

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
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*

Barzeichner

50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 304.500

BAUPHASE (2019 - 2020)

| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
|-------------------|---------|-----------------------|---------|
| 2019 | 304.500 | 2019 | -16.890 |
| -Barzeichnerbonus | -11.000 | 2020 | -4.315 |

293.500
Eigenaufwand vor Steuer

-10.603
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

282.898
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2021 - 2035)

Ø Zufluss vor Steuer **) **713** pro Monat **8.557** pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer **) **565** pro Monat **6.776** pro Jahr

Ø Ertrag vor Nebenkosten und Steuer **9.182 p.a.**

3,2%

Ø Ertrag nach Nebenkosten und Steuer **6.776 p.a.**

2,4%

ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ***)

183.416

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.361

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



*) 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

50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| | Jahr | Mieteinnahmen | Nebenkosten | