

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 20 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 - 20 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 - 2040)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 110.250

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

203
pro Monat

2.433
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

236
pro Monat

2.829
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2041)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)

91.560

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

5.068

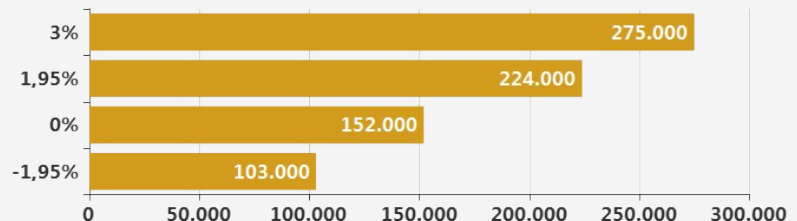
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

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 110.250 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

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	-6.851	-2.958	1.079	-1.879	-36.853
	2022	4.164	208	-6.851	-2.895	446	-2.449	-39.302
	2023	4.230	212	-6.851	-2.832	365	-2.467	-41.768
	2024	4.298	215	-6.851	-2.767	282	-2.486	-44.254
	2025	4.367	218	-6.851	-2.702	197	-2.505	-46.759
	2026	4.437	222	-6.851	-2.636	111	-2.525	-49.284
	2027	4.508	225	-6.851	-2.568	23	-2.546	-51.830
	2028	4.580	229	-6.851	-2.500	-67	-2.567	-54.397
	2029	4.653	233	-6.851	-2.430	-159	-2.589	-56.986
€	2030	4.728	236	-6.851	-2.359	-253	-2.612	-59.597
	2031	4.804	480	-6.851	-2.527	-348	-2.876	-62.473
	2032	4.881	488	-6.851	-2.458	-585	-3.044	-65.517
	2033	4.959	496	-6.851	-2.388	-683	-3.071	-68.587
	2034	5.038	504	-6.851	-2.316	-782	-3.099	-71.686
	2035	5.119	512	-6.851	-2.244	-946	-3.190	-74.876
	2036	5.201	520	-6.851	-2.170	-1.104	-3.273	-78.149
	2037	5.284	528	-6.851	-2.095	-1.209	-3.304	-81.454
	2038	5.369	537	-6.851	-2.019	-1.317	-3.336	-84.789
	2039	5.455	545	-6.851	-1.941	-1.427	-3.368	-88.158
	2040	5.542	554	-6.851	-1.863	-1.539	-3.402	-91.560
	2041	5.631	563		5.068	-1.654	3.414	-88.146

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 Nettomonatsspachtzinsen (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

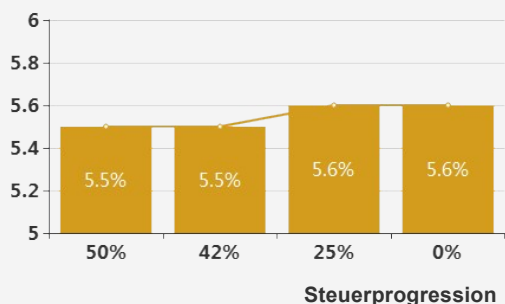
25 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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	-2.435	-893	-17.103
2022	4.164	-208	3.956	-2.350	-2.335	-729	-17.832
2023	4.230	-212	4.019	-2.350	-2.232	-563	-18.395
2024	4.298	-215	4.083	-2.350	-2.127	-394	-18.789
2025	4.367	-218	4.149	-2.350	-2.020	-221	-19.010
2026	4.437	-222	4.215	-2.350	-1.910	-45	-19.055
2027	4.508	-225	4.282	-2.350	-1.798	135	-18.921
2028	4.580	-229	4.351	-2.350	-1.683	318	-18.603
2029	4.653	-233	4.421	-2.350	-1.565	505	-18.097
2030	4.728	-236	4.491	-2.350	-1.445	696	-17.401
2031	4.804	-480	4.323	-1.830	-1.322	1.171	-16.230
2032	4.881	-488	4.392	-1.830	-1.197	1.366	-14.864
2033	4.959	-496	4.463	-1.830	-1.068	1.565	-13.300
2034	5.038	-504	4.534	-1.705	-937	1.893	-11.407
2035	5.119	-512	4.607	-1.598	-802	2.207	-9.200
2036	5.201	-520	4.681	-1.598	-665	2.418	-6.781
2037	5.284	-528	4.756	-1.598	-524	2.634	-4.147
2038	5.369	-537	4.832	-1.598	-380	2.854	-1.293
2039	5.455	-545	4.909	-1.598	-233	3.079	1.785
2040	5.542	-554	4.988	-1.598	-83	3.308	5.093
2041	5.631	-563	5.068	-1.598		3.470	8.563

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. (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.

