

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 15 Jahre
50 / 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

50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 304.500

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	42.000	2019	-28.105
2020	42.000	2020	-4.315

84.000
Eigenaufwand vor Steuer

-16.210
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

67.790
Eigenaufwand NACH STEUER

FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 220.500

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

731
pro Monat

8.776
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

771
pro Monat

9.248
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2036)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)

208.665

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

9.361

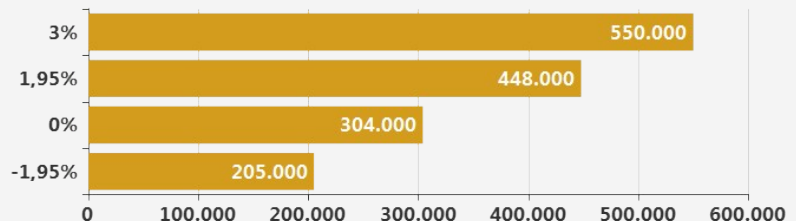
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

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 220.500 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

50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019				-42.000		-42.000	-42.000
€	2020				-42.000	14.053	-27.948	-69.948
	2021	8.195	410	-17.334	-9.548	2.158	-7.391	-77.338
	2022	8.328	416	-17.334	-9.422	874	-8.548	-85.887
	2023	8.461	423	-17.334	-9.296	669	-8.627	-94.514
	2024	8.596	430	-17.334	-9.167	460	-8.707	-103.221
	2025	8.734	437	-17.334	-9.036	247	-8.789	-112.010
	2026	8.874	444	-17.334	-8.903	30	-8.874	-120.883
	2027	9.016	451	-17.334	-8.769	-192	-8.961	-129.844
	2028	9.160	458	-17.334	-8.631	-419	-9.050	-138.894
	2029	9.307	465	-17.334	-8.492	-650	-9.142	-148.036
	2030	9.456	473	-17.334	-8.351	-886	-9.236	-157.272
	2031	9.607	961	-17.334	-8.687	-1.127	-9.814	-167.086
	2032	9.761	976	-17.334	-8.549	-1.652	-10.201	-177.287
	2033	9.917	992	-17.334	-8.408	-1.899	-10.307	-187.594
	2034	10.076	1.008	-17.334	-8.265	-2.152	-10.417	-198.011
	2035	10.238	1.024	-17.334	-8.120	-2.534	-10.654	-208.665
	2036	10.402	1.040		9.361	-2.905	6.457	-202.208

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

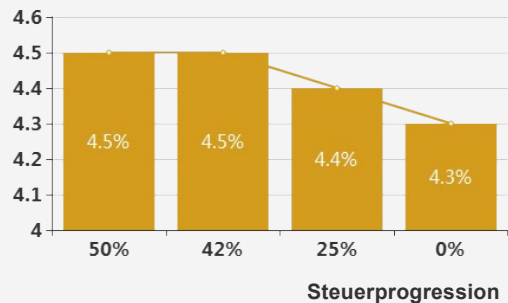
50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-28.105		-28.105	-28.105
2020				-4.315		-4.315	-32.420
2021	8.195	-410	7.785	-4.700	-4.833	-1.748	-34.168
2022	8.328	-416	7.911	-4.700	-4.549	-1.337	-35.505
2023	8.461	-423	8.038	-4.700	-4.258	-920	-36.425
2024	8.596	-430	8.167	-4.700	-3.961	-494	-36.919
2025	8.734	-437	8.297	-4.700	-3.657	-60	-36.979
2026	8.874	-444	8.430	-4.700	-3.346	384	-36.595
2027	9.016	-451	8.565	-4.700	-3.028	837	-35.758
2028	9.160	-458	8.702	-4.700	-2.703	1.299	-34.458
2029	9.307	-465	8.841	-4.700	-2.370	1.771	-32.687
2030	9.456	-473	8.983	-4.700	-2.030	2.253	-30.434
2031	9.607	-961	8.646	-3.660	-1.682	3.304	-27.129
2032	9.761	-976	8.785	-3.660	-1.326	3.799	-23.330
2033	9.917	-992	8.926	-3.660	-962	4.303	-19.027
2034	10.076	-1.008	9.069	-3.410	-590	5.069	-13.959
2035	10.238	-1.024	9.214	-3.195	-209	5.809	-8.149
2036	10.402	-1.040	9.361	-3.195		6.166	-1.983

