

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 15 Jahre
30 / 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

30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 182.700

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	25.200	2019	-16.863
2020	25.200	2020	-2.589

50.400
Eigenaufwand vor Steuer

-9.726
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

40.674
Eigenaufwand NACH STEUER

FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 132.300

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

439

pro Monat

5.266

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

462

pro Monat

5.549

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2036)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)

125.199

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

5.617

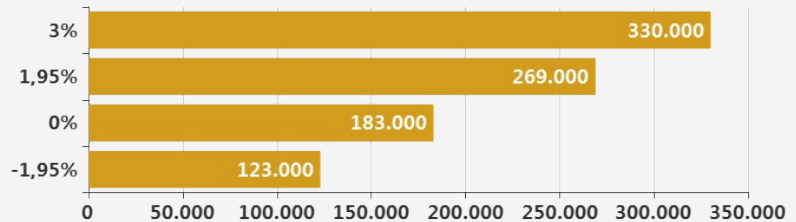
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

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 132.300 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

30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019				-25.200		-25.200	-25.200
€	2020				-25.200	8.432	-16.769	-41.969
	2021	4.917	246	-10.400	-5.729	1.295	-4.435	-46.403
	2022	4.997	250	-10.400	-5.653	524	-5.129	-51.532
	2023	5.077	254	-10.400	-5.577	401	-5.176	-56.708
	2024	5.158	258	-10.400	-5.500	276	-5.224	-61.933
	2025	5.240	262	-10.400	-5.422	148	-5.274	-67.206
	2026	5.324	266	-10.400	-5.342	18	-5.324	-72.530
	2027	5.409	270	-10.400	-5.261	-115	-5.376	-77.907
	2028	5.496	275	-10.400	-5.179	-251	-5.430	-83.337
	2029	5.584	279	-10.400	-5.095	-390	-5.485	-88.822
	2030	5.673	284	-10.400	-5.010	-531	-5.542	-94.364
	2031	5.764	576	-10.400	-5.212	-676	-5.888	-100.252
	2032	5.857	586	-10.400	-5.129	-991	-6.120	-106.372
	2033	5.950	595	-10.400	-5.045	-1.140	-6.184	-112.557
	2034	6.046	605	-10.400	-4.959	-1.291	-6.250	-118.807
	2035	6.143	614	-10.400	-4.872	-1.521	-6.392	-125.199
	2036	6.241	624		5.617	-1.743	3.874	-121.325

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

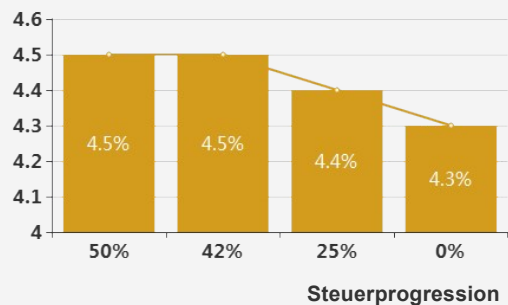
30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-16.863		-16.863	-16.863
2020				-2.589		-2.589	-19.452
2021	4.917	-246	4.671	-2.820	-2.900	-1.049	-20.501
2022	4.997	-250	4.747	-2.820	-2.729	-802	-21.303
2023	5.077	-254	4.823	-2.820	-2.555	-552	-21.855
2024	5.158	-258	4.900	-2.820	-2.376	-297	-22.152
2025	5.240	-262	4.978	-2.820	-2.194	-36	-22.187
2026	5.324	-266	5.058	-2.820	-2.008	231	-21.957
2027	5.409	-270	5.139	-2.820	-1.817	502	-21.454
2028	5.496	-275	5.221	-2.820	-1.622	780	-20.675
2029	5.584	-279	5.305	-2.820	-1.422	1.063	-19.612
2030	5.673	-284	5.390	-2.820	-1.218	1.352	-18.260
2031	5.764	-576	5.188	-2.196	-1.009	1.983	-16.277
2032	5.857	-586	5.271	-2.196	-796	2.279	-13.998
2033	5.950	-595	5.355	-2.196	-577	2.582	-11.416
2034	6.046	-605	5.441	-2.046	-354	3.041	-8.375
2035	6.143	-614	5.528	-1.917	-126	3.486	-4.889
2036	6.241	-624	5.617	-1.917		3.700	-1.190

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. 4.917 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.

