

# der effekt

IHRES INVESTMENTS

## DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 20 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 - 20 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 - 2040)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*) 220.500

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**406**

pro Monat

**4.867**

pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*)

**472**

pro Monat

**5.659**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2041)

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

183.119

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

10.136

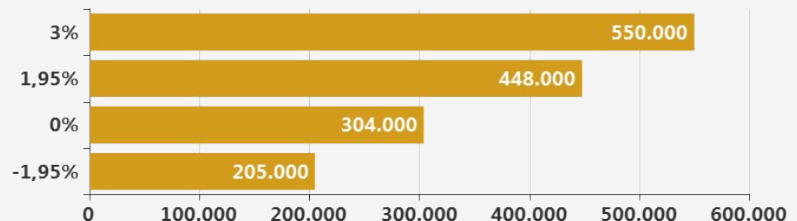
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

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 220.500 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

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	-13.701	-5.916	2.158	-3.758	-73.706
	2022	8.328	416	-13.701	-5.790	893	-4.897	-78.603
	2023	8.461	423	-13.701	-5.663	729	-4.934	-83.537
	2024	8.596	430	-13.701	-5.535	563	-4.971	-88.509
	2025	8.734	437	-13.701	-5.404	394	-5.010	-93.519
	2026	8.874	444	-13.701	-5.271	221	-5.050	-98.569
	2027	9.016	451	-13.701	-5.136	45	-5.091	-103.660
	2028	9.160	458	-13.701	-4.999	-135	-5.134	-108.794
	2029	9.307	465	-13.701	-4.860	-318	-5.178	-113.972
€	2030	9.456	473	-13.701	-4.718	-505	-5.224	-119.195
	2031	9.607	961	-13.701	-5.055	-696	-5.751	-124.946
	2032	9.761	976	-13.701	-4.916	-1.171	-6.087	-131.033
	2033	9.917	992	-13.701	-4.776	-1.366	-6.141	-137.175
	2034	10.076	1.008	-13.701	-4.633	-1.565	-6.197	-143.372
	2035	10.238	1.024	-13.701	-4.487	-1.893	-6.380	-149.752
	2036	10.402	1.040	-13.701	-4.340	-2.207	-6.547	-156.299
	2037	10.568	1.057	-13.701	-4.190	-2.418	-6.608	-162.907
	2038	10.738	1.074	-13.701	-4.037	-2.634	-6.671	-169.579
	2039	10.910	1.091	-13.701	-3.883	-2.854	-6.737	-176.315
	2040	11.084	1.108	-13.701	-3.725	-3.079	-6.804	<b>-183.119</b>
	2041	11.262	1.126		<b>10.136</b>	-3.308	6.828	-176.291

### 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

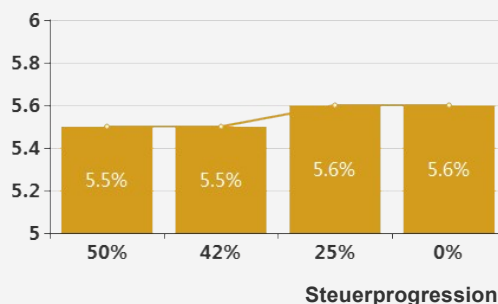
50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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	-4.871	-1.785	-34.205
2022	8.328	-416	7.911	-4.700	-4.670	-1.458	-35.664
2023	8.461	-423	8.038	-4.700	-4.465	-1.127	-36.790
2024	8.596	-430	8.167	-4.700	-4.255	-788	-37.578
2025	8.734	-437	8.297	-4.700	-4.040	-443	-38.021
2026	8.874	-444	8.430	-4.700	-3.820	-90	-38.111
2027	9.016	-451	8.565	-4.700	-3.595	270	-37.841
2028	9.160	-458	8.702	-4.700	-3.366	636	-37.205
2029	9.307	-465	8.841	-4.700	-3.131	1.011	-36.194
2030	9.456	-473	8.983	-4.700	-2.890	1.392	-34.802
2031	9.607	-961	8.646	-3.660	-2.645	2.342	-32.460
2032	9.761	-976	8.785	-3.660	-2.393	2.732	-29.729
2033	9.917	-992	8.926	-3.660	-2.136	3.129	-26.599
2034	10.076	-1.008	9.069	-3.410	-1.873	3.785	-22.814
2035	10.238	-1.024	9.214	-3.195	-1.605	4.414	-18.400
2036	10.402	-1.040	9.361	-3.195	-1.329	4.837	-13.563
2037	10.568	-1.057	9.511	-3.195	-1.048	5.268	-8.295
2038	10.738	-1.074	9.664	-3.195	-761	5.708	-2.587
2039	10.910	-1.091	9.819	-3.195	-466	6.157	3.571
2040	11.084	-1.108	9.976	-3.195	-166	6.615	10.186
2041	11.262	-1.126	10.136	-3.195		6.941	17.127

