

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 20 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 - 20 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 - 2040)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 132.300

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

243
pro Monat

2.920
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

283
pro Monat

3.395
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2041)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)

109.872

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

6.082

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



*) inkl. Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten, wie Eintragungsgebühren und Bauzeitinsen inkl. 1,50% Beratungshonorar.

**) Bankdarlehen in Höhe von EUR 132.300 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

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	-8.221	-3.550	1.295	-2.255	-44.224
	2022	4.997	250	-8.221	-3.474	536	-2.938	-47.162
	2023	5.077	254	-8.221	-3.398	438	-2.960	-50.122
	2024	5.158	258	-8.221	-3.321	338	-2.983	-53.105
	2025	5.240	262	-8.221	-3.242	236	-3.006	-56.111
	2026	5.324	266	-8.221	-3.163	133	-3.030	-59.141
	2027	5.409	270	-8.221	-3.082	27	-3.055	-62.196
	2028	5.496	275	-8.221	-2.999	-81	-3.080	-65.276
	2029	5.584	279	-8.221	-2.916	-191	-3.107	-68.383
€	2030	5.673	284	-8.221	-2.831	-303	-3.134	-71.517
	2031	5.764	576	-8.221	-3.033	-418	-3.451	-74.968
	2032	5.857	586	-8.221	-2.950	-703	-3.652	-78.620
	2033	5.950	595	-8.221	-2.865	-819	-3.685	-82.305
	2034	6.046	605	-8.221	-2.780	-939	-3.718	-86.023
	2035	6.143	614	-8.221	-2.692	-1.136	-3.828	-89.851
	2036	6.241	624	-8.221	-2.604	-1.324	-3.928	-93.779
	2037	6.341	634	-8.221	-2.514	-1.451	-3.965	-97.744
	2038	6.443	644	-8.221	-2.422	-1.580	-4.003	-101.747
	2039	6.546	655	-8.221	-2.330	-1.712	-4.042	-105.789
	2040	6.651	665	-8.221	-2.235	-1.847	-4.082	-109.872
	2041	6.757	676		6.082	-1.985	4.097	-105.775

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

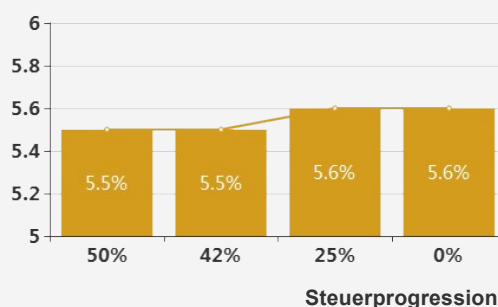
30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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	-2.922	-1.071	-20.523
2022	4.997	-250	4.747	-2.820	-2.802	-875	-21.398
2023	5.077	-254	4.823	-2.820	-2.679	-676	-22.074
2024	5.158	-258	4.900	-2.820	-2.553	-473	-22.547
2025	5.240	-262	4.978	-2.820	-2.424	-265	-22.812
2026	5.324	-266	5.058	-2.820	-2.292	-54	-22.867
2027	5.409	-270	5.139	-2.820	-2.157	162	-22.705
2028	5.496	-275	5.221	-2.820	-2.019	382	-22.323
2029	5.584	-279	5.305	-2.820	-1.878	606	-21.717
2030	5.673	-284	5.390	-2.820	-1.734	835	-20.881
2031	5.764	-576	5.188	-2.196	-1.587	1.405	-19.476
2032	5.857	-586	5.271	-2.196	-1.436	1.639	-17.837
2033	5.950	-595	5.355	-2.196	-1.282	1.878	-15.960
2034	6.046	-605	5.441	-2.046	-1.124	2.271	-13.688
2035	6.143	-614	5.528	-1.917	-963	2.649	-11.040
2036	6.241	-624	5.617	-1.917	-798	2.902	-8.138
2037	6.341	-634	5.707	-1.917	-629	3.161	-4.977
2038	6.443	-644	5.798	-1.917	-456	3.425	-1.552
2039	6.546	-655	5.891	-1.917	-280	3.694	2.142
2040	6.651	-665	5.986	-1.917	-99	3.969	6.112
2041	6.757	-676	6.082	-1.917		4.165	10.276

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. (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.

