2. Baugenehmigung

An Kosten für Genehmigungen für das Bauvorhaben fallen rd. € 40.000,- an.

### 3. Projektmanagement

Das Projektmanagement übernahm das Unternehmen Bondi Consult, Wien. Hierfür sind Kosten von € 220.000,- angefallen.



#### **4. Vermittlungsgebühr**

Für die Vermittlung und Verhandlung des Nachtrages zum Mietvertrag bzgl. des Erweiterungsbaus sind € 75.000,- an Kosten entstanden.

#### **5. Rechts- und Steuerberatung**

Für die rechtliche und steuerliche Beratung im Rahmen der abgeschlossenen Verträge im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und der Durchführung der Kapitalerhöhung sind Aufwendungen in Höhe von rd. € 40.000,- entstanden.

#### **6. Baunebenkosten, Reserve**

Die sonstigen Baunebenkosten und Reserven für noch nicht feststehende Ausgaben sind mit insg. € 46.000,- kalkuliert. Sollten die Reserven nicht ausreichend bemessen sein, würde ein Mehraufwand die Liquiditätsreserve reduzieren.

#### **7. Kreditgebühr, Hypothekeneintragungsgebühr, Notarkosten**

Im Rahmen der weiteren Fremdfinanzierung fallen ca. € 84.000,- an Kreditgebühr, Hypothekeneintragungsgebühr und Notarkosten an.

#### **8. Eigenkapitalbeschaffungskosten**

Die SachsenFonds GmbH ist mit der Vermittlung des Eigenkapitals im Rahmen dieser Kapitalerhöhung beauftragt. Die Kosten belaufen sich hierfür auf rd. € 276.000,-.

#### **9. Platzierungsgarantie**

Die SachsenFonds GmbH hat gegen eine Vergütung von € 83.000,- die Platzierungsgarantie übernommen.

#### **10. Erstellung Investitions- und Finanzierungsplan, Konzeption, Prospektierung**

Die SachsenFonds GmbH hat gegen eine Vergütung von € 81.000,- die Erstellung eines Investitions- und Finanzierungsplanes, die Konzeption der Kapitalerhöhung sowie die Prospektierung übernommen.

#### **11. Finanzierungsvermittlung**

Für die Vermittlung der zusätzlichen Fremdfinanzierung durch die SachsenFonds GmbH wurde eine Gebühr von € 57.000,- vereinbart.

#### **12. Bankgebühren**

Als Bankgebühr für das zusätzliche Fremdkapital sowie für Bereitstellungszinsen bis zur Auszahlung des Darlehens sind rd. € 32.000,- kalkuliert.

#### **13. Sonstiges**

Diese Position ist für sonstige noch nicht endgültig feststehende Ausgaben gebildet.

#### **14. Kapitalerhöhung Kommanditkapital**

Das Kommanditkapital der Kapitalerhöhung wird aus Einlagen der an der Kapitalgesellschaft teilnehmenden Gesellschafter geleistet.

#### **15. Agio**

Es wird ein Agio in Höhe von 5% des Kommanditkapitals der Kapitalerhöhung erhoben.

#### **16. Fremdkapital**

Die Objektgesellschaft hat ein weiteres Bankdarlehen in Höhe von CHF 5.399.100,- bei einer deut-

schen Bank aufgenommen. Durch die Aufnahme des Darlehens in CHF konnte ein Zinsvorteil gegenüber einer Finanzierung in € erreicht werden. Durch ein Währungstermingeschäft wurde sichergestellt, dass das Darlehen zum Zeitpunkt der Auszahlung (03.01.2005) einem Betrag von € 3.500.000,- entsprechen wird. Die Zinsfestschreibungszeit läuft analog zum bestehenden Darlehen bis zum 03.11.2017. Der Nominalzinssatz beträgt 4,2475% p.a. Die Tilgung für das zusätzliche Darlehen setzt in 2005 ein und beläuft sich bis 2010 auf linear 1,25% p.a. und ab 2011 auf 1,35% p.a. bezogen auf das anfängliche zusätzliche Darlehen. Zins- und

Tilgungsleistungen sind jeweils quartalsweise nachschüssig zu leisten.

