

BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/
AUERSPERGSTRASSE 8/FRANZ-JOSEF-STRASSE 1/1A

PROGNOSERECHNUNG

30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionssumme netto (ohne Umsatzsteuer): EUR 180.000,--

GROSSNUTZENDARSTELLUNG inkl. Nebenkosten *)

INVESTITIONSPHASE			
Eigenkapital		Steuerliches Ergebnis	
2017	12.600,-- **)	2017	- 12.348,--
2018	12.600,--	2018	- 4.671,--
2019	12.600,--	2019	- 5.085,--
2020	12.600,--	2020	- 2.577,--
	<hr/>		<hr/>
	50.400,--		- 24.681,--
Einsparung bei 50%-iger Steuerprogression			<hr/>
Eigenkapital nach Steuer			38.060,--
Fremdkapital			
Bankdarlehen ***)		132.300,--	
<hr/>			
Gesamtinvestition nach Steuer			170.360,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen in Finanzierungsphase			5.200,-- p.a.
in % der Gesamtinvestition			3,1% p.a.
<hr/>			
ERTRAGSPHASE			
Eigenmitteleinsatz bis zur Entschuldung			111.600,--
voraussichtliche Nettoeinnahmen			5.950,-- p.a.
in % des eingesetzten Eigenkapitals			5,3% p.a.
<hr/>			
wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert			

*) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten, wie Eintragungsgebühren und Bauzeitinsen.

**) inkl. 1,50% Beratungshonorar

***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 132.300,-- mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2021, kalkulierter Zinssatz 2,25% p.a. (4,00% p.a. ab 1.1.2036)

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/FRANZ-JOSEF-STRASSE 1/1A

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

FÜR 30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	Steuerliches Ergebnis	Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	Darlehensstand
2017			-12.600	-12.348	6.174	-6.426	-6.426	
2018			-12.600	-4.671	2.336	-10.265	-16.691	
2019			-12.600	-5.085	2.543	-10.058	-26.748	
2020			-12.600	-2.577	1.289	-11.312	-38.060	
2021	4.671	8.221	-3.550	-1.029	515	-3.035	-41.094	127.002
2022	4.730	8.221	-3.491	-850	425	-3.066	-44.160	121.583
2023	4.788	8.221	-3.433	-669	334	-3.099	-47.259	116.041
2024	4.847	8.221	-3.374	-484	242	-3.132	-50.391	110.373
2025	4.906	8.221	-3.314	-295	148	-3.167	-53.558	104.576
2026	4.967	8.221	-3.254	-103	52	-3.202	-56.760	98.647
2027	5.038	8.221	-3.183	103	-51	-3.234	-59.994	92.584
2028	5.110	8.221	-3.110	313	-157	-3.267	-63.261	86.382
2029	5.184	8.221	-3.037	527	-264	-3.301	-66.561	80.040
2030	5.258	8.221	-2.962	746	-373	-3.335	-69.897	73.554
2031	5.053	8.221	-3.168	1.309	-655	-3.822	-73.719	66.920
2032	5.136	8.221	-3.085	1.543	-772	-3.856	-77.575	60.135
2033	5.221	8.221	-3.000	1.782	-891	-3.891	-81.466	53.196
2034	5.306	8.221	-2.914	2.175	-1.088	-4.002	-85.468	46.099
2035	5.393	8.221	-2.827	2.553	-1.276	-4.104	-89.572	38.841
2036	5.482	8.584	-3.102	2.181	-1.090	-4.192	-93.764	31.681
2037	5.572	8.584	-3.012	2.562	-1.281	-4.293	-98.057	24.229
2038	5.664	8.584	-2.920	2.958	-1.479	-4.399	-102.456	16.473
2039	5.757	8.584	-2.827	3.367	-1.683	-4.511	-106.967	8.401
2040	5.851	8.584	-2.733	3.790	-1.895	-4.628	-111.594	
2041	5.947		5.947	4.069	-2.035	3.913		
2042	6.045		6.045	4.167	-2.084	3.962		
2043	6.145		6.145	4.267	-2.133	4.011		
2044	6.246		6.246	4.368	-2.184	4.062		
2045	6.348		6.348	4.470	-2.235	4.113		
2046	6.453		6.453	4.575	-2.287	4.165		
2047	6.559		6.559	4.681	-2.340	4.218		
2048	6.667		6.667	4.789	-2.394	4.272		
2049	6.776		6.776	4.898	-2.449	4.327		
2050	6.888		6.888	5.010	-2.505	4.383		
2051	7.001		7.001	5.123	-2.562	4.440		

