

BAUHERRENMODELL

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

PROGNOSERECHNUNG

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionssumme netto (ohne Umsatzsteuer): EUR 240.000,--

GROSSNUTZENDARSTELLUNG inkl. Nebenkosten *)

INVESTITIONSPHASE			
Eigenkapital		Steuerliches Ergebnis	
2017	16.800,-- **)	2017	- 16.464,--
2018	16.800,--	2018	- 6.228,--
2019	16.800,--	2019	- 6.780,--
2020	16.800,--	2020	- 3.436,--
	<u>67.200,--</u>		<u>- 32.908,--</u>
Einsparung bei 50%-iger Steuerprogression			<u>- 16.454,--</u>
Eigenkapital nach Steuer			50.746,--
Fremdkapital			
Bankdarlehen ***)			176.400,--
Gesamtinvestition nach Steuer			227.146,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen in Finanzierungsphase		6.900,--	p.a.
in % der Gesamtinvestition		3,0%	p.a.
ERTRAGSPHASE			
Eigenmitteleinsatz bis zur Entschuldung		148.800,--	
voraussichtliche Nettoeinnahmen		7.930,--	p.a.
in % des eingesetzten Eigenkapitals		5,3%	p.a.
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 176.400,-- 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 40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	Steuerliches Ergebnis	Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	Darlehensstand
2017			-16.800	-16.464	8.232	-8.568	-8.568	
2018			-16.800	-6.228	3.114	-13.686	-22.254	
2019			-16.800	-6.780	3.390	-13.410	-35.664	
2020			-16.800	-3.436	1.718	-15.082	-50.746	
2021	6.228	10.961	-4.733	-1.372	686	-4.047	-54.793	169.335
2022	6.306	10.961	-4.655	-1.134	567	-4.088	-58.881	162.110
2023	6.384	10.961	-4.577	-892	446	-4.131	-63.012	154.721
2024	6.462	10.961	-4.499	-645	323	-4.176	-67.188	147.164
2025	6.542	10.961	-4.419	-394	197	-4.222	-71.410	139.434
2026	6.622	10.961	-4.339	-138	69	-4.270	-75.680	131.530
2027	6.717	10.961	-4.244	137	-69	-4.312	-79.992	123.445
2028	6.814	10.961	-4.147	417	-209	-4.356	-84.348	115.177
2029	6.912	10.961	-4.049	703	-352	-4.401	-88.748	106.720
2030	7.011	10.961	-3.950	995	-497	-4.447	-93.196	98.072
2031	6.738	10.961	-4.223	1.746	-873	-5.096	-98.292	89.226
2032	6.848	10.961	-4.113	2.058	-1.029	-5.142	-103.433	80.180
2033	6.961	10.961	-4.000	2.376	-1.188	-5.188	-108.622	70.928
2034	7.075	10.961	-3.886	2.900	-1.450	-5.336	-113.958	61.466
2035	7.191	10.961	-3.770	3.404	-1.702	-5.472	-119.429	51.789
2036	7.309	11.445	-4.136	2.908	-1.454	-5.590	-125.019	42.241
2037	7.429	11.445	-4.016	3.417	-1.708	-5.724	-130.743	32.305
2038	7.552	11.445	-3.894	3.944	-1.972	-5.865	-136.608	21.964
2039	7.676	11.445	-3.770	4.489	-2.244	-6.014	-142.622	11.201
2040	7.802	11.445	-3.643	5.054	-2.527	-6.170	-148.793	
2041	7.930		7.930	5.426	-2.713	5.217		
2042	8.060		8.060	5.556	-2.778	5.282		
2043	8.193		8.193	5.689	-2.844	5.348		
2044	8.328		8.328	5.824	-2.912	5.416		
2045	8.464		8.464	5.960	-2.980	5.484		
2046	8.604		8.604	6.100	-3.050	5.554		
2047	8.745		8.745	6.241	-3.121	5.625		
2048	8.889		8.889	6.385	-3.192	5.696		
2049	9.035		9.035	6.531	-3.266	5.770		
2050	9.184		9.184	6.680	-3.340	5.844		
2051	9.335		9.335	6.831	-3.415	5.919		