Als Sicherheit für die langfristige Endfinanzierung dient eine weitere Höchstbetragshypothek zulasten des Fondsobjektes in Höhe von € 4.200.000,- zugunsten der finanzierenden Bank. Als weitere Sicherheiten sind die Ansprüche insbesondere aus dem Mietvertrag (inkl. Nachträge) und den Versicherungen, die Rechte aus der Patronatsklärung der VA TECH AG und das Konto der Währungsreserve abgetreten.



## Prognoserechnungen für den Zeitraum 2005 bis 2017

Prognoserechnung für den Anleger	2005	2006	2007	2008
<b>Beispielhafter Verlauf für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft i.H.v. € 50.000,-</b>				
<b>Ausschüttung</b>	<b>3.750</b>	<b>3.750</b>	<b>3.875</b>	<b>3.875</b>
– in % der Kommanditeinlage	<b>7,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,75%</b>	<b>7,75%</b>
– in % der Kommanditeinlage kumuliert (seit 2003)	<b>21,50%</b>	<b>29,00%</b>	<b>36,75%</b>	<b>44,50%</b>
<b>Prognoserechnung für die Gesellschaften</b>				
<b>I. Prognostizierte Liquiditätsentwicklung der Gesellschaften</b>				
<b>A. Einnahmen</b>				
1. Mieteinnahmen	2.829.399	2.875.987	2.923.507	2.981.977
2. Zinseinnahmen	36.998	41.495	110.602	120.985
<b>3. Gesamteinnahmen</b>	<b>2.866.397</b>	<b>2.917.482</b>	<b>3.034.109</b>	<b>3.102.962</b>
<b>B. Ausgaben</b>				
1. Instandhaltung	20.536	20.809	21.086	21.366
2. Geschäftsbesorgung, Objekt- und Anlegerbetreuung	88.076	90.226	92.442	94.936
3. Fondskosten	38.495	39.007	39.526	40.052
4. Vorabgewinn Komplementärin, geschäftsf. Kommanditisten	20.808	21.224	21.649	22.082
5. Gesamtausgaben	167.915	171.266	174.703	178.436
<b>6. Bewirtschaftungsergebnis</b>	<b>2.698.482</b>	<b>2.746.216</b>	<b>2.859.406</b>	<b>2.924.526</b>
7. Zinsaufwand	881.262	901.191	888.075	874.487
8. Tilgung	278.920	311.816	323.074	334.804
9. Liquiditätsüberschuss	1.538.300	1.533.209	1.648.257	1.715.235
10. Ausschüttung an weiteren Gesellschafter	1.260	1.253	1.292	1.250
<b>11. Ausschüttung</b>	<b>1.444.500</b>	<b>1.444.500</b>	<b>1.492.650</b>	<b>1.492.650</b>
– Ausschüttung Prognose Hauptprospekt in % des Kommanditkapitals	<b>7,00%</b>	<b>7,00%</b>	<b>7,25%</b>	<b>7,25%</b>
– Ausschüttung Prognose nach Kapitalerhöhung	<b>7,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,75%</b>	<b>7,75%</b>
– Differenz	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>
12. Zuführung Werterhaltungs- und Neuvermietungsreserve	55.136	56.239	57.364	166.657
13. Zuführung Währungsreserve	17.625	18.024	17.762	17.490
14. Zuführung(+)/Entnahme(-) Liquiditätsreserve	19.779	13.193	79.189	37.188
<b>C. Stand Reserven, Liquidität, Fremdkapital</b>				
1. Stand Werterhaltungs- und Neuvermietungsreserve	146.540	202.779	260.143	426.800
2. Stand Währungsreserve	47.852	65.876	83.638	101.128
3. Liquiditätsreserve	522.927	536.121	615.310	652.499
<b>4. Summe Reserven</b>	<b>717.319</b>	<b>804.776</b>	<b>959.091</b>	<b>1.180.427</b>
<b>5. Stand Fremdkapital</b>	<b>21.816.704</b>	<b>21.504.888</b>	<b>21.181.814</b>	<b>20.847.010</b>
<b>II. Prognostiziertes steuerliches Ergebnis der Gesellschaften</b>				
1. Steuerliches Ergebnis vor Abschreibung	1.817.220	1.845.025	1.971.331	2.050.039
2. Abschreibung	– 1.032.053	– 1.007.053	– 1.007.053	– 1.007.053
3. Steuerliches Ergebnis	785.167	837.972	964.278	1.042.986
– in % des Kommanditkapitals	4,1%	4,4%	5,0%	5,4%

(Mögliche Differenzen der letzten Stelle beruhen auf Rundungen.)



