

# der effekt

IHRES INVESTMENTS

## DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 15 Jahre  
35 / 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

35 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 213.150

### BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	29.400	2019	-19.674
2020	29.400	2020	-3.021

58.800  
Eigenaufwand vor Steuer

**-11.347**  
Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

---

47.453  
Eigenaufwand NACH STEUER

### FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*) 154.350

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**512**  
pro Monat

**6.143**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*)

**539**  
pro Monat

**6.473**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2036)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung \*\*\*\*)

146.065

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

6.553

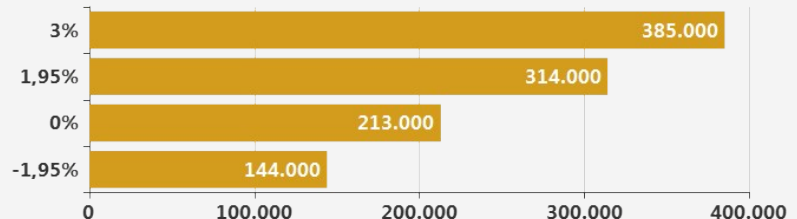
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

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 154.350 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

35 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019				-29.400		-29.400	-29.400
€	2020				-29.400	9.837	-19.563	-48.963
	2021	5.737	287	-12.133	-6.684	1.510	-5.174	-54.137
	2022	5.829	291	-12.133	-6.596	612	-5.984	-60.121
	2023	5.923	296	-12.133	-6.507	468	-6.039	-66.159
	2024	6.017	301	-12.133	-6.417	322	-6.095	-72.254
	2025	6.114	306	-12.134	-6.325	173	-6.152	-78.407
	2026	6.212	311	-12.134	-6.232	21	-6.212	-84.618
	2027	6.311	316	-12.133	-6.138	-134	-6.272	-90.891
	2028	6.412	321	-12.134	-6.042	-293	-6.335	-97.226
	2029	6.515	326	-12.133	-5.945	-455	-6.399	-103.625
	2030	6.619	331	-12.134	-5.845	-620	-6.465	-110.091
	2031	6.725	673	-12.134	-6.081	-789	-6.870	-116.960
	2032	6.833	683	-12.134	-5.984	-1.157	-7.141	-124.101
	2033	6.942	694	-12.134	-5.886	-1.330	-7.215	-131.316
	2034	7.053	705	-12.134	-5.786	-1.506	-7.292	-138.608
	2035	7.166	717	-12.134	-5.684	-1.774	-7.458	<b>-146.065</b>
	2036	7.281	728		<b>6.553</b>	-2.033	4.520	-141.546

### 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

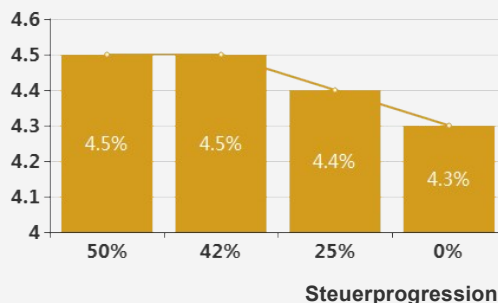
35 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-19.674		-19.674	-19.674
2020				-3.021		-3.021	-22.694
2021	5.737	-287	5.450	-3.290	-3.383	-1.223	-23.917
2022	5.829	-291	5.538	-3.290	-3.184	-936	-24.853
2023	5.923	-296	5.627	-3.290	-2.981	-644	-25.498
2024	6.017	-301	5.717	-3.290	-2.773	-346	-25.844
2025	6.114	-306	5.808	-3.290	-2.560	-42	-25.885
2026	6.212	-311	5.901	-3.290	-2.342	269	-25.616
2027	6.311	-316	5.995	-3.290	-2.120	586	-25.030
2028	6.412	-321	6.091	-3.290	-1.892	910	-24.121
2029	6.515	-326	6.189	-3.290	-1.659	1.240	-22.881
2030	6.619	-331	6.288	-3.290	-1.421	1.577	-21.304
2031	6.725	-673	6.053	-2.562	-1.177	2.313	-18.990
2032	6.833	-683	6.149	-2.562	-928	2.659	-16.331
2033	6.942	-694	6.248	-2.562	-674	3.012	-13.319
2034	7.053	-705	6.348	-2.387	-413	3.548	-9.771
2035	7.166	-717	6.450	-2.237	-147	4.067	-5.704
2036	7.281	-728	6.553	-2.237		4.316	-1.388