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

***) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2017

****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

*****) kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/FRAZ-IOSEF-STRASSE 1/1A

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

FÜR 30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerl. Ergeb. kumuliert
2017				12.348		-12.348	-12.348
2018				4.671		-4.671	-17.019
2019				5.085		-5.085	-22.104
2020				2.577		-2.577	-24.681
2021	4.917	246	4.671	2.778	2.922	-1.029	-25.710
2022	4.978	249	4.730	2.778	2.802	-850	-26.561
2023	5.040	252	4.788	2.778	2.679	-669	-27.229
2024	5.102	255	4.847	2.778	2.553	-484	-27.713
2025	5.165	258	4.906	2.778	2.424	-295	-28.009
2026	5.228	261	4.967	2.778	2.292	-103	-28.112
2027	5.303	265	5.038	2.778	2.157	103	-28.009
2028	5.379	269	5.110	2.778	2.019	313	-27.696
2029	5.457	273	5.184	2.778	1.878	527	-27.169
2030	5.535	277	5.258	2.778	1.734	746	-26.423
2031	5.615	561	5.053	2.157	1.587	1.309	-25.114
2032	5.707	571	5.136	2.157	1.436	1.543	-23.570
2033	5.801	580	5.221	2.157	1.282	1.782	-21.789
2034	5.896	590	5.306	2.007	1.124	2.175	-19.613
2035	5.993	599	5.393	1.878	963	2.553	-17.061
2036	6.091	609	5.482	1.878	1.423	2.181	-14.880
2037	6.191	619	5.572	1.878	1.132	2.562	-12.318
2038	6.293	629	5.664	1.878	828	2.958	-9.360
2039	6.396	640	5.757	1.878	512	3.367	-5.993
2040	6.501	650	5.851	1.878	183	3.790	-2.203
2041	6.608	661	5.947	1.878		4.069	1.867
2042	6.717	672	6.045	1.878		4.167	6.034
2043	6.827	683	6.145	1.878		4.267	10.300
2044	6.940	694	6.246	1.878		4.368	14.668
2045	7.054	705	6.348	1.878		4.470	19.138
2046	7.170	717	6.453	1.878		4.575	23.713
2047	7.288	729	6.559	1.878		4.681	28.394
2048	7.407	741	6.667	1.878		4.789	33.183
2049	7.529	753	6.776	1.878		4.898	38.081
2050	7.653	765	6.888	1.878		5.010	43.091
2051	7.779	778	7.001	1.878		5.123	48.214

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 1.1.2021 in Höhe von rd. EUR 4.917,- p.a. Eine durchschnittliche Indexerhöhung von 1,50% ab dem Jahr 2022, 1,75% p.a. ab dem Jahr 2027 und 2,00% p.a. ab dem Jahr 2032 wurde angenommen. Für die Hotelmiete wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angenommen. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 5,00% p.a. ab dem Jahr 2021 (10,00% p.a. ab dem Jahr 2031) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

***) Das steuerliche Ergebnis wird auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 2,25% p.a. ab 1.1.2021 (4,00% p.a. ab 1.1.2036) berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/FRAUZ-JOSEF-STRASSE 1/1A

TOTALGEWINNBERECHNUNG

FÜR 30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerl. Ergeb. kumuliert
2017				12.348		-12.348	-12.348
2018				4.671		-4.671	-17.019
2019				4.935		-4.935	-21.954
2020				2.298		-2.298	-24.252
2021	4.917	246	4.671	2.562	2.922	-813	-25.065
2022	4.978	249	4.730	2.562	2.802	-634	-25.700
2023	5.040	252	4.788	2.562	2.679	-453	-26.152
2024	5.102	255	4.847	2.562	2.553	-268	-26.420
2025	5.165	258	4.906	2.562	2.424	-79	-26.500
2026	5.228	261	4.967	2.562	2.292	113	-26.387
2027	5.303	265	5.038	2.562	2.157	319	-26.068
2028	5.379	269	5.110	2.562	2.019	529	-25.539
2029	5.457	273	5.184	2.562	1.878	743	-24.796
2030	5.535	277	5.258	2.562	1.734	962	-23.834
2031	5.615	561	5.053	1.941	1.587	1.525	-22.309
2032	5.707	571	5.136	1.941	1.436	1.759	-20.549
2033	5.801	580	5.221	1.941	1.282	1.998	-18.552
2034	5.896	590	5.306	1.941	1.124	2.241	-16.310
2035	5.993	599	5.393	1.941	963	2.490	-13.821
2036	6.091	609	5.482	1.941	1.423	2.118	-11.703
2037	6.191	619	5.572	1.941	1.132	2.499	-9.204
2038	6.293	629	5.664	1.941	828	2.895	-6.309
2039	6.396	640	5.757	1.941	512	3.304	-3.005
2040	6.501	650	5.851	1.941	183	3.727	722
2041	6.608	661	5.947	1.941		4.006	
2042	6.717	672	6.045	1.941		4.104	
2043	6.827	683	6.145	1.941		4.204	
2044	6.940	694	6.246	1.941		4.305	
2045	7.054	705	6.348	1.941		4.407	
2046	7.170	717	6.453	1.941		4.512	
2047	7.288	729	6.559	1.941		4.618	
2048	7.407	741	6.667	1.941		4.726	
2049	7.529	753	6.776	1.941		4.835	
2050	7.653	765	6.888	1.941		4.947	
2051	7.779	778	7.001	1.941		5.060	

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 1.1.2021 in Höhe von rd. EUR 4.917,- p.a. Eine durchschnittliche Indexerhöhung von 1,50% ab dem Jahr 2022, 1,75% p.a. ab dem Jahr 2027 und 2,00% p.a. ab dem Jahr 2032 wurde angenommen. Für die Hotelmiete wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angenommen. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 5,00% p.a. ab dem Jahr 2021 (10,00% p.a. ab dem Jahr 2031) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf die Totalgewinnberechnung auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.