

# der effekt

IHRES INVESTMENTS

## DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 20 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 - 20 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 - 2040)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*) 154.350

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**284**  
pro Monat

**3.407**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*)

**330**  
pro Monat

**3.961**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2041)

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

128.183

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

7.095

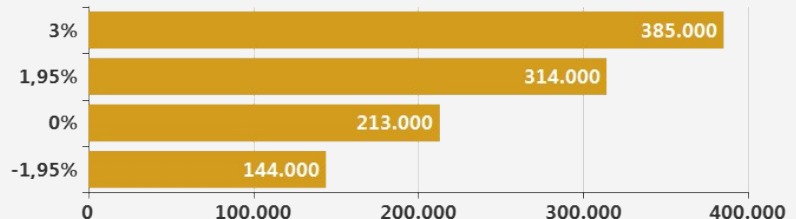
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

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 154.350 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

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	-9.591	-4.141	1.510	-2.631	-51.594
	2022	5.829	291	-9.591	-4.053	625	-3.428	-55.022
	2023	5.923	296	-9.591	-3.964	510	-3.454	-58.476
	2024	6.017	301	-9.591	-3.874	394	-3.480	-61.956
	2025	6.114	306	-9.591	-3.783	276	-3.507	-65.463
	2026	6.212	311	-9.591	-3.690	155	-3.535	-68.998
	2027	6.311	316	-9.591	-3.595	32	-3.564	-72.562
	2028	6.412	321	-9.591	-3.499	-94	-3.594	-76.156
	2029	6.515	326	-9.591	-3.402	-223	-3.625	-79.780
€	2030	6.619	331	-9.591	-3.303	-354	-3.656	-83.437
	2031	6.725	673	-9.591	-3.538	-487	-4.026	-87.462
	2032	6.833	683	-9.591	-3.441	-820	-4.261	-91.724
	2033	6.942	694	-9.591	-3.343	-956	-4.299	-96.022
	2034	7.053	705	-9.591	-3.243	-1.095	-4.338	-100.361
	2035	7.166	717	-9.591	-3.141	-1.325	-4.466	-104.826
	2036	7.281	728	-9.591	-3.038	-1.545	-4.583	-109.409
	2037	7.398	740	-9.591	-2.933	-1.693	-4.626	-114.035
	2038	7.516	752	-9.591	-2.826	-1.844	-4.670	-118.705
	2039	7.637	764	-9.591	-2.718	-1.998	-4.716	-123.421
	2040	7.759	776	-9.591	-2.608	-2.155	-4.763	<b>-128.183</b>
	2041	7.883	788		<b>7.095</b>	-2.315	4.780	-123.404

### 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

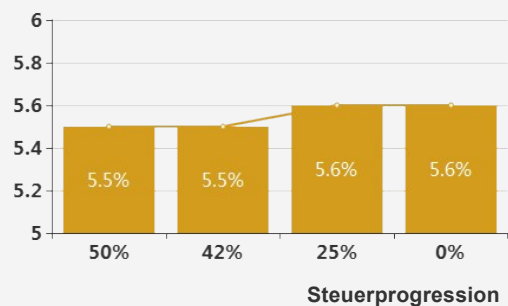
35 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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	-3.409	-1.250	-23.944
2022	5.829	-291	5.538	-3.290	-3.269	-1.021	-24.965
2023	5.923	-296	5.627	-3.290	-3.125	-789	-25.753
2024	6.017	-301	5.717	-3.290	-2.978	-552	-26.305
2025	6.114	-306	5.808	-3.290	-2.828	-310	-26.615
2026	6.212	-311	5.901	-3.290	-2.674	-63	-26.678
2027	6.311	-316	5.995	-3.290	-2.517	189	-26.489
2028	6.412	-321	6.091	-3.290	-2.356	445	-26.044
2029	6.515	-326	6.189	-3.290	-2.192	707	-25.336
2030	6.619	-331	6.288	-3.290	-2.023	975	-24.361
2031	6.725	-673	6.053	-2.562	-1.851	1.639	-22.722
2032	6.833	-683	6.149	-2.562	-1.675	1.912	-20.810
2033	6.942	-694	6.248	-2.562	-1.495	2.191	-18.620
2034	7.053	-705	6.348	-2.387	-1.311	2.650	-15.970
2035	7.166	-717	6.450	-2.237	-1.123	3.090	-12.880
2036	7.281	-728	6.553	-2.237	-931	3.386	-9.494
2037	7.398	-740	6.658	-2.237	-734	3.688	-5.806
2038	7.516	-752	6.765	-2.237	-532	3.996	-1.811
2039	7.637	-764	6.873	-2.237	-326	4.310	2.499
2040	7.759	-776	6.983	-2.237	-116	4.631	7.130
2041	7.883	-788	7.095	-2.237		4.859	11.989

