

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 20 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 - 20 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 - 2040)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 176.400

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

324
pro Monat

3.893
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

377
pro Monat

4.527
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2041)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)

146.495

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

8.109

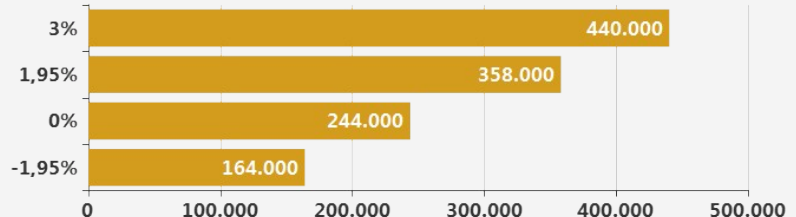
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

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 176.400 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

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	-10.961	-4.733	1.726	-3.007	-58.965
	2022	6.662	333	-10.961	-4.632	714	-3.918	-62.882
	2023	6.769	338	-10.961	-4.531	583	-3.947	-66.830
	2024	6.877	344	-10.961	-4.428	451	-3.977	-70.807
	2025	6.987	349	-10.961	-4.323	315	-4.008	-74.815
	2026	7.099	355	-10.961	-4.217	177	-4.040	-78.855
	2027	7.213	361	-10.961	-4.109	36	-4.073	-82.928
	2028	7.328	366	-10.961	-3.999	-108	-4.107	-87.035
	2029	7.445	372	-10.961	-3.888	-255	-4.142	-91.177
€	2030	7.565	378	-10.961	-3.775	-404	-4.179	-95.356
	2031	7.686	769	-10.961	-4.044	-557	-4.601	-99.957
	2032	7.809	781	-10.961	-3.933	-937	-4.870	-104.827
	2033	7.934	793	-10.961	-3.821	-1.093	-4.913	-109.740
	2034	8.061	806	-10.961	-3.706	-1.252	-4.958	-114.698
	2035	8.190	819	-10.961	-3.590	-1.514	-5.104	-119.802
	2036	8.321	832	-10.961	-3.472	-1.766	-5.238	-125.039
	2037	8.455	845	-10.961	-3.352	-1.935	-5.287	-130.326
	2038	8.590	859	-10.961	-3.230	-2.107	-5.337	-135.663
	2039	8.728	873	-10.961	-3.106	-2.283	-5.389	-141.052
	2040	8.868	887	-10.961	-2.980	-2.463	-5.443	-146.495
	2041	9.010	901		8.109	-2.646	5.463	-141.033

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

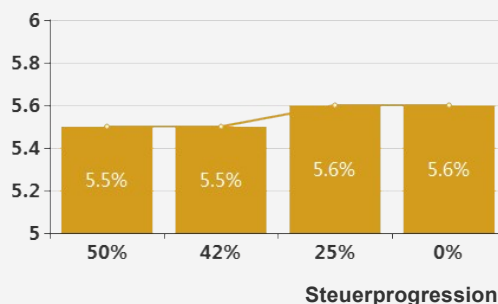
40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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	-3.896	-1.428	-27.364
2022	6.662	-333	6.329	-3.760	-3.736	-1.167	-28.531
2023	6.769	-338	6.430	-3.760	-3.572	-901	-29.432
2024	6.877	-344	6.533	-3.760	-3.404	-630	-30.063
2025	6.987	-349	6.638	-3.760	-3.232	-354	-30.417
2026	7.099	-355	6.744	-3.760	-3.056	-72	-30.489
2027	7.213	-361	6.852	-3.760	-2.876	216	-30.273
2028	7.328	-366	6.962	-3.760	-2.693	509	-29.764
2029	7.445	-372	7.073	-3.760	-2.505	808	-28.956
2030	7.565	-378	7.186	-3.760	-2.312	1.114	-27.842
2031	7.686	-769	6.917	-2.928	-2.116	1.873	-25.968
2032	7.809	-781	7.028	-2.928	-1.915	2.185	-23.783
2033	7.934	-793	7.140	-2.928	-1.709	2.503	-21.280
2034	8.061	-806	7.255	-2.728	-1.499	3.028	-18.251
2035	8.190	-819	7.371	-2.556	-1.284	3.531	-14.720
2036	8.321	-832	7.489	-2.556	-1.064	3.870	-10.850
2037	8.455	-845	7.609	-2.556	-839	4.215	-6.636
2038	8.590	-859	7.731	-2.556	-608	4.567	-2.069
2039	8.728	-873	7.855	-2.556	-373	4.926	2.856
2040	8.868	-887	7.981	-2.556	-132	5.292	8.149
2041	9.010	-901	8.109	-2.556		5.553	13.701

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. (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.