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. 8.195 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

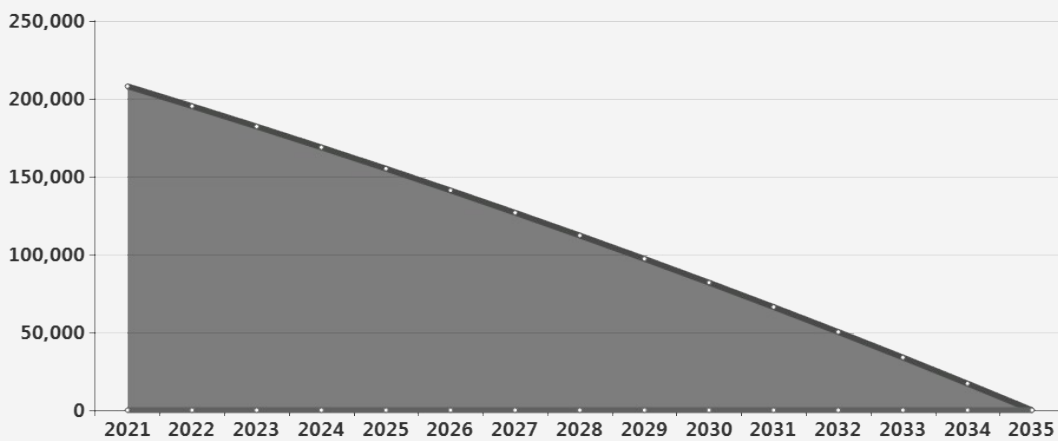
50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	12.501	4.833	17.334	207.999
2022	12.785	4.549	17.334	195.215
2023	13.075	4.258	17.334	182.139
2024	13.373	3.961	17.334	168.766
2025	13.677	3.657	17.334	155.090
2026	13.988	3.346	17.334	141.102
2027	14.306	3.028	17.334	126.796
2028	14.631	2.703	17.334	112.165
2029	14.964	2.370	17.334	97.202
2030	15.304	2.030	17.334	81.898
2031	15.652	1.682	17.334	66.246
2032	16.007	1.326	17.334	50.239
2033	16.371	962	17.334	33.868
2034	16.744	590	17.334	17.124
2035	17.124	209	17.334	
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

50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-27.855		-27.855	-27.855
2020				-3.850		-3.850	-31.705
2021	8.195	-410	7.785	-4.340	-4.833	-1.388	-33.093
2022	8.328	-416	7.911	-4.340	-4.549	-977	-34.070
2023	8.461	-423	8.038	-4.340	-4.258	-560	-34.630
2024	8.596	-430	8.167	-4.340	-3.961	-134	-34.764
2025	8.734	-437	8.297	-4.340	-3.657	300	-34.464
2026	8.874	-444	8.430	-4.340	-3.346	744	-33.720
2027	9.016	-451	8.565	-4.340	-3.028	1.197	-32.523
2028	9.160	-458	8.702	-4.340	-2.703	1.659	-30.863
2029	9.307	-465	8.841	-4.340	-2.370	2.131	-28.732
2030	9.456	-473	8.983	-4.340	-2.030	2.613	-26.119
2031	9.607	-961	8.646	-3.300	-1.682	3.664	-22.454
2032	9.761	-976	8.785	-3.300	-1.326	4.159	-18.295
2033	9.917	-992	8.926	-3.300	-962	4.663	-13.632
2034	10.076	-1.008	9.069	-3.300	-590	5.179	-8.454
2035	10.238	-1.024	9.214	-3.300	-209	5.704	-2.749
2036	10.402	-1.040	9.361	-3.300		6.061	3.312

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR



*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 8.195 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.