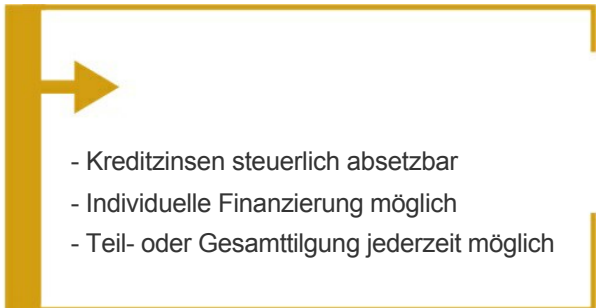
PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

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

KREDITÜBERSICHT

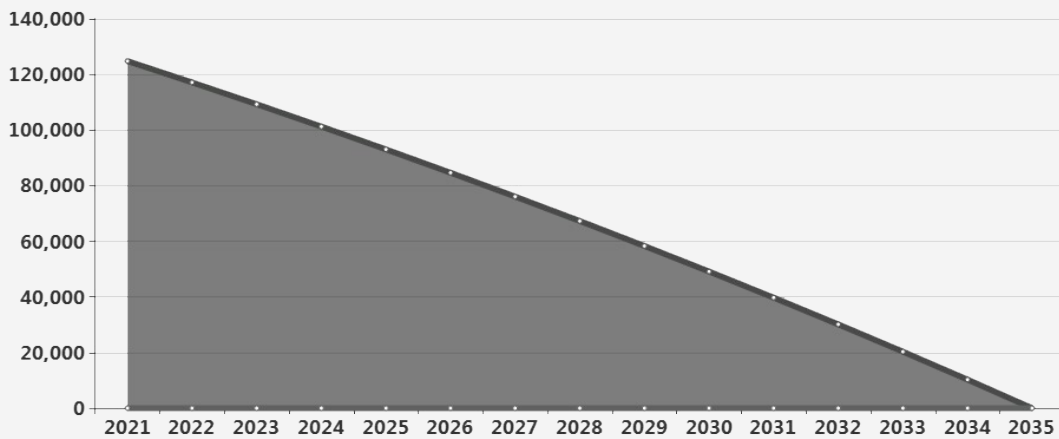
30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	7.500	2.900	10.400	124.800
2022	7.671	2.729	10.400	117.129
2023	7.845	2.555	10.400	109.283
2024	8.024	2.376	10.400	101.260
2025	8.206	2.194	10.400	93.053
2026	8.393	2.008	10.400	84.661
2027	8.583	1.817	10.400	76.077
2028	8.779	1.622	10.400	67.299
2029	8.978	1.422	10.400	58.321
2030	9.182	1.218	10.400	49.139
2031	9.391	1.009	10.400	39.748
2032	9.604	796	10.400	30.143
2033	9.823	577	10.400	20.321
2034	10.046	354	10.400	10.274
2035	10.274	126	10.400	
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

30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-16.713		-16.713	-16.713
2020				-2.310		-2.310	-19.023
2021	4.917	-246	4.671	-2.604	-2.900	-833	-19.856
2022	4.997	-250	4.747	-2.604	-2.729	-586	-20.442
2023	5.077	-254	4.823	-2.604	-2.555	-336	-20.778
2024	5.158	-258	4.900	-2.604	-2.376	-81	-20.859
2025	5.240	-262	4.978	-2.604	-2.194	180	-20.678
2026	5.324	-266	5.058	-2.604	-2.008	447	-20.232
2027	5.409	-270	5.139	-2.604	-1.817	718	-19.513
2028	5.496	-275	5.221	-2.604	-1.622	996	-18.518
2029	5.584	-279	5.305	-2.604	-1.422	1.279	-17.239
2030	5.673	-284	5.390	-2.604	-1.218	1.568	-15.671
2031	5.764	-576	5.188	-1.980	-1.009	2.199	-13.472
2032	5.857	-586	5.271	-1.980	-796	2.495	-10.977
2033	5.950	-595	5.355	-1.980	-577	2.798	-8.179
2034	6.046	-605	5.441	-1.980	-354	3.107	-5.072
2035	6.143	-614	5.528	-1.980	-126	3.423	-1.649
2036	6.241	-624	5.617	-1.980		3.637	1.987

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR



*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 4.917 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.