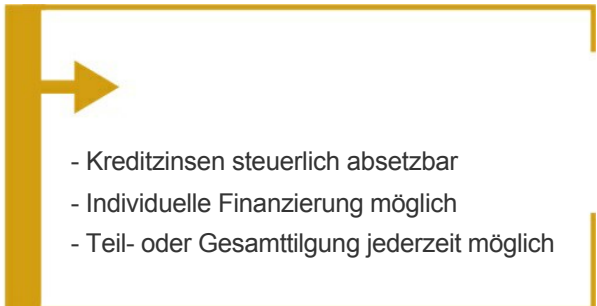
PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

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

KREDITÜBERSICHT

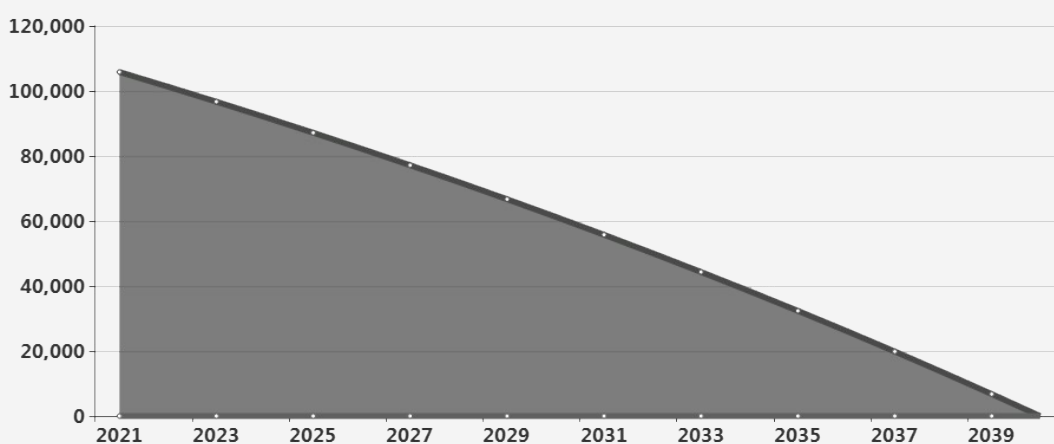
25 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	4.415	2.435	6.851	105.835
2022	4.516	2.335	6.851	101.319
2023	4.618	2.232	6.851	96.701
2024	4.723	2.127	6.851	91.977
2025	4.831	2.020	6.851	87.147
2026	4.941	1.910	6.851	82.206
2027	5.053	1.798	6.851	77.153
2028	5.168	1.683	6.851	71.986
2029	5.285	1.565	6.851	66.700
2030	5.405	1.445	6.851	61.295
2031	5.528	1.322	6.851	55.767
2032	5.654	1.197	6.851	50.113
2033	5.782	1.068	6.851	44.330
2034	5.914	937	6.851	38.416
2035	6.048	802	6.851	32.368
2036	6.186	665	6.851	26.182
2037	6.327	524	6.851	19.856
2038	6.470	380	6.851	13.385
2039	6.617	233	6.851	6.768
2040	6.768	83	6.851	
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

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	-2.435	-713	-16.565
2022	4.164	-208	3.956	-2.170	-2.335	-549	-17.114
2023	4.230	-212	4.019	-2.170	-2.232	-383	-17.498
2024	4.298	-215	4.083	-2.170	-2.127	-214	-17.712
2025	4.367	-218	4.149	-2.170	-2.020	-41	-17.753
2026	4.437	-222	4.215	-2.170	-1.910	135	-17.618
2027	4.508	-225	4.282	-2.170	-1.798	315	-17.303
2028	4.580	-229	4.351	-2.170	-1.683	498	-16.805
2029	4.653	-233	4.421	-2.170	-1.565	685	-16.120
2030	4.728	-236	4.491	-2.170	-1.445	876	-15.243
2031	4.804	-480	4.323	-1.650	-1.322	1.351	-13.893
2032	4.881	-488	4.392	-1.650	-1.197	1.546	-12.347
2033	4.959	-496	4.463	-1.650	-1.068	1.745	-10.602
2034	5.038	-504	4.534	-1.650	-937	1.948	-8.655
2035	5.119	-512	4.607	-1.650	-802	2.155	-6.500
2036	5.201	-520	4.681	-1.650	-665	2.366	-4.134
2037	5.284	-528	4.756	-1.650	-524	2.582	-1.552
2038	5.369	-537	4.832	-1.650	-380	2.802	1.249

STEUERLICHER TOTALGEWINN

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