(Objektgesellschaft/Fondsgesellschaft zusammengefasst)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	4.000	4.000	4.125	4.125	4.250	4.375	4.500	4.750	5.250
	8,00%	8,00%	8,25%	8,25%	8,50%	8,75%	9,00%	9,50%	10,50%
	52,50%	60,50%	68,75%	77,00%	85,50%	94,25%	103,25%	112,75%	123,25%
	3.041.617	3.102.449	3.164.498	3.227.788	3.292.344	3.358.191	3.425.355	3.493.862	3.563.739
	133.450	148.240	165.459	185.436	208.142	233.977	261.915	292.124	322.728
	<b>3.175.067</b>	<b>3.250.689</b>	<b>3.329.957</b>	<b>3.413.224</b>	<b>3.500.486</b>	<b>3.592.168</b>	<b>3.687.270</b>	<b>3.785.986</b>	<b>3.886.467</b>
	21.650	21.938	22.230	22.526	22.977	23.437	23.906	24.384	24.872
	97.506	100.155	102.884	105.698	108.599	111.590	114.672	117.851	121.130
	40.585	41.125	41.672	42.226	43.071	43.932	44.811	45.707	46.621
	22.523	22.974	23.433	23.902	24.380	24.868	25.365	25.872	26.390
	182.264	186.192	190.219	194.352	199.027	203.827	208.754	213.814	219.013
	<b>2.992.803</b>	<b>3.064.497</b>	<b>3.139.738</b>	<b>3.218.872</b>	<b>3.301.459</b>	<b>3.388.341</b>	<b>3.478.516</b>	<b>3.572.172</b>	<b>3.667.454</b>
	860.405	845.755	830.477	814.641	798.225	781.204	763.552	745.243	824.705
	347.027	363.264	376.535	390.363	404.773	419.787	435.432	451.734	468.720
	1.785.371	1.855.478	1.932.726	2.013.868	2.098.461	2.187.350	2.279.532	2.375.195	2.374.029
	1.297	1.343	1.392	1.303	1.351	1.401	1.451	1.502	1.471
	<b>1.540.800</b>	<b>1.540.800</b>	<b>1.588.950</b>	<b>1.588.950</b>	<b>1.637.100</b>	<b>1.685.250</b>	<b>1.733.400</b>	<b>1.829.700</b>	<b>2.022.300</b>
	<b>7,50%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,75%</b>	<b>7,75%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,25%</b>	<b>8,50%</b>	<b>9,00%</b>	<b>10,00%</b>
	<b>8,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>8,25%</b>	<b>8,25%</b>	<b>8,50%</b>	<b>8,75%</b>	<b>9,00%</b>	<b>9,50%</b>	<b>10,50%</b>
	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>
	169.990	173.390	176.858	347.924	354.883	361.981	369.221	376.605	384.137
	17.208	16.915	16.610	16.293	15.965	15.624	15.271	14.905	16.494
	56.076	123.030	148.916	59.398	89.162	123.094	160.189	152.483	- 50.373
	596.790	770.180	947.038	1.294.962	1.649.845	2.011.826	2.381.047	2.757.652	3.141.789
	118.336	135.251	151.861	168.154	184.119	199.743	215.014	229.919	246.413
	708.573	831.604	980.521	1.039.918	1.129.081	1.252.176	1.412.365	1.564.848	1.514.476
	<b>1.423.699</b>	<b>1.737.035</b>	<b>2.079.420</b>	<b>2.503.034</b>	<b>2.963.045</b>	<b>3.463.745</b>	<b>4.008.426</b>	<b>4.552.419</b>	<b>4.902.678</b>
	<b>20.499.982</b>	<b>20.136.719</b>	<b>19.760.184</b>	<b>19.369.821</b>	<b>18.965.048</b>	<b>18.545.261</b>	<b>18.109.829</b>	<b>17.658.096</b>	<b>17.189.375</b>
	2.132.398	2.218.742	2.309.261	2.404.231	2.503.234	2.607.137	2.714.964	2.826.929	2.842.749
	- 1.007.053	- 1.007.053	- 1.007.053	- 1.007.053	- 1.007.053	- 1.007.053	- 1.007.053	- 1.007.053	- 1.007.053
	1.125.345	1.211.689	1.302.208	1.397.178	1.496.181	1.600.084	1.707.911	1.819.876	1.835.696
	5,8%	6,3%	6,8%	7,3%	7,8%	8,3%	8,9%	9,4%	9,5%



