

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 15 Jahre
25 / 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

25 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 152.250

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	21.000	2019	-14.053
2020	21.000	2020	-2.158

42.000
Eigenaufwand vor Steuer

-8.105
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

33.895
Eigenaufwand NACH STEUER

FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 110.250

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

366

pro Monat

4.388

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

385

pro Monat

4.624

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2036)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)

104.332

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

4.681

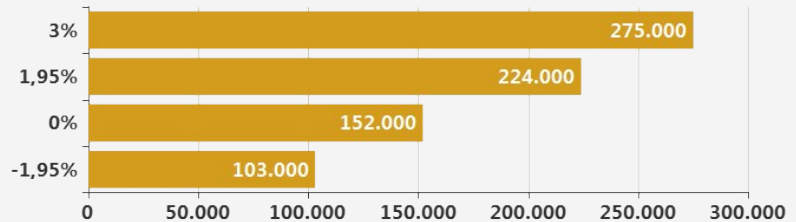
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

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 110.250 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

25 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019				-21.000		-21.000	-21.000
€	2020				-21.000	7.026	-13.974	-34.974
	2021	4.098	205	-8.667	-4.774	1.079	-3.695	-38.669
	2022	4.164	208	-8.667	-4.711	437	-4.274	-42.943
	2023	4.230	212	-8.667	-4.648	334	-4.313	-47.257
	2024	4.298	215	-8.667	-4.583	230	-4.353	-51.610
	2025	4.367	218	-8.667	-4.518	124	-4.395	-56.005
	2026	4.437	222	-8.667	-4.452	15	-4.437	-60.442
	2027	4.508	225	-8.667	-4.384	-96	-4.480	-64.922
	2028	4.580	229	-8.667	-4.316	-209	-4.525	-69.447
	2029	4.653	233	-8.667	-4.246	-325	-4.571	-74.018
	2030	4.728	236	-8.667	-4.175	-443	-4.618	-78.636
	2031	4.804	480	-8.667	-4.344	-563	-4.907	-83.543
	2032	4.881	488	-8.667	-4.274	-826	-5.100	-88.643
	2033	4.959	496	-8.667	-4.204	-950	-5.154	-93.797
	2034	5.038	504	-8.667	-4.133	-1.076	-5.208	-99.005
	2035	5.119	512	-8.667	-4.060	-1.267	-5.327	-104.332
	2036	5.201	520		4.681	-1.452	3.228	-101.104

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

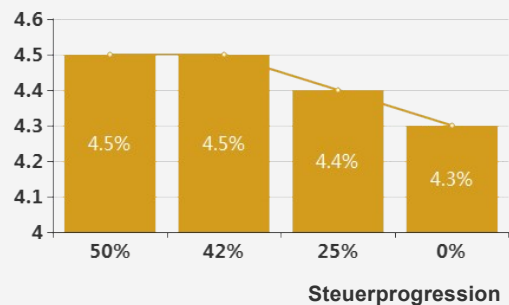
25 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-14.053		-14.053	-14.053
2020				-2.158		-2.158	-16.210
2021	4.098	-205	3.893	-2.350	-2.416	-874	-17.084
2022	4.164	-208	3.956	-2.350	-2.274	-669	-17.752
2023	4.230	-212	4.019	-2.350	-2.129	-460	-18.213
2024	4.298	-215	4.083	-2.350	-1.980	-247	-18.460
2025	4.367	-218	4.149	-2.350	-1.828	-30	-18.489
2026	4.437	-222	4.215	-2.350	-1.673	192	-18.297
2027	4.508	-225	4.282	-2.350	-1.514	419	-17.879
2028	4.580	-229	4.351	-2.350	-1.351	650	-17.229
2029	4.653	-233	4.421	-2.350	-1.185	886	-16.343
2030	4.728	-236	4.491	-2.350	-1.015	1.127	-15.217
2031	4.804	-480	4.323	-1.830	-841	1.652	-13.565
2032	4.881	-488	4.392	-1.830	-663	1.899	-11.665
2033	4.959	-496	4.463	-1.830	-481	2.152	-9.514
2034	5.038	-504	4.534	-1.705	-295	2.534	-6.979
2035	5.119	-512	4.607	-1.598	-105	2.905	-4.075
2036	5.201	-520	4.681	-1.598		3.083	-991

