

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 15 Jahre
40 / 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

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 243.600

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	33.600	2019	-22.484
2020	33.600	2020	-3.452

67.200
Eigenaufwand vor Steuer

-12.968
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

54.232
Eigenaufwand NACH STEUER

FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 176.400

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

585
pro Monat

7.021
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

617
pro Monat

7.398
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2036)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)

166.932

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

7.489

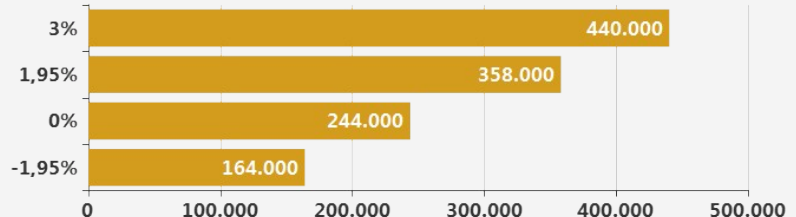
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

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 176.400 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

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019				-33.600		-33.600	-33.600
€	2020				-33.600	11.242	-22.358	-55.958
	2021	6.556	328	-13.867	-7.639	1.726	-5.913	-61.871
	2022	6.662	333	-13.867	-7.538	699	-6.839	-68.709
	2023	6.769	338	-13.867	-7.437	535	-6.902	-75.611
	2024	6.877	344	-13.867	-7.334	368	-6.966	-82.577
	2025	6.987	349	-13.867	-7.229	198	-7.031	-89.608
	2026	7.099	355	-13.867	-7.123	24	-7.099	-96.707
	2027	7.213	361	-13.867	-7.015	-154	-7.169	-103.875
	2028	7.328	366	-13.867	-6.905	-335	-7.240	-111.115
	2029	7.445	372	-13.867	-6.794	-520	-7.314	-118.429
	2030	7.565	378	-13.867	-6.680	-709	-7.389	-125.818
	2031	7.686	769	-13.867	-6.950	-901	-7.851	-133.669
	2032	7.809	781	-13.867	-6.839	-1.322	-8.161	-141.830
	2033	7.934	793	-13.867	-6.726	-1.520	-8.246	-150.075
	2034	8.061	806	-13.867	-6.612	-1.721	-8.333	-158.409
	2035	8.190	819	-13.867	-6.496	-2.027	-8.523	-166.932
	2036	8.321	832		7.489	-2.324	5.165	-161.766

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

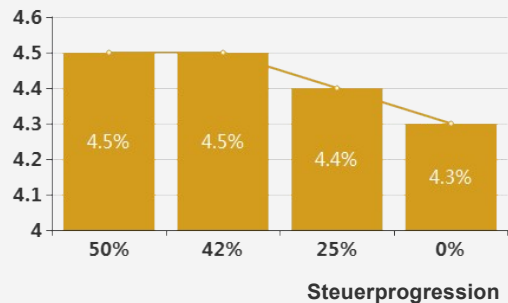
40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-22.484		-22.484	-22.484
2020				-3.452		-3.452	-25.936
2021	6.556	-328	6.228	-3.760	-3.866	-1.398	-27.334
2022	6.662	-333	6.329	-3.760	-3.639	-1.070	-28.404
2023	6.769	-338	6.430	-3.760	-3.406	-736	-29.140
2024	6.877	-344	6.533	-3.760	-3.169	-395	-29.535
2025	6.987	-349	6.638	-3.760	-2.925	-48	-29.583
2026	7.099	-355	6.744	-3.760	-2.677	307	-29.276
2027	7.213	-361	6.852	-3.760	-2.422	670	-28.606
2028	7.328	-366	6.962	-3.760	-2.162	1.040	-27.566
2029	7.445	-372	7.073	-3.760	-1.896	1.417	-26.149
2030	7.565	-378	7.186	-3.760	-1.624	1.802	-24.347
2031	7.686	-769	6.917	-2.928	-1.346	2.644	-21.703
2032	7.809	-781	7.028	-2.928	-1.061	3.039	-18.664
2033	7.934	-793	7.140	-2.928	-770	3.443	-15.222
2034	8.061	-806	7.255	-2.728	-472	4.055	-11.167
2035	8.190	-819	7.371	-2.556	-168	4.647	-6.519
2036	8.321	-832	7.489	-2.556		4.933	-1.586