## Erläuterungen zu den Prognoserechnungen

Die Prognoserechnungen stellen weitestgehend auf die Annahmen des Hauptprospektes ab. Bei dem beispielhaften Verlauf für eine Beteiligung von ursprünglich € 40.000,- wird die Teilnahme an der Kapitalerhöhung in Höhe von € 10.000,-, also für eine Beteiligung von insgesamt € 50.000,-, dargestellt. Folgende Abweichungen in der Prognoserechnung für die Gesellschaften bestehen gegenüber dem Hauptprospekt:

- In den Mieteinnahmen (I.A.1.) ist neben der Addition der Miete aus dem Nachtrag des Mietvertrages die indexorientierte Mieterhöhung des Jahres 2003 um rd. 1,3% berücksichtigt. Ab 2004 wird anstelle einer jährlichen Inflationsratenentwicklung von 2,5% bzw. 2,75% mit einer künftigen Entwicklung von 2% p.a. kalkuliert.
- Aufgrund anhaltender Niedrigzinsphase wird für Zinserträge (I.A.2.) bis 2007 anstelle von 4% p.a. mit einem Zinssatz von 2% für die Anlage der vorhandenen Liquidität kalkuliert.
- Durch Devisentermingeschäfte €/CHF wurde der Kapitaldienst (I.B.7. und I.B.8.) in € des ursprünglichen CHF-Darlehens bis Ende 2005 bereits weitgehend währungsgesichert.
- Der Mieter hat bereits auf das Recht zur Kündigung des Mietvertrages bis zum 31.12.2022 unwiderruflich verzichtet. Daher kann die Vorsorge für eine mögliche Neu- bzw. Anschlussvermietung neu kalkuliert werden. Die Zuführungen sind in der

Höhe so bemessen, dass Ende des Jahres 2022 die gleichen Mittel in der Werterhaltungs- und Neuvermietungsreserve beinhaltet sein sollen, wie sie für Ende 2017 kalkuliert waren. Das bedeutet bis Ende 2007 werden € 2,- je m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, ab 2008 dann € 7,- je m<sup>2</sup> und ab 2013 € 15,- je m<sup>2</sup> als Zuführung (I.B.12.) kalkuliert. Die Bildung einer Neuvermietungs- und Werterhaltungsreserve für die Erweiterungsflächen wurde durchgehend mit € 2,- je m<sup>2</sup> p.a. angesetzt (indexiert im Zeitverlauf).

- Die Höhen der Liquiditäts-, Währungs- sowie Werterhaltungs- und Neuvermietungsreserve (C.1., C.2., C.3.) zu Beginn des Jahres 2005 basieren auf den Zahlen der Liquiditätsvorschau 2004, die dem Geschäftsbericht 2003 der Fondsgesellschaft zu entnehmen ist.
- Die Prognose beinhaltet, dass der Wechselkurs €/CHF, der für die Refinanzierung des zusätzlichen Darlehens abgeschlossen wurde (1 €/1,5426 CHF) für dieses Darlehen konstant bleibt. Es wird für das neu aufgenommene Darlehen eine zusätzliche Währungsreserve (I.B.13.) von 2% der vereinbarten Zinsaufwendungen in CHF gebildet. Eine Verbesserung bzw. Verschlechterung des Wechselkurses €/CHF kann zu Verbesserungen oder Reduzierungen der Reserven oder der Ausschüttung führen.
- Die Ausschüttungsleistung an die Anleger wird ab 2005 um jeweils 0,5% p.a. gegenüber der Prognose des Hauptprospektes erhöht.