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. 4.098 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

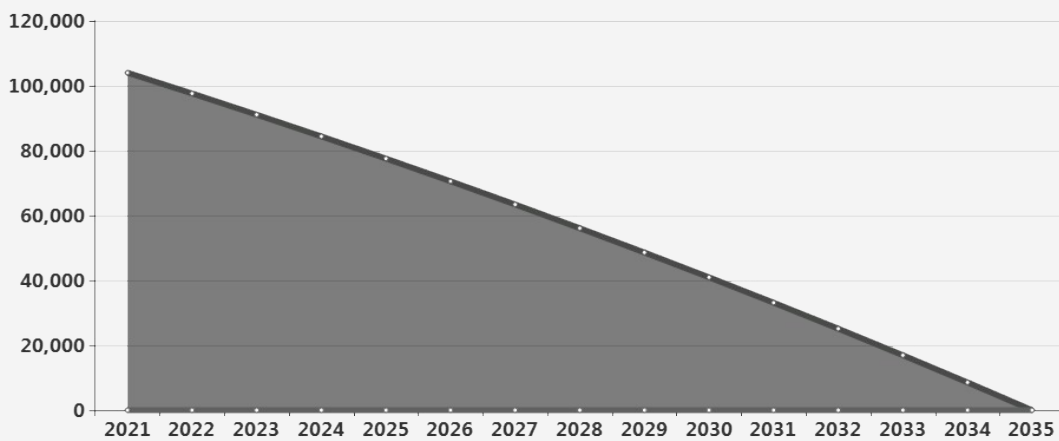
25 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	6.250	2.416	8.667	104.000
2022	6.392	2.274	8.667	97.607
2023	6.538	2.129	8.667	91.070
2024	6.686	1.980	8.667	84.383
2025	6.838	1.828	8.667	77.545
2026	6.994	1.673	8.667	70.551
2027	7.153	1.514	8.667	63.398
2028	7.315	1.351	8.667	56.083
2029	7.482	1.185	8.667	48.601
2030	7.652	1.015	8.667	40.949
2031	7.826	841	8.667	33.123
2032	8.004	663	8.667	25.120
2033	8.186	481	8.667	16.934
2034	8.372	295	8.667	8.562
2035	8.562	105	8.667	
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

25 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.928		-13.928	-13.928
2020				-1.925		-1.925	-15.853
2021	4.098	-205	3.893	-2.170	-2.416	-694	-16.546
2022	4.164	-208	3.956	-2.170	-2.274	-489	-17.035
2023	4.230	-212	4.019	-2.170	-2.129	-280	-17.315
2024	4.298	-215	4.083	-2.170	-1.980	-67	-17.382
2025	4.367	-218	4.149	-2.170	-1.828	150	-17.232
2026	4.437	-222	4.215	-2.170	-1.673	372	-16.860
2027	4.508	-225	4.282	-2.170	-1.514	599	-16.261
2028	4.580	-229	4.351	-2.170	-1.351	830	-15.432
2029	4.653	-233	4.421	-2.170	-1.185	1.066	-14.366
2030	4.728	-236	4.491	-2.170	-1.015	1.307	-13.059
2031	4.804	-480	4.323	-1.650	-841	1.832	-11.227
2032	4.881	-488	4.392	-1.650	-663	2.079	-9.148
2033	4.959	-496	4.463	-1.650	-481	2.332	-6.816
2034	5.038	-504	4.534	-1.650	-295	2.589	-4.227
2035	5.119	-512	4.607	-1.650	-105	2.852	-1.375
2036	5.201	-520	4.681	-1.650		3.031	1.656

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR



*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 4.098 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.