

BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

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

PROGNOSERECHNUNG

50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionssumme netto (ohne Umsatzsteuer): EUR 300.000,--

GROSSNUTZENDARSTELLUNG inkl. Nebenkosten *)

INVESTITIONSPHASE			
Eigenkapital		Steuerliches Ergebnis	
2017	21.000,-- **)	2017	- 20.580,--
2018	21.000,--	2018	- 7.785,--
2019	21.000,--	2019	- 8.475,--
2020	21.000,--	2020	- 4.295,--
	<u>84.000,--</u>		<u>- 41.135,--</u>
Einsparung bei 50%-iger Steuerprogression			<u>- 20.568,--</u>
Eigenkapital nach Steuer			63.433,--
Fremdkapital			
Bankdarlehen ***)			220.500,--
Gesamtinvestition nach Steuer			283.933,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen in Finanzierungsphase		8.700,--	p.a.
in % der Gesamtinvestition		3,1%	p.a.
ERTRAGSPHASE			
Eigenmitteleinsatz bis zur Entschuldung		186.000,--	
voraussichtliche Nettoeinnahmen		9.910,--	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 220.500,-- 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 50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	Steuerliches Ergebnis	Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	Darlehensstand
2017			-21.000	-20.580	10.290	-10.710	-10.710	
2018			-21.000	-7.785	3.893	-17.108	-27.818	
2019			-21.000	-8.475	4.238	-16.763	-44.580	
2020			-21.000	-4.295	2.148	-18.853	-63.433	
2021	7.785	13.701	-5.916	-1.715	858	-5.058	-68.491	211.669
2022	7.883	13.701	-5.819	-1.417	709	-5.110	-73.601	202.638
2023	7.980	13.701	-5.722	-1.115	557	-5.164	-78.765	193.401
2024	8.078	13.701	-5.623	-807	403	-5.220	-83.985	183.955
2025	8.177	13.701	-5.524	-492	246	-5.278	-89.263	174.293
2026	8.278	13.701	-5.423	-172	86	-5.337	-94.600	164.412
2027	8.397	13.701	-5.304	171	-86	-5.390	-99.990	154.306
2028	8.517	13.701	-5.184	522	-261	-5.445	-105.435	143.971
2029	8.640	13.701	-5.061	879	-440	-5.501	-110.936	133.400
2030	8.764	13.701	-4.937	1.243	-622	-5.559	-116.495	122.590
2031	8.422	13.701	-5.279	2.182	-1.091	-6.370	-122.865	111.533
2032	8.560	13.701	-5.141	2.572	-1.286	-6.427	-129.292	100.225
2033	8.701	13.701	-5.000	2.970	-1.485	-6.485	-135.777	88.660
2034	8.844	13.701	-4.857	3.625	-1.813	-6.670	-142.447	76.832
2035	8.989	13.701	-4.712	4.255	-2.127	-6.839	-149.287	64.736
2036	9.137	14.306	-5.170	3.634	-1.817	-6.987	-156.274	52.801
2037	9.287	14.306	-5.020	4.271	-2.135	-7.155	-163.429	40.381
2038	9.439	14.306	-4.867	4.929	-2.465	-7.332	-170.760	27.454
2039	9.595	14.306	-4.712	5.611	-2.806	-7.518	-178.278	14.001
2040	9.752	14.306	-4.554	6.317	-3.158	-7.713	-185.991	
2041	9.912		9.912	6.782	-3.391	6.521		
2042	10.075		10.075	6.945	-3.473	6.603		
2043	10.241		10.241	7.111	-3.556	6.686		
2044	10.409		10.409	7.279	-3.640	6.770		
2045	10.581		10.581	7.451	-3.725	6.855		
2046	10.755		10.755	7.625	-3.812	6.942		
2047	10.931		10.931	7.801	-3.901	7.031		
2048	11.111		11.111	7.981	-3.991	7.121		
2049	11.294		11.294	8.164	-4.082	7.212		
2050	11.480		11.480	8.350	-4.175	7.305		
2051	11.669		11.669	8.539	-4.269	7.399		