# Ergänzende steuerliche Grundlagen zur Kapitalerhöhung

## I. Allgemeines

Die nachfolgenden Ausführungen sollen dem Anleger, in Ergänzung zu den Steuerlichen Grundlagen, dargestellt im Fondsprospekt „Österreich Fonds II“ (S. 70 ff.), einen Überblick über die wesentlichen steuerlichen Folgen einer Investition in das vorliegende Beteiligungsangebot aus österreichischer und deutscher Sicht geben.

## II. Einkommensbesteuerung in der Herstellungsphase der Anbauten

Das mit Hilfe einer Kapitalerhöhung aufgebrachte zusätzliche Fondsvermögen wird in Anbauten an das bestehende Fondsobjekt investiert. Ferner bestreitet die Fondsgesellschaft damit die sonstigen in der Herstellungsphase der Anbauten anfallenden Kosten, wie z.B. Bankgebühren, Vermittlungsggebühren, Steuer- und Rechtsberatungskosten, Eigenkapitalbeschaffungskosten usw. Diese Ausgaben der Fondsgesellschaft müssen sowohl in Österreich als auch in Deutschland einkommensteuerlich dahin eingeordnet werden, ob es sich um Herstellungskosten oder sofort abziehbare Werbungskosten der Fondsgesellschaft handelt.

### Besteuerung in Österreich

Außer der Bankbearbeitungs-, Hypothekeneintragungs- und Kreditgebühr werden in der Prognoserechnung die Kosten dem Gebäude zuaktiviert und über den Abschreibungszeitraum sukzessive mit 3,03% p.a. abgeschrieben.

## Progressionsvorbehalt in Deutschland

Auch für Zwecke des deutschen Progressionsvorbehalts werden die Aufwendungen für die Herstellung der Anbauten als nachträgliche Gebäudeherstellungskosten aktiviert. Sie können über die Restnutzungsdauer des Gebäudes (ursprünglich nachgewiesene Nutzungsdauer: 33 Jahre) abgeschrieben werden (§ 7 Abs. 4 S. 2 EStG). Die Eigenkapitalbeschaffungskosten und vorsorglich auch die Fremdkapitalvermittlungskosten werden als Teil der nachträglichen Herstellungskosten behandelt. Als sofort abziehbare Werbungskosten können nur die Bankbearbeitungs-, Hypothekeneintragungs- und Kreditgebühr angesetzt werden.

## III. Laufende Einkommensbesteuerung

### Besteuerung in Österreich

Die auf die Anbauten entfallenden Herstellungskosten sind gleichmäßig verteilt über die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben und reduzieren als steuerlich abzugsfähiger Aufwand die laufenden Einkünfte. Grundsätzlich beträgt in Österreich die jährliche Abschreibung 1,5% (das entspricht einer Nutzungsdauer von 67 Jahren). Bei Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ist die jährliche Abschreibung entsprechend höher (z.B. 3,03% bei einer Nutzungsdauer von 33 Jahren). Ab der Veranlagung 2005 wird die österreichische Einkommensteuer wie folgt berechnet, wobei die Durchführungsweise der Veranlagung noch nicht endgültig feststeht:



Einkünfte	Berechnung	Durchschnittssteuersatz
bis € 10.000	0%	0%
über € 10.000 bis € 25.000	$\frac{(\text{Einkommen} - 10.000) \times 5.750}{15.000}$	23%
über € 25.000 bis € 51.000	$\frac{(\text{Einkommen} - 25.000) \times 11.335}{26.000} + 5.750$	33,5%
über € 51.000	$(\text{Einkommen} - 51.000) \times 0,5 + 17.085$	50%

### Progressionsvorbehalt in Deutschland

In Deutschland bleiben die Vermietungseinkünfte von einer Besteuerung freigestellt und unterliegen dem Progressionsvorbehalt.

### IV. Veräußerungsgewinne

#### Besteuerung eines Veräußerungsgewinns in Österreich: Spekulationsgeschäft

Für die steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen nach der Kapitalerhöhung zur Finanzierung der Anbauten gelten grundsätzlich die Angaben im Prospekt „Österreich Fonds II“ sinngemäß.