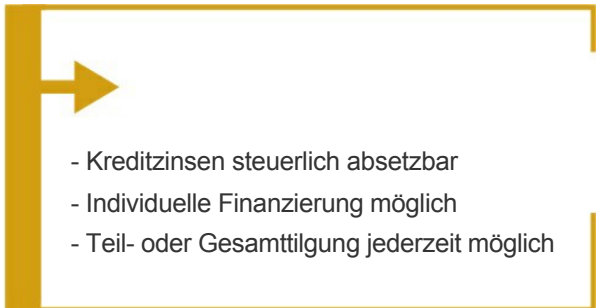
PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

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

KREDITÜBERSICHT

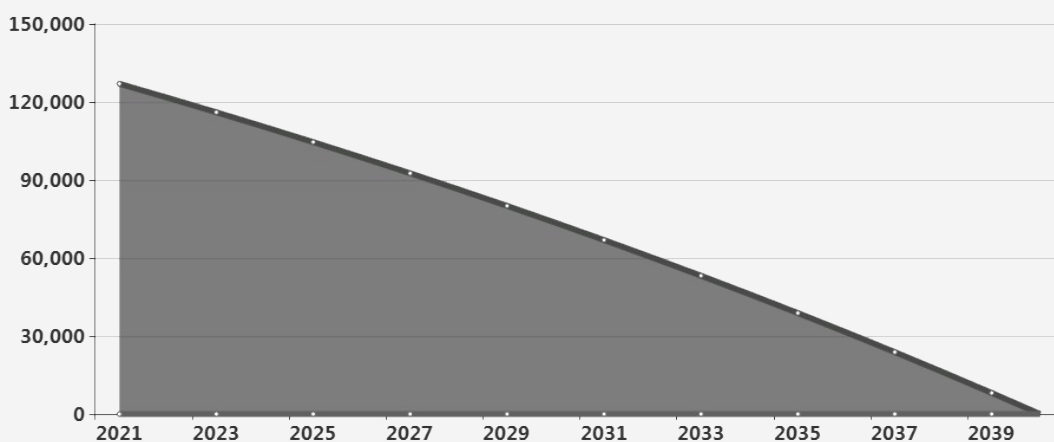
30 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	5.298	2.922	8.221	127.002
2022	5.419	2.802	8.221	121.583
2023	5.542	2.679	8.221	116.041
2024	5.668	2.553	8.221	110.373
2025	5.797	2.424	8.221	104.576
2026	5.929	2.292	8.221	98.647
2027	6.063	2.157	8.221	92.584
2028	6.201	2.019	8.221	86.382
2029	6.342	1.878	8.221	80.040
2030	6.486	1.734	8.221	73.554
2031	6.634	1.587	8.221	66.920
2032	6.785	1.436	8.221	60.135
2033	6.939	1.282	8.221	53.196
2034	7.097	1.124	8.221	46.100
2035	7.258	963	8.221	38.841
2036	7.423	798	8.221	31.418
2037	7.592	629	8.221	23.827
2038	7.764	456	8.221	16.062
2039	7.941	280	8.221	8.121
2040	8.121	99	8.221	
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

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	-2.922	-855	-19.878
2022	4.997	-250	4.747	-2.604	-2.802	-659	-20.537
2023	5.077	-254	4.823	-2.604	-2.679	-460	-20.997
2024	5.158	-258	4.900	-2.604	-2.553	-257	-21.254
2025	5.240	-262	4.978	-2.604	-2.424	-49	-21.303
2026	5.324	-266	5.058	-2.604	-2.292	162	-21.142
2027	5.409	-270	5.139	-2.604	-2.157	378	-20.764
2028	5.496	-275	5.221	-2.604	-2.019	598	-20.166
2029	5.584	-279	5.305	-2.604	-1.878	822	-19.344
2030	5.673	-284	5.390	-2.604	-1.734	1.051	-18.292
2031	5.764	-576	5.188	-1.980	-1.587	1.621	-16.671
2032	5.857	-586	5.271	-1.980	-1.436	1.855	-14.816
2033	5.950	-595	5.355	-1.980	-1.282	2.094	-12.723
2034	6.046	-605	5.441	-1.980	-1.124	2.337	-10.385
2035	6.143	-614	5.528	-1.980	-963	2.586	-7.800
2036	6.241	-624	5.617	-1.980	-798	2.839	-4.961
2037	6.341	-634	5.707	-1.980	-629	3.098	-1.863
2038	6.443	-644	5.798	-1.980	-456	3.362	1.499

STEUERLICHER TOTALGEWINN

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