*) 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-JOSEF-STRASSE 1/1A

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

FÜR 50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerl. Ergeb. kumuliert
2017				20.580		-20.580	-20.580
2018				7.785		-7.785	-28.365
2019				8.475		-8.475	-36.840
2020				4.295		-4.295	-41.135
2021	8.195	410	7.785	4.630	4.871	-1.715	-42.850
2022	8.297	415	7.883	4.630	4.670	-1.417	-44.268
2023	8.400	420	7.980	4.630	4.464	-1.115	-45.382
2024	8.503	425	8.078	4.630	4.255	-807	-46.189
2025	8.608	430	8.177	4.630	4.040	-492	-46.682
2026	8.714	436	8.278	4.630	3.820	-172	-46.854
2027	8.839	442	8.397	4.630	3.595	171	-46.682
2028	8.966	448	8.517	4.630	3.366	522	-46.161
2029	9.095	455	8.640	4.630	3.131	879	-45.282
2030	9.225	461	8.764	4.630	2.890	1.243	-44.038
2031	9.358	936	8.422	3.595	2.645	2.182	-41.856
2032	9.511	951	8.560	3.595	2.393	2.572	-39.284
2033	9.668	967	8.701	3.595	2.136	2.970	-36.315
2034	9.826	983	8.844	3.345	1.873	3.625	-32.689
2035	9.988	999	8.989	3.130	1.604	4.255	-28.435
2036	10.152	1.015	9.137	3.130	2.372	3.634	-24.800
2037	10.319	1.032	9.287	3.130	1.886	4.271	-20.529
2038	10.488	1.049	9.439	3.130	1.380	4.929	-15.600
2039	10.661	1.066	9.595	3.130	853	5.611	-9.989
2040	10.836	1.084	9.752	3.130	305	6.317	-3.672
2041	11.014	1.101	9.912	3.130		6.782	3.111
2042	11.195	1.119	10.075	3.130		6.945	10.056
2043	11.379	1.138	10.241	3.130		7.111	17.167
2044	11.566	1.157	10.409	3.130		7.279	24.447
2045	11.756	1.176	10.581	3.130		7.451	31.897
2046	11.949	1.195	10.755	3.130		7.625	39.522
2047	12.146	1.215	10.931	3.130		7.801	47.323
2048	12.346	1.235	11.111	3.130		7.981	55.304
2049	12.549	1.255	11.294	3.130		8.164	63.468
2050	12.755	1.276	11.480	3.130		8.350	71.818
2051	12.965	1.297	11.669	3.130		8.539	80.357

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 1.1.2021 in Höhe von rd. EUR 8.195,- 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 mieterrechtlichen 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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

FÜR 50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AFA	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerl. Ergeb. kumuliert
2017				20.580		-20.580	-20.580
2018				7.785		-7.785	-28.365
2019				8.225		-8.225	-36.590
2020				3.830		-3.830	-40.420
2021	8.195	410	7.785	4.270	4.871	-1.355	-41.775
2022	8.297	415	7.883	4.270	4.670	-1.057	-42.833
2023	8.400	420	7.980	4.270	4.464	-755	-43.587
2024	8.503	425	8.078	4.270	4.255	-447	-44.034
2025	8.608	430	8.177	4.270	4.040	-132	-44.167
2026	8.714	436	8.278	4.270	3.820	188	-43.979
2027	8.839	442	8.397	4.270	3.595	531	-43.447
2028	8.966	448	8.517	4.270	3.366	882	-42.566
2029	9.095	455	8.640	4.270	3.131	1.239	-41.327
2030	9.225	461	8.764	4.270	2.890	1.603	-39.723
2031	9.358	936	8.422	3.235	2.645	2.542	-37.181
2032	9.511	951	8.560	3.235	2.393	2.932	-34.249
2033	9.668	967	8.701	3.235	2.136	3.330	-30.920
2034	9.826	983	8.844	3.235	1.873	3.735	-27.184
2035	9.988	999	8.989	3.235	1.604	4.150	-23.035
2036	10.152	1.015	9.137	3.235	2.372	3.529	-19.505
2037	10.319	1.032	9.287	3.235	1.886	4.166	-15.339
2038	10.488	1.049	9.439	3.235	1.380	4.824	-10.515
2039	10.661	1.066	9.595	3.235	853	5.506	-5.009
2040	10.836	1.084	9.752	3.235	305	6.212	1.203
2041	11.014	1.101	9.912	3.235		6.677	
2042	11.195	1.119	10.075	3.235		6.840	
2043	11.379	1.138	10.241	3.235		7.006	
2044	11.566	1.157	10.409	3.235		7.174	
2045	11.756	1.176	10.581	3.235		7.346	
2046	11.949	1.195	10.755	3.235		7.520	
2047	12.146	1.215	10.931	3.235		7.696	
2048	12.346	1.235	11.111	3.235		7.876	
2049	12.549	1.255	11.294	3.235		8.059	
2050	12.755	1.276	11.480	3.235		8.245	
2051	12.965	1.297	11.669	3.235		8.434	

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 1.1.2021 in Höhe von rd. EUR 8.195,- 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.