Kommt es im Zuge der Kapitalerhöhung zu Anteilsverschiebungen (Kapitalerhöhung um rd. 16,7%), weil einige Anleger an der Kapitalerhöhung nicht oder unter 16,7%, bezogen auf die bestehende Beteiligungssumme, andere hingegen über 16,7% hinaus teilnehmen, so liegen – nach herrschender Auffassung der Finanzverwaltung in Österreich – im Ausmaß der Verschiebungen Anschaffungen und Veräußerungen vor:

– Bei nicht oder unter 16,7%, bezogen auf die bestehende Beteiligungssumme, teilnehmenden Anlegern verringert sich die Beteiligungsquote durch die Kapitalerhöhung. Im Ausmaß der Anteilsverringerung liegt eine Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren und damit ein Spekulationsgeschäft vor. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Verkehrswert der bereits bestehenden Immobilie gegenüber dem Anschaffungszeitpunkt

nicht bzw. kaum gestiegen ist, so dass kein steuerpflichtiger Gewinn entsteht. Für Spekulationsgewinne enthält das österreichische Steuerrecht überdies eine Freigrenze von € 440,- pro Anleger. Wird diese Freigrenze überschritten, ist der Spekulationsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

– Bei den über 16,7%, bezogen auf die bestehende Beteiligungssumme an der Kapitalerhöhung, teilnehmenden Anlegern liegt im Ausmaß der Anteilsausweitung eine Anschaffung vor. Für den über 16,7% liegenden neuen Anteil beginnt daher die Spekulationsfrist (10 Jahre) neu zu laufen.

#### Besteuerung eines Veräußerungsgewinns in Deutschland: Privates Veräußerungsgeschäft

Kommt es im Zuge der Kapitalerhöhung zu Anteilsverschiebungen, weil einige Anleger gar nicht oder unter 16,7%, andere hingegen über 16,7% teilnehmen, so dürfte nach wohl herrschender Literaturmeinung im deutschen Steuerrecht mangels Entgeltlichkeit des Verzichts auf die Teilnahme an der Kapitalerhöhung kein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 S. 1 EStG vorliegen. Die nicht oder unter 16,7% an der Kapitalerhöhung teilnehmenden Anleger erhalten weder von den über 16,7% an der Kapitalerhöhung teilnehmenden Anlegern ein Entgelt noch von der Fondsgesellschaft eine Abfindung, die aus dem von den über 16,7% teilnehmenden Anlegern gezahlten Agio gespeist wird, so dass keine Veräußerung des Anteils an der Fondsimmobilie vorliegen dürfte. Die Finanzverwaltung hat sich zu dieser Fallkonstellation – soweit ersichtlich – aber noch nicht geäußert.

Folgerichtig dürfte auch nicht bei den über 16,7% an der Kapitalerhöhung teilnehmenden Anlegern im Ausmaß des hierdurch hinzugewonnenen Anteils an der Fondsimmoblie eine Anschaffung vorliegen, die insoweit die 10-Jahres-Frist neu anlaufen ließe. Es läuft vielmehr die ursprüngliche 10-Jahres-Frist, die mit dem Anlegerbeitritt begonnen hat, weiter.

## **V. Vererbung und Schenkung**

### **Erbschaft- und Schenkungsteuer in Österreich**

Für die unentgeltliche Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft, die Grundvermögen in Österreich hält, wird Österreich zwischenstaatlich ein Besteuerungsrecht eingeräumt. Österreich nimmt das zwischenstaatlich eingeräumte Besteuerungsrecht nach derzeitiger Rechtslage und Verwaltungspraxis jedoch weder im Fall einer Erbschaft noch im Fall einer Schenkung wahr.

### **Erbschaft- und Schenkungsteuer in Deutschland**

Für die erbschaft- und schenkungsteuerliche Behandlung in Deutschland gelten die Angaben im Fondsprospekt „Österreich Fonds II“ sinngemäß.

