

# der effekt

IHRES INVESTMENTS

## DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG  
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\*

Barzeichner

35 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 213.150

### BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	213.150	2019	-11.823
-Barzeichnerbonus	-7.700	2020	-3.021

205.450  
Eigenaufwand vor Steuer

**-7.422**  
Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

---

198.028  
Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2021 - 2035)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*)

**499**

pro Monat

**5.990**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*)

**395**

pro Monat

**4.743**

pro Jahr

Ø Ertrag vor Nebenkosten und Steuer 6.427 p.a.

**3,2%**

Ø Ertrag nach Nebenkosten und Steuer 4.743 p.a.

**2,4%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*)

**128.391**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**6.553**

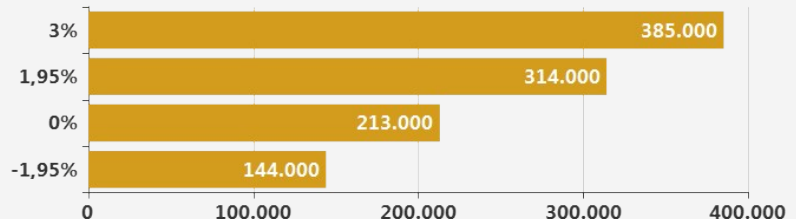
**Rendite** in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

**5,1 %**

### 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.

\*\*) 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	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer **)	gesamter Aufwand n. Steuer ***)
⌘	2019			-205.450		-205.450	-205.450
	2020				5.912	5.912	-199.539
€	2021	5.737	287	5.450	1.510	6.960	-192.579
	2022	5.829	291	5.538	-1.080	4.458	-188.120
	2023	5.923	296	5.627	-1.124	4.503	-183.618
	2024	6.017	301	5.717	-1.168	4.548	-179.070
	2025	6.114	306	5.808	-1.213	4.595	-174.475
	2026	6.212	311	5.901	-1.259	4.642	-169.833
	2027	6.311	316	5.995	-1.306	4.690	-165.143
	2028	6.412	321	6.091	-1.353	4.739	-160.404
	2029	6.515	326	6.189	-1.401	4.788	-155.616
	2030	6.619	331	6.288	-1.449	4.839	-150.777
	2031	6.725	673	6.053	-1.499	4.553	-146.224
	2032	6.833	683	6.149	-1.745	4.404	-141.820
	2033	6.942	694	6.248	-1.794	4.454	-137.365
	2034	7.053	705	6.348	-1.843	4.505	-132.860
	2035	7.166	717	6.450	-1.980	4.469	<b>-128.391</b>
2036	7.281	728	<b>6.553</b>	-2.107	4.446	-123.945	

### 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 OHNE Berücksichtigung der Steuer  
 \*\*) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2019  
 \*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand 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

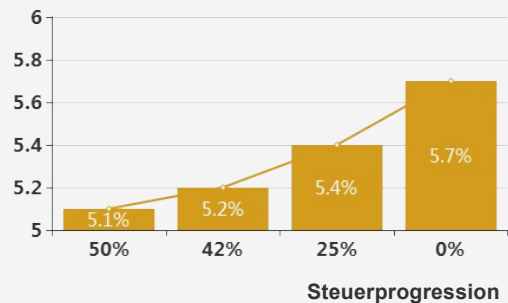
35 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-11.823	-11.823	-11.823
2020				-3.021	-3.021	-14.844
2021	5.737	-287	5.450	-3.290	2.160	-12.684
2022	5.829	-291	5.538	-3.290	2.248	-10.436
2023	5.923	-296	5.627	-3.290	2.337	-8.099
2024	6.017	-301	5.717	-3.290	2.427	-5.673
2025	6.114	-306	5.808	-3.290	2.518	-3.155
2026	6.212	-311	5.901	-3.290	2.611	-544
2027	6.311	-316	5.995	-3.290	2.705	2.162
2028	6.412	-321	6.091	-3.290	2.801	4.963
2029	6.515	-326	6.189	-3.290	2.899	7.862
2030	6.619	-331	6.288	-3.290	2.998	10.860
2031	6.725	-673	6.053	-2.562	3.491	14.351
2032	6.833	-683	6.149	-2.562	3.587	17.938
2033	6.942	-694	6.248	-2.562	3.686	21.624
2034	7.053	-705	6.348	-2.387	3.961	25.585
2035	7.166	-717	6.450	-2.237	4.213	29.798
2036	7.281	-728	6.553	-2.237	4.316	34.115

### 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.

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 *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-11.648	-11.648	-11.648
2020				-2.695	-2.695	-14.343
2021	5.737	-287	5.450	-3.038	2.412	-11.931
2022	5.829	-291	5.538	-3.038	2.500	-9.431
2023	5.923	-296	5.627	-3.038	2.589	-6.843
2024	6.017	-301	5.717	-3.038	2.679	-4.164
2025	6.114	-306	5.808	-3.038	2.770	-1.394
<b>2026</b>	<b>6.212</b>	<b>-311</b>	<b>5.901</b>	<b>-3.038</b>	<b>2.863</b>	<b>1.469</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 8. JAHR**

## STEUERLICHE AUSWIRKUNG NACH ERREICHEN DES TOTALGEWINNES

### Schenkung innerhalb des Familienverbandes

Begünstigte Grunderwerbsteuer von 0,5% für die ersten 250.000, 2,0% für die nächsten 150.000 und darüber hinaus 3,5% (Bemessungsgrundlage ist der Grundstückswert).

Beispielsweise eine Schenkung an Familienmitglieder mit geringerer Steuerprogression (Auswirkungen lt. Grafik Seite 4)

Keine Immobilienertragsteuer

### Verkauf

Immobilienwertsteuer von 30% auf den Veräußerungsgewinn (Differenz Kaufpreis zu Buchwert).

Voraussichtlicher Buchwert im Jahr 2027 rd. 46.811.000

- \*) 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 8. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.