*) 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 40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerl. Ergeb. kumuliert
2017				16.464		-16.464	-16.464
2018				6.228		-6.228	-22.692
2019				6.780		-6.780	-29.472
2020				3.436		-3.436	-32.908
2021	6.556	328	6.228	3.704	3.896	-1.372	-34.280
2022	6.638	332	6.306	3.704	3.736	-1.134	-35.414
2023	6.720	336	6.384	3.704	3.572	-892	-36.306
2024	6.802	340	6.462	3.704	3.404	-645	-36.951
2025	6.886	344	6.542	3.704	3.232	-394	-37.345
2026	6.971	349	6.622	3.704	3.056	-138	-37.483
2027	7.071	354	6.717	3.704	2.876	137	-37.346
2028	7.173	359	6.814	3.704	2.693	417	-36.929
2029	7.276	364	6.912	3.704	2.505	703	-36.225
2030	7.380	369	7.011	3.704	2.312	995	-35.231
2031	7.486	749	6.738	2.876	2.116	1.746	-33.485
2032	7.609	761	6.848	2.876	1.915	2.058	-31.427
2033	7.734	773	6.961	2.876	1.709	2.376	-29.052
2034	7.861	786	7.075	2.676	1.499	2.900	-26.151
2035	7.990	799	7.191	2.504	1.284	3.404	-22.748
2036	8.122	812	7.309	2.504	1.898	2.908	-19.840
2037	8.255	825	7.429	2.504	1.509	3.417	-16.423
2038	8.391	839	7.552	2.504	1.104	3.944	-12.480
2039	8.528	853	7.676	2.504	683	4.489	-7.991
2040	8.669	867	7.802	2.504	244	5.054	-2.937
2041	8.811	881	7.930	2.504		5.426	2.489
2042	8.956	896	8.060	2.504		5.556	8.045
2043	9.103	910	8.193	2.504		5.689	13.734
2044	9.253	925	8.328	2.504		5.824	19.557
2045	9.405	940	8.464	2.504		5.960	25.518
2046	9.560	956	8.604	2.504		6.100	31.617
2047	9.717	972	8.745	2.504		6.241	37.859
2048	9.877	988	8.889	2.504		6.385	44.244
2049	10.039	1.004	9.035	2.504		6.531	50.775
2050	10.204	1.020	9.184	2.504		6.680	57.454
2051	10.372	1.037	9.335	2.504		6.831	64.285

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 1.1.2021 in Höhe von rd. EUR 6.556,- 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 40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerl. Ergeb. kumuliert
2017				16.464		-16.464	-16.464
2018				6.228		-6.228	-22.692
2019				6.580		-6.580	-29.272
2020				3.064		-3.064	-32.336
2021	6.556	328	6.228	3.416	3.896	-1.084	-33.420
2022	6.638	332	6.306	3.416	3.736	-846	-34.266
2023	6.720	336	6.384	3.416	3.572	-604	-34.870
2024	6.802	340	6.462	3.416	3.404	-357	-35.227
2025	6.886	344	6.542	3.416	3.232	-106	-35.333
2026	6.971	349	6.622	3.416	3.056	150	-35.183
2027	7.071	354	6.717	3.416	2.876	425	-34.758
2028	7.173	359	6.814	3.416	2.693	705	-34.053
2029	7.276	364	6.912	3.416	2.505	991	-33.061
2030	7.380	369	7.011	3.416	2.312	1.283	-31.779
2031	7.486	749	6.738	2.588	2.116	2.034	-29.745
2032	7.609	761	6.848	2.588	1.915	2.346	-27.399
2033	7.734	773	6.961	2.588	1.709	2.664	-24.736
2034	7.861	786	7.075	2.588	1.499	2.988	-21.747
2035	7.990	799	7.191	2.588	1.284	3.320	-18.428
2036	8.122	812	7.309	2.588	1.898	2.824	-15.604
2037	8.255	825	7.429	2.588	1.509	3.333	-12.271
2038	8.391	839	7.552	2.588	1.104	3.860	-8.412
2039	8.528	853	7.676	2.588	683	4.405	-4.007
2040	8.669	867	7.802	2.588	244	4.970	963
2041	8.811	881	7.930	2.588		5.342	
2042	8.956	896	8.060	2.588		5.472	
2043	9.103	910	8.193	2.588		5.605	
2044	9.253	925	8.328	2.588		5.740	
2045	9.405	940	8.464	2.588		5.876	
2046	9.560	956	8.604	2.588		6.016	
2047	9.717	972	8.745	2.588		6.157	
2048	9.877	988	8.889	2.588		6.301	
2049	10.039	1.004	9.035	2.588		6.447	
2050	10.204	1.020	9.184	2.588		6.596	
2051	10.372	1.037	9.335	2.588		6.747	

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 1.1.2021 in Höhe von rd. EUR 6.556,- 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.