

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 15 Jahre
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE



KOSTBARE
RARITÄTEN
IN TOPLAGE



PALAIS FABER
SALZBURG 1874

PALAIS FABER
5020 SALZBURG / RAINERSTRASSE 4
AUERSPERGSTRASSE 8
FRANZ-JOSEF-STRASSE 1/1A
TRANCHE 2019

PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/
AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2019

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*

Kreditzeichner - 15 Jahre

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 121.800

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	16.800	2019	-11.242
2020	16.800	2020	-1.726

33.600
Eigenaufwand vor Steuer

-6.484
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

27.116
Eigenaufwand NACH STEUER

FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 88.200

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

293

pro Monat

3.511

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

308

pro Monat

3.699

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2036)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)

83.466

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

3.745

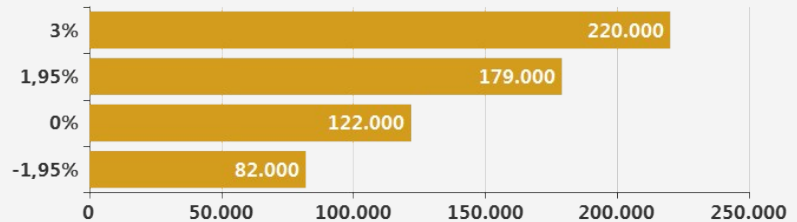
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

4,5 %

Wertbeständigkeit für Generationen

Die exklusiven und begehrten Lagen und die zumeist vertraglich gesicherten indexierten Mieterträge sind Garantien nicht nur für den Werterhalt, sondern auch für eine überdurchschnittliche Wertsteigerung von Prime Immobilien. Prime Immobilien sind somit nicht nur eine perfekte Diversifikation für jedes Immobilienportfolio, sondern auch ein wertgesichertes „Familiensilber“ für Generationen.

Möglicher Wert Ihrer Immobilie in 20 Jahren



-1,95% VPI sinkend
0% keine Wertentwicklung
1,95% VPI steigend
3% Angenommene Wertsteigerung

*) inkl. Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten, wie Eintragungsgebühren und Bauzeitinsen inkl. 1,50% Beratungshonorar.

**) Bankdarlehen in Höhe von 88.200 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2021, kalkulierter Fixzinssatz 2,25% p.a.

***) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten

****) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2019

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.

PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/
AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2019

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019				-16.800		-16.800	-16.800
€	2020				-16.800	5.621	-11.179	-27.979
	2021	3.278	164	-6.933	-3.819	863	-2.956	-30.935
	2022	3.331	167	-6.933	-3.769	350	-3.419	-34.355
	2023	3.384	169	-6.933	-3.718	267	-3.451	-37.805
	2024	3.439	172	-6.933	-3.667	184	-3.483	-41.288
	2025	3.494	175	-6.933	-3.615	99	-3.516	-44.804
	2026	3.549	177	-6.933	-3.561	12	-3.549	-48.353
	2027	3.606	180	-6.933	-3.507	-77	-3.584	-51.938
	2028	3.664	183	-6.933	-3.453	-167	-3.620	-55.558
	2029	3.723	186	-6.933	-3.397	-260	-3.657	-59.214
	2030	3.782	189	-6.933	-3.340	-354	-3.695	-62.909
	2031	3.843	384	-6.933	-3.475	-451	-3.925	-66.834
	2032	3.904	390	-6.933	-3.419	-661	-4.080	-70.915
	2033	3.967	397	-6.933	-3.363	-760	-4.123	-75.038
	2034	4.030	403	-6.933	-3.306	-861	-4.167	-79.204
	2035	4.095	410	-6.933	-3.248	-1.014	-4.262	-83.466
	2036	4.161	416		3.745	-1.162	2.583	-80.883

DER EFFEKT - langfristige Mietverträge mit Zusatznutzen

ifa Prime Immobilien sind zumeist mit langfristigen Mietverträgen von bonitätsstarken Mietern ausgestattet. Insbesondere die Verträge des Hauptmieters des Palais Faber sichern den Investoren solide Miet- und Pächterträge. Neben einer jährlichen Indexierung ist der Hauptmieter vertraglich verpflichtet die laufenden Instandhaltungskosten (Ausnahme Dach und Fach, Haustechnik) zu übernehmen und darüber hinaus einen fest vereinbarten Prozentsatz seines Jahresumsatzes als Rücklage und Sicherstellung für etwaige Renovierungen auf ein gemeinsam verwaltetes Konto einzuzahlen.