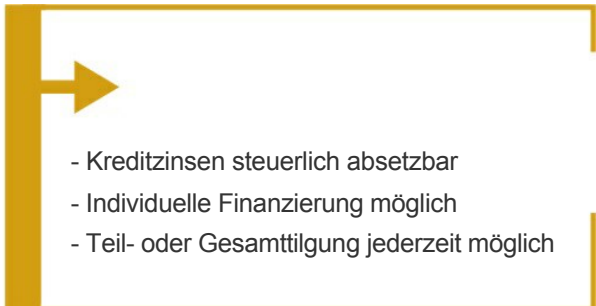
PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

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

KREDITÜBERSICHT

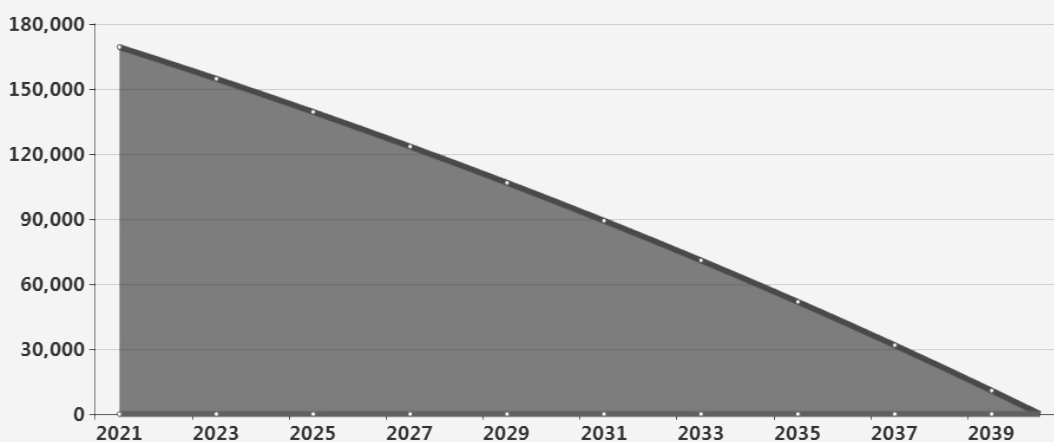
40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	7.064	3.896	10.961	169.336
2022	7.225	3.736	10.961	162.110
2023	7.389	3.572	10.961	154.721
2024	7.557	3.404	10.961	147.164
2025	7.729	3.232	10.961	139.435
2026	7.905	3.056	10.961	131.530
2027	8.085	2.876	10.961	123.445
2028	8.268	2.693	10.961	115.177
2029	8.456	2.505	10.961	106.720
2030	8.649	2.312	10.961	98.072
2031	8.845	2.116	10.961	89.227
2032	9.046	1.915	10.961	80.180
2033	9.252	1.709	10.961	70.928
2034	9.462	1.499	10.961	61.466
2035	9.677	1.284	10.961	51.789
2036	9.897	1.064	10.961	41.891
2037	10.122	839	10.961	31.769
2038	10.353	608	10.961	21.416
2039	10.588	373	10.961	10.829
2040	10.829	132	10.961	
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

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	-3.896	-1.140	-26.504
2022	6.662	-333	6.329	-3.472	-3.736	-879	-27.383
2023	6.769	-338	6.430	-3.472	-3.572	-613	-27.996
2024	6.877	-344	6.533	-3.472	-3.404	-342	-28.339
2025	6.987	-349	6.638	-3.472	-3.232	-66	-28.405
2026	7.099	-355	6.744	-3.472	-3.056	216	-28.189
2027	7.213	-361	6.852	-3.472	-2.876	504	-27.685
2028	7.328	-366	6.962	-3.472	-2.693	797	-26.888
2029	7.445	-372	7.073	-3.472	-2.505	1.096	-25.792
2030	7.565	-378	7.186	-3.472	-2.312	1.402	-24.390
2031	7.686	-769	6.917	-2.640	-2.116	2.161	-22.228
2032	7.809	-781	7.028	-2.640	-1.915	2.473	-19.755
2033	7.934	-793	7.140	-2.640	-1.709	2.791	-16.964
2034	8.061	-806	7.255	-2.640	-1.499	3.116	-13.847
2035	8.190	-819	7.371	-2.640	-1.284	3.447	-10.400
2036	8.321	-832	7.489	-2.640	-1.064	3.786	-6.614
2037	8.455	-845	7.609	-2.640	-839	4.131	-2.484
2038	8.590	-859	7.731	-2.640	-608	4.483	1.999

STEUERLICHER TOTALGEWINN

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