

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 20 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 - 20 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 - 2040)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 88.200

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

162
pro Monat

1.947
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

189
pro Monat

2.263
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2041)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)

73.248

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

4.054

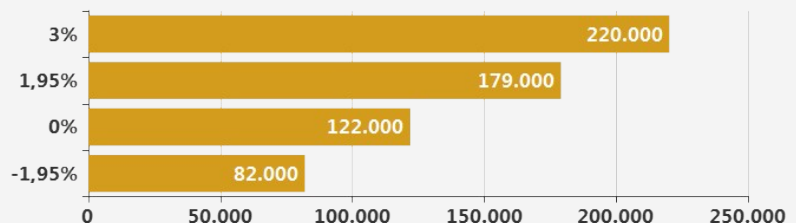
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

5,5 %

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 EUR 88.200 mit einer Laufzeit von 20 Jahre ab 01.01.2021, kalkulierter Zinssatz 2,25% p.a. (4,00% p.a. ab 01.01.2036)

***) 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	-5.481	-2.366	863	-1.503	-29.482
	2022	3.331	167	-5.481	-2.316	357	-1.959	-31.441
	2023	3.384	169	-5.481	-2.265	292	-1.974	-33.415
	2024	3.439	172	-5.481	-2.214	225	-1.989	-35.404
	2025	3.494	175	-5.481	-2.162	158	-2.004	-37.408
	2026	3.549	177	-5.481	-2.109	89	-2.020	-39.428
	2027	3.606	180	-5.481	-2.055	18	-2.037	-41.464
	2028	3.664	183	-5.480	-2.000	-54	-2.054	-43.518
	2029	3.723	186	-5.480	-1.944	-127	-2.071	-45.589
€	2030	3.782	189	-5.480	-1.887	-202	-2.089	-47.678
	2031	3.843	384	-5.480	-2.022	-279	-2.300	-49.979
	2032	3.904	390	-5.480	-1.967	-468	-2.435	-52.413
	2033	3.967	397	-5.480	-1.910	-546	-2.457	-54.870
	2034	4.030	403	-5.480	-1.853	-626	-2.479	-57.349
	2035	4.095	410	-5.480	-1.795	-757	-2.552	-59.901
	2036	4.161	416	-5.480	-1.736	-883	-2.619	-62.520
	2037	4.227	423	-5.480	-1.676	-967	-2.643	-65.163
	2038	4.295	430	-5.480	-1.615	-1.054	-2.669	-67.832
	2039	4.364	436	-5.480	-1.553	-1.142	-2.695	-70.526
	2040	4.434	443	-5.480	-1.490	-1.231	-2.722	-73.248
	2041	4.505	450		4.054	-1.323	2.731	-70.516

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 Mieterträge. 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

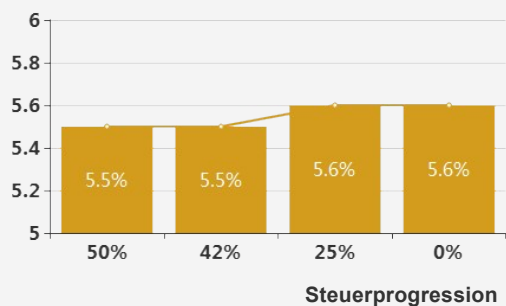
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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	-1.948	-714	-13.682
2022	3.331	-167	3.165	-1.880	-1.868	-583	-14.266
2023	3.384	-169	3.215	-1.880	-1.786	-451	-14.716
2024	3.439	-172	3.267	-1.880	-1.702	-315	-15.031
2025	3.494	-175	3.319	-1.880	-1.616	-177	-15.208
2026	3.549	-177	3.372	-1.880	-1.528	-36	-15.244
2027	3.606	-180	3.426	-1.880	-1.438	108	-15.137
2028	3.664	-183	3.481	-1.880	-1.346	255	-14.882
2029	3.723	-186	3.537	-1.880	-1.252	404	-14.478
2030	3.782	-189	3.593	-1.880	-1.156	557	-13.921
2031	3.843	-384	3.459	-1.464	-1.058	937	-12.984
2032	3.904	-390	3.514	-1.464	-957	1.093	-11.891
2033	3.967	-397	3.570	-1.464	-855	1.252	-10.640
2034	4.030	-403	3.627	-1.364	-749	1.514	-9.126
2035	4.095	-410	3.686	-1.278	-642	1.766	-7.360
2036	4.161	-416	3.745	-1.278	-532	1.935	-5.425
2037	4.227	-423	3.805	-1.278	-419	2.107	-3.318
2038	4.295	-430	3.866	-1.278	-304	2.283	-1.035
2039	4.364	-436	3.927	-1.278	-187	2.463	1.428
2040	4.434	-443	3.990	-1.278	-66	2.646	4.074
2041	4.505	-450	4.054	-1.278		2.776	6.851