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. 6.556 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

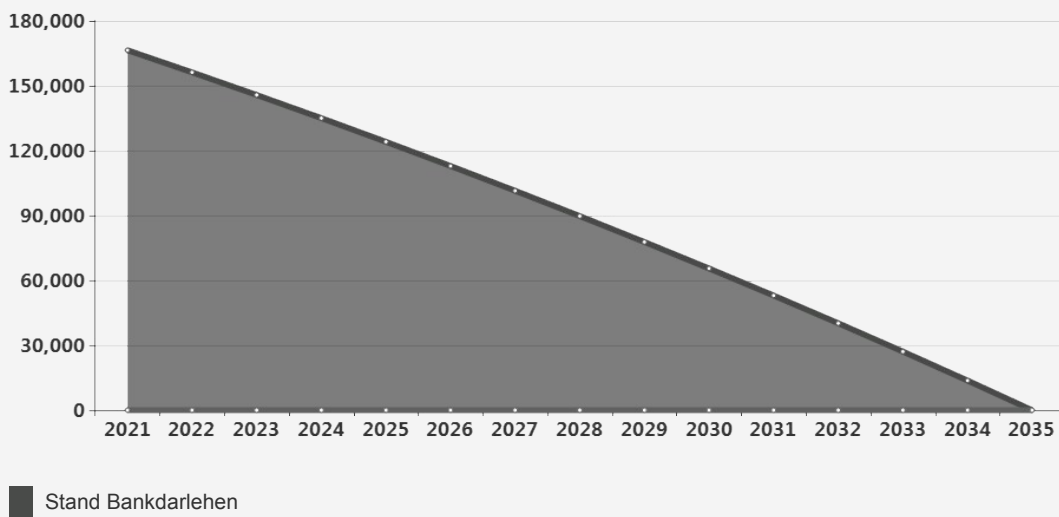
40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	10.001	3.866	13.867	166.399
2022	10.228	3.639	13.867	156.172
2023	10.460	3.406	13.867	145.711
2024	10.698	3.169	13.867	135.013
2025	10.941	2.925	13.867	124.071
2026	11.190	2.677	13.867	112.881
2027	11.445	2.422	13.867	101.437
2028	11.705	2.162	13.867	89.732
2029	11.971	1.896	13.867	77.761
2030	12.243	1.624	13.867	65.518
2031	12.521	1.346	13.867	52.997
2032	12.806	1.061	13.867	40.191
2033	13.097	770	13.867	27.094
2034	13.395	472	13.867	13.699
2035	13.699	168	13.867	
2036				

→

- Kreditzinsen steuerlich absetzbar
- Individuelle Finanzierung möglich
- Teil- oder Gesamtilgung jederzeit möglich

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-22.284		-22.284	-22.284
2020				-3.080		-3.080	-25.364
2021	6.556	-328	6.228	-3.472	-3.866	-1.110	-26.474
2022	6.662	-333	6.329	-3.472	-3.639	-782	-27.256
2023	6.769	-338	6.430	-3.472	-3.406	-448	-27.704
2024	6.877	-344	6.533	-3.472	-3.169	-107	-27.811
2025	6.987	-349	6.638	-3.472	-2.925	240	-27.571
2026	7.099	-355	6.744	-3.472	-2.677	595	-26.976
2027	7.213	-361	6.852	-3.472	-2.422	958	-26.018
2028	7.328	-366	6.962	-3.472	-2.162	1.328	-24.690
2029	7.445	-372	7.073	-3.472	-1.896	1.705	-22.985
2030	7.565	-378	7.186	-3.472	-1.624	2.090	-20.895
2031	7.686	-769	6.917	-2.640	-1.346	2.932	-17.963
2032	7.809	-781	7.028	-2.640	-1.061	3.327	-14.636
2033	7.934	-793	7.140	-2.640	-770	3.731	-10.906
2034	8.061	-806	7.255	-2.640	-472	4.143	-6.763
2035	8.190	-819	7.371	-2.640	-168	4.563	-2.199
2036	8.321	-832	7.489	-2.640		4.849	2.650

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR



*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 6.556 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.