## **VI. Sonstige Steuern**

### **Umsatzsteuer**

In Bezug auf die Vermietung des Anbaus macht die Objektgesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch, für die umsatzsteuerpflichtige Behandlung der Umsätze zu optieren. Für die Vermietungsumsätze ist daher Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20% in Rechnung zu stellen; Vorsteuern aus der Bauphase können geltend gemacht werden.

### **Grunderwerbsteuer**

Die Errichtung eines Gebäudes unterliegt nicht der österreichischen Grunderwerbsteuer.

## **VII. Angabenvorbehalt**

Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Folgen aus einer Zusatzinvestition in die Fondsgesellschaft erfolgt durch die jeweilige Betriebsprüfung der Objekt- sowie der Fondsgesellschaft. Die kalkulierten Ergebnisse können nicht garantiert werden, daher trägt die Risiken aus steuerlicher Konzeption und aus Steuerrechtsänderungen vollständig und allein der Anleger.



## Abwicklungshinweise

**Senden Sie bitte den Zeichnungsschein vollständig ausgefüllt und unterzeichnet an**

SachsenFonds GmbH  
Hans-Stießberger-Straße 2a  
85540 Haar b. München

Die Annahmeerklärung des Zeichnungsscheines erhalten Sie dann zurück mit der Aufforderung, den Zeichnungsbetrag zzgl. 5% Agio auf das Konto der

SachsenFonds Österreich II GmbH & Co. KG  
Konto-Nr.: 9300  
BLZ: 860 500 00  
bei der Landesbank Sachsen Girozentrale

zu überweisen.

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft wird gemäß der Erklärung im Annahmeschreiben bewirkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Geschäftsführung den § 4 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages so auslegt, dass die Kapitalerhöhung nur die Erhöhung der Pflichteinlagen beinhaltet. Die einzutragende Haftsumme in Höhe von 10% der Pflichteinlage bezieht sich lediglich auf die ursprünglich geleistete Kommanditeinlage, so dass keine erneute Handelsregistereintragung erforderlich ist.

## Angabenvorbehalt

Der Inhalt dieser Prospektergänzung wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Er entspricht dem Planungsstand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Prospektergänzungsherausgabe. Für den Inhalt der Prospektergänzung sind nur die bis zu diesem Zeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Eine Haftung für die Ertragsprognosen wird nicht übernommen. Im Hinblick auf § 264 a StGB versichert der Prospektherausgeber nach bestem Wissen und Gewissen, über ihm bekannte erhebliche Umstände, die für die Entscheidung über eine Beteiligung an diesem Immobilienfonds von Bedeutung sind, keine unrichtigen vorteilhaften Angaben gemacht und keine nachteiligen Tatsachen verschwiegen zu haben. Maßgeblich für eine

Beteiligung an diesem Kapitalerhöhungsangebot ist allein diese Prospektergänzung. Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, hiervon abweichende Aussagen zu machen. Von einer etwaigen Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Prospektergänzungsangaben sind Vermittler freigestellt.

Schadensersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger und unvollständiger Prospektergänzungsangaben verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch drei Jahre nach Beteiligung an der Kapitalerhöhung der Fondsgesellschaft.

Haar, 30.09.2004



SachsenFonds GmbH  
Hans-Stießberger-Straße 2a  
85540 Haar b. München  
Telefon (089) 4 56 66-0  
[www.sachsenfonds.com](http://www.sachsenfonds.com)

**VB Süd**

Hans-Stießberger-Straße 2a  
85540 Haar b. München  
Telefon (089) 4 56 66-1 20  
Telefax (089) 4 56 66-2 20

**VB Südwest**

Grabenstraße 20  
89522 Heidenheim/Brenz  
Telefon (0 73 21) 34 99-0  
Telefax (0 73 21) 34 99-29

**VB Mitte**

Robert-Bosch-Straße 12a  
63303 Dreieich  
Telefon (0 61 03) 4 85 68-0  
Telefax (0 61 03) 4 85 68-20

**VB Nordwest**

Hohe Straße 11  
44139 Dortmund  
Telefon (0231) 1 20 65 35  
Telefax (0231) 1 20 65 37

**VB Ost**

Humboldtstraße 25  
04105 Leipzig  
Telefon (0341) 9 79-75 48  
Telefax (0341) 9 79-75 49