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. (4,00% p.a. ab 01.01.2036) 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

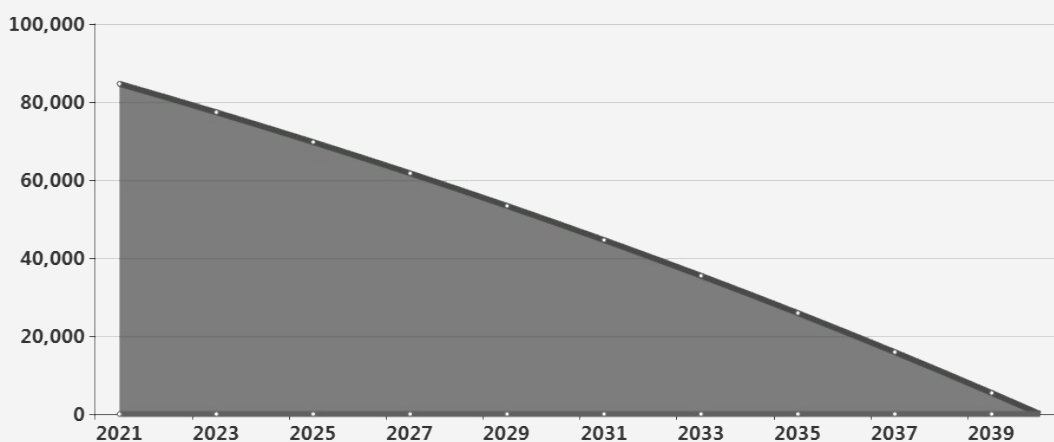
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	3.532	1.948	5.481	84.668
2022	3.613	1.868	5.481	81.055
2023	3.695	1.786	5.481	77.360
2024	3.779	1.702	5.481	73.582
2025	3.865	1.616	5.481	69.717
2026	3.952	1.528	5.481	65.765
2027	4.042	1.438	5.481	61.722
2028	4.134	1.346	5.480	57.588
2029	4.228	1.252	5.480	53.360
2030	4.324	1.156	5.480	49.036
2031	4.423	1.058	5.480	44.613
2032	4.523	957	5.480	40.090
2033	4.626	855	5.480	35.464
2034	4.731	749	5.480	30.733
2035	4.839	642	5.480	25.894
2036	4.949	532	5.480	20.946
2037	5.061	419	5.480	15.884
2038	5.176	304	5.480	10.708
2039	5.294	187	5.480	5.414
2040	5.414	66	5.480	
2041				



- 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	-1.948	-570	-13.252
2022	3.331	-167	3.165	-1.736	-1.868	-439	-13.692
2023	3.384	-169	3.215	-1.736	-1.786	-307	-13.998
2024	3.439	-172	3.267	-1.736	-1.702	-171	-14.169
2025	3.494	-175	3.319	-1.736	-1.616	-33	-14.202
2026	3.549	-177	3.372	-1.736	-1.528	108	-14.094
2027	3.606	-180	3.426	-1.736	-1.438	252	-13.843
2028	3.664	-183	3.481	-1.736	-1.346	399	-13.444
2029	3.723	-186	3.537	-1.736	-1.252	548	-12.896
2030	3.782	-189	3.593	-1.736	-1.156	701	-12.195
2031	3.843	-384	3.459	-1.320	-1.058	1.081	-11.114
2032	3.904	-390	3.514	-1.320	-957	1.237	-9.877
2033	3.967	-397	3.570	-1.320	-855	1.396	-8.482
2034	4.030	-403	3.627	-1.320	-749	1.558	-6.924
2035	4.095	-410	3.686	-1.320	-642	1.724	-5.200
2036	4.161	-416	3.745	-1.320	-532	1.893	-3.307
2037	4.227	-423	3.805	-1.320	-419	2.065	-1.242
2038	4.295	-430	3.866	-1.320	-304	2.241	999

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. 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 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.