

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
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*

Barzeichner

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 121.800

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	121.800	2019	-6.756
-Barzeichnerbonus	-4.400	2020	-1.726

117.400
Eigenaufwand vor Steuer

-4.241
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

113.159
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2021 - 2035)

Ø Zufluss vor Steuer **) **285** pro Monat **3.423** pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer **) **226** pro Monat **2.710** pro Jahr

Ø Ertrag vor Nebenkosten und Steuer **3.673 p.a.**

3,2%

Ø Ertrag nach Nebenkosten und Steuer **2.710 p.a.**

2,4%

ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ***)

73.366

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.745

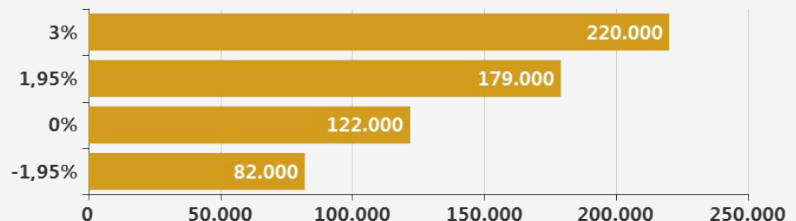
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

5,1 %

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.

**) 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	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer **)	gesamter Aufwand n. Steuer ***)
⌘	2019			-117.400		-117.400	-117.400
	2020				3.378	3.378	-114.022
€	2021	3.278	164	3.114	863	3.977	-110.045
	2022	3.331	167	3.165	-617	2.547	-107.497
	2023	3.384	169	3.215	-642	2.573	-104.925
	2024	3.439	172	3.267	-668	2.599	-102.325
	2025	3.494	175	3.319	-693	2.626	-99.700
	2026	3.549	177	3.372	-719	2.653	-97.047
	2027	3.606	180	3.426	-746	2.680	-94.367
	2028	3.664	183	3.481	-773	2.708	-91.660
	2029	3.723	186	3.537	-800	2.736	-88.923
	2030	3.782	189	3.593	-828	2.765	-86.158
	2031	3.843	384	3.459	-857	2.602	-83.556
	2032	3.904	390	3.514	-997	2.517	-81.040
	2033	3.967	397	3.570	-1.025	2.545	-78.495
	2034	4.030	403	3.627	-1.053	2.574	-75.920
	2035	4.095	410	3.686	-1.132	2.554	-73.366
	2036	4.161	416	3.745	-1.204	2.541	-70.826

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 OHNE Berücksichtigung der Steuer
 **) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2019
 **) Nettoeinnahmen / Aufwand 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

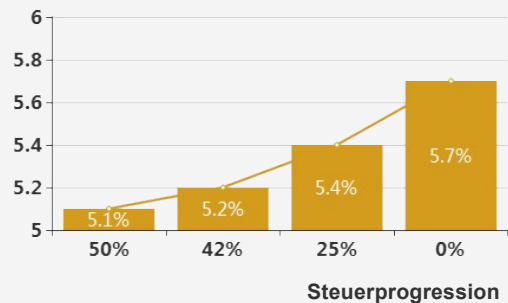
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-6.756	-6.756	-6.756
2020				-1.726	-1.726	-8.482
2021	3.278	-164	3.114	-1.880	1.234	-7.248
2022	3.331	-167	3.165	-1.880	1.285	-5.963
2023	3.384	-169	3.215	-1.880	1.335	-4.628
2024	3.439	-172	3.267	-1.880	1.387	-3.242
2025	3.494	-175	3.319	-1.880	1.439	-1.803
2026	3.549	-177	3.372	-1.880	1.492	-311
2027	3.606	-180	3.426	-1.880	1.546	1.235
2028	3.664	-183	3.481	-1.880	1.601	2.836
2029	3.723	-186	3.537	-1.880	1.657	4.493
2030	3.782	-189	3.593	-1.880	1.713	6.206
2031	3.843	-384	3.459	-1.464	1.995	8.200
2032	3.904	-390	3.514	-1.464	2.050	10.250
2033	3.967	-397	3.570	-1.464	2.106	12.357
2034	4.030	-403	3.627	-1.364	2.263	14.620
2035	4.095	-410	3.686	-1.278	2.408	17.028
2036	4.161	-416	3.745	-1.278	2.467	19.494

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.

PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-6.656	-6.656	-6.656
2020				-1.540	-1.540	-8.196
2021	3.278	-164	3.114	-1.736	1.378	-6.818
2022	3.331	-167	3.165	-1.736	1.429	-5.389
2023	3.384	-169	3.215	-1.736	1.479	-3.910
2024	3.439	-172	3.267	-1.736	1.531	-2.380
2025	3.494	-175	3.319	-1.736	1.583	-797
2026	3.549	-177	3.372	-1.736	1.636	839

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 8. JAHR

STEUERLICHE AUSWIRKUNG NACH ERREICHEN DES TOTALGEWINNES

Schenkung innerhalb des Familienverbandes

Begünstigte Grunderwerbsteuer von 0,5% für die ersten 250.000, 2,0% für die nächsten 150.000 und darüber hinaus 3,5% (Bemessungsgrundlage ist der Grundstückswert).

Beispielsweise eine Schenkung an Familienmitglieder mit geringerer Steuerprogression (Auswirkungen lt. Grafik Seite 4)

Keine Immobilienertragsteuer

Verkauf

Immobilienwertsteuer von 30% auf den Veräußerungsgewinn (Differenz Kaufpreis zu Buchwert).

Voraussichtlicher Buchwert im Jahr 2027 rd. 46.811.000

- *) 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 8. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.