### 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. (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.

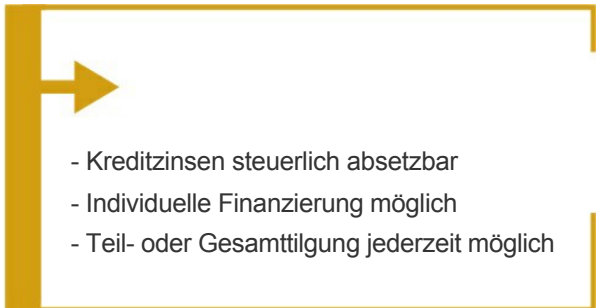
# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

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

## KREDITÜBERSICHT

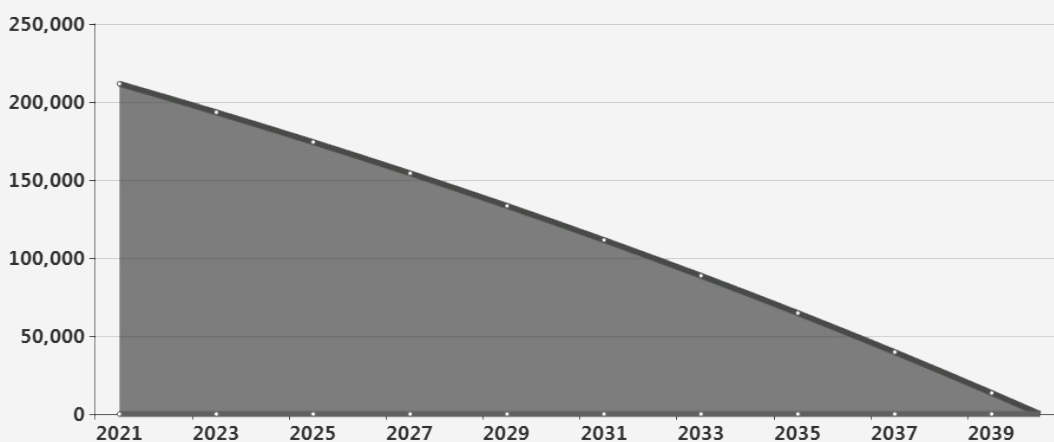
50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	8.831	4.871	13.701	211.669
2022	9.031	4.670	13.701	202.638
2023	9.237	4.465	13.701	193.401
2024	9.447	4.255	13.701	183.954
2025	9.662	4.040	13.701	174.293
2026	9.881	3.820	13.701	164.412
2027	10.106	3.595	13.701	154.306
2028	10.335	3.366	13.701	143.970
2029	10.570	3.131	13.701	133.400
2030	10.811	2.890	13.701	122.589
2031	11.056	2.645	13.701	111.533
2032	11.308	2.393	13.701	100.225
2033	11.565	2.136	13.701	88.660
2034	11.828	1.873	13.701	76.832
2035	12.097	1.605	13.701	64.736
2036	12.372	1.329	13.701	52.364
2037	12.653	1.048	13.701	39.711
2038	12.941	761	13.701	26.770
2039	13.235	466	13.701	13.536
2040	13.536	166	13.701	
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

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	-4.871	-1.425	-33.130
2022	8.328	-416	7.911	-4.340	-4.670	-1.098	-34.229
2023	8.461	-423	8.038	-4.340	-4.465	-767	-34.995
2024	8.596	-430	8.167	-4.340	-4.255	-428	-35.423
2025	8.734	-437	8.297	-4.340	-4.040	-83	-35.506
2026	8.874	-444	8.430	-4.340	-3.820	270	-35.236
2027	9.016	-451	8.565	-4.340	-3.595	630	-34.606
2028	9.160	-458	8.702	-4.340	-3.366	996	-33.610
2029	9.307	-465	8.841	-4.340	-3.131	1.371	-32.239
2030	9.456	-473	8.983	-4.340	-2.890	1.752	-30.487
2031	9.607	-961	8.646	-3.300	-2.645	2.702	-27.785
2032	9.761	-976	8.785	-3.300	-2.393	3.092	-24.694
2033	9.917	-992	8.926	-3.300	-2.136	3.489	-21.204
2034	10.076	-1.008	9.069	-3.300	-1.873	3.895	-17.309
2035	10.238	-1.024	9.214	-3.300	-1.605	4.309	-13.000
2036	10.402	-1.040	9.361	-3.300	-1.329	4.732	-8.268
2037	10.568	-1.057	9.511	-3.300	-1.048	5.163	-3.105
<b>2038</b>	<b>10.738</b>	<b>-1.074</b>	<b>9.664</b>	<b>-3.300</b>	<b>-761</b>	<b>5.603</b>	<b>2.498</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

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