### 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. (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.

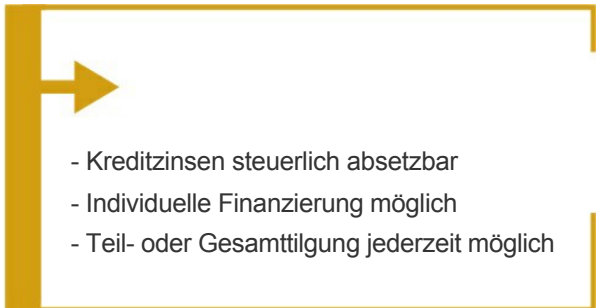
# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

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

## KREDITÜBERSICHT

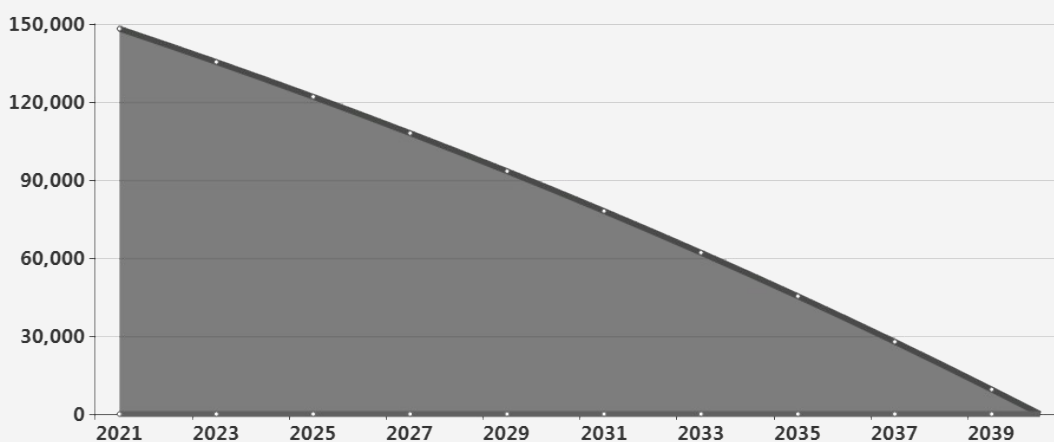
35 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	6.181	3.409	9.591	148.169
2022	6.322	3.269	9.591	141.846
2023	6.466	3.125	9.591	135.381
2024	6.613	2.978	9.591	128.768
2025	6.763	2.828	9.591	122.005
2026	6.917	2.674	9.591	115.088
2027	7.074	2.517	9.591	108.014
2028	7.235	2.356	9.591	100.779
2029	7.399	2.192	9.591	93.380
2030	7.568	2.023	9.591	85.812
2031	7.740	1.851	9.591	78.073
2032	7.915	1.675	9.591	70.157
2033	8.095	1.495	9.591	62.062
2034	8.279	1.311	9.591	53.783
2035	8.468	1.123	9.591	45.315
2036	8.660	931	9.591	36.655
2037	8.857	734	9.591	27.798
2038	9.058	532	9.591	18.739
2039	9.264	326	9.591	9.475
2040	9.475	116	9.591	
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

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	-3.409	-998	-23.191
2022	5.829	-291	5.538	-3.038	-3.269	-769	-23.960
2023	5.923	-296	5.627	-3.038	-3.125	-537	-24.497
2024	6.017	-301	5.717	-3.038	-2.978	-300	-24.796
2025	6.114	-306	5.808	-3.038	-2.828	-58	-24.854
2026	6.212	-311	5.901	-3.038	-2.674	189	-24.665
2027	6.311	-316	5.995	-3.038	-2.517	441	-24.224
2028	6.412	-321	6.091	-3.038	-2.356	697	-23.527
2029	6.515	-326	6.189	-3.038	-2.192	959	-22.568
2030	6.619	-331	6.288	-3.038	-2.023	1.227	-21.341
2031	6.725	-673	6.053	-2.310	-1.851	1.891	-19.450
2032	6.833	-683	6.149	-2.310	-1.675	2.164	-17.286
2033	6.942	-694	6.248	-2.310	-1.495	2.443	-14.843
2034	7.053	-705	6.348	-2.310	-1.311	2.727	-12.116
2035	7.166	-717	6.450	-2.310	-1.123	3.017	-9.100
2036	7.281	-728	6.553	-2.310	-931	3.312	-5.788
2037	7.398	-740	6.658	-2.310	-734	3.614	-2.173
<b>2038</b>	<b>7.516</b>	<b>-752</b>	<b>6.765</b>	<b>-2.310</b>	<b>-532</b>	<b>3.922</b>	<b>1.749</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

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