Garanten für solide Mieterträge

- **17,5 jähriger Kündigungsverzicht (Bank)**
- **20 jähriger Kündigungsverzicht (Hotel)**
- jährliche **Indexierung der Miete/Pacht**
- **laufende Instandhaltungskosten vom Hauptmieter zu tragen** (Ausnahme Dach und Fach, Haustechnik)
- **Konzern- und Bankgarantie** bis zu 30 Nettomonatspachtzinsen (Hotel)
- **Verpflichtung der Rücklagenbildung** für Renovierungen von Seiten des Pächters (Hotel)

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2019

****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

*****) 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.

PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/
AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2019

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

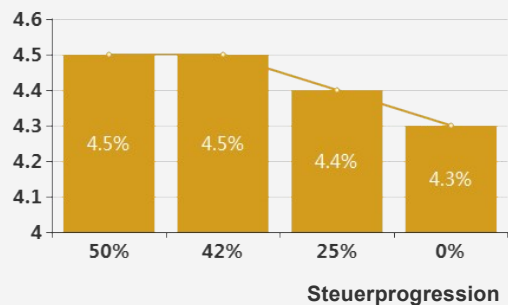
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-11.242		-11.242	-11.242
2020				-1.726		-1.726	-12.968
2021	3.278	-164	3.114	-1.880	-1.933	-699	-13.667
2022	3.331	-167	3.165	-1.880	-1.819	-535	-14.202
2023	3.384	-169	3.215	-1.880	-1.703	-368	-14.570
2024	3.439	-172	3.267	-1.880	-1.584	-198	-14.768
2025	3.494	-175	3.319	-1.880	-1.463	-24	-14.792
2026	3.549	-177	3.372	-1.880	-1.338	154	-14.638
2027	3.606	-180	3.426	-1.880	-1.211	335	-14.303
2028	3.664	-183	3.481	-1.880	-1.081	520	-13.783
2029	3.723	-186	3.537	-1.880	-948	709	-13.075
2030	3.782	-189	3.593	-1.880	-812	901	-12.173
2031	3.843	-384	3.459	-1.464	-673	1.322	-10.852
2032	3.904	-390	3.514	-1.464	-530	1.520	-9.332
2033	3.967	-397	3.570	-1.464	-385	1.721	-7.611
2034	4.030	-403	3.627	-1.364	-236	2.027	-5.583
2035	4.095	-410	3.686	-1.278	-84	2.324	-3.260
2036	4.161	-416	3.745	-1.278		2.467	-793

DER EFFEKT - steuerliche Optimierung

Neben der steuerlichen Optimierung auf Objektebene durch das Ansetzen von Werbungskosten, einer 1/15 AfA für Baumaßnahmen nach Denkmalschutzgesetz und der verkürzten AfA für FF&E (Inventar) ist bei Prime Immobilien die korrekte steuerliche Optimierung auf Investorenebene von elementarer Bedeutung. Im Gegensatz zu Bauherrenmodellen führt die Höchstprogression bei Prime Immobilien nicht zwangsläufig zum ertragreichsten Ergebnis. Zudem gelten bei Veranlagungen im Betriebsvermögen (GmbH) höhere AfA-Sätze.

Rendite in %



- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 3.278 p.a.. Eine durchschnittliche jährliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 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 wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 2,25% p.a. ab 01.01.2021 berechnet.

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.

PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/
AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2019

KREDITÜBERSICHT

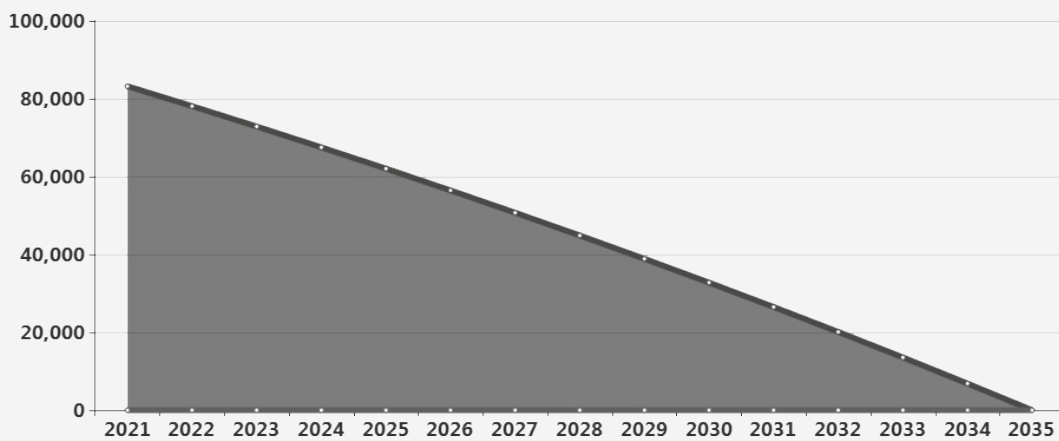
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	5.000	1.933	6.933	83.200
2022	5.114	1.819	6.933	78.086
2023	5.230	1.703	6.933	72.856
2024	5.349	1.584	6.933	67.507
2025	5.471	1.463	6.933	62.036
2026	5.595	1.338	6.933	56.441
2027	5.722	1.211	6.933	50.718
2028	5.852	1.081	6.933	44.866
2029	5.985	948	6.933	38.881
2030	6.121	812	6.933	32.759
2031	6.261	673	6.933	26.499
2032	6.403	530	6.933	20.096
2033	6.549	385	6.933	13.547
2034	6.697	236	6.933	6.850
2035	6.850	84	6.933	
2036				

→

- Kreditzinsen steuerlich absetzbar
- Individuelle Finanzierung möglich
- Teil- oder Gesamtilgung jederzeit möglich

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



■ Stand Bankdarlehen

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.

PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/
AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2019

TOTALGEWINNBERECHNUNG

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-11.142		-11.142	-11.142
2020				-1.540		-1.540	-12.682
2021	3.278	-164	3.114	-1.736	-1.933	-555	-13.237
2022	3.331	-167	3.165	-1.736	-1.819	-391	-13.628
2023	3.384	-169	3.215	-1.736	-1.703	-224	-13.852
2024	3.439	-172	3.267	-1.736	-1.584	-54	-13.906
2025	3.494	-175	3.319	-1.736	-1.463	120	-13.786
2026	3.549	-177	3.372	-1.736	-1.338	298	-13.488
2027	3.606	-180	3.426	-1.736	-1.211	479	-13.009
2028	3.664	-183	3.481	-1.736	-1.081	664	-12.345
2029	3.723	-186	3.537	-1.736	-948	853	-11.493
2030	3.782	-189	3.593	-1.736	-812	1.045	-10.447
2031	3.843	-384	3.459	-1.320	-673	1.466	-8.982
2032	3.904	-390	3.514	-1.320	-530	1.664	-7.318
2033	3.967	-397	3.570	-1.320	-385	1.865	-5.453
2034	4.030	-403	3.627	-1.320	-236	2.071	-3.381
2035	4.095	-410	3.686	-1.320	-84	2.282	-1.100
2036	4.161	-416	3.745	-1.320		2.425	1.325

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR



*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 3.278 p.a. Eine durchschnittliche jährliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 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 den Ertrag 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 18. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.