### 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. 5.737 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

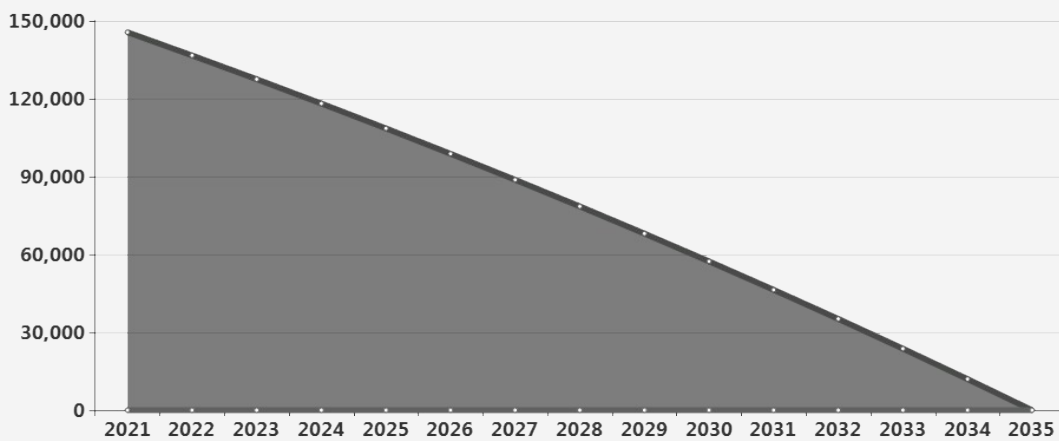
35 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	8.750	3.383	12.133	145.600
2022	8.949	3.184	12.133	136.650
2023	9.153	2.981	12.133	127.497
2024	9.361	2.773	12.133	118.137
2025	9.574	2.560	12.134	108.563
2026	9.791	2.342	12.134	98.771
2027	10.014	2.120	12.133	88.757
2028	10.242	1.892	12.134	78.516
2029	10.474	1.659	12.133	68.041
2030	10.713	1.421	12.134	57.329
2031	10.956	1.177	12.134	46.373
2032	11.205	928	12.134	35.167
2033	11.460	674	12.134	23.707
2034	11.720	413	12.134	11.987
2035	11.987	147	12.134	
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

35 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-19.499		-19.499	-19.499
2020				-2.695		-2.695	-22.194
2021	5.737	-287	5.450	-3.038	-3.383	-971	-23.165
2022	5.829	-291	5.538	-3.038	-3.184	-684	-23.849
2023	5.923	-296	5.627	-3.038	-2.981	-392	-24.241
2024	6.017	-301	5.717	-3.038	-2.773	-94	-24.335
2025	6.114	-306	5.808	-3.038	-2.560	210	-24.125
2026	6.212	-311	5.901	-3.038	-2.342	521	-23.604
2027	6.311	-316	5.995	-3.038	-2.120	838	-22.766
2028	6.412	-321	6.091	-3.038	-1.892	1.162	-21.604
2029	6.515	-326	6.189	-3.038	-1.659	1.492	-20.112
2030	6.619	-331	6.288	-3.038	-1.421	1.829	-18.283
2031	6.725	-673	6.053	-2.310	-1.177	2.565	-15.718
2032	6.833	-683	6.149	-2.310	-928	2.911	-12.807
2033	6.942	-694	6.248	-2.310	-674	3.264	-9.542
2034	7.053	-705	6.348	-2.310	-413	3.625	-5.918
2035	7.166	-717	6.450	-2.310	-147	3.993	-1.924
<b>2036</b>	<b>7.281</b>	<b>-728</b>	<b>6.553</b>	<b>-2.310</b>		<b>4.243</b>	<b>2.319</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 18. JAHR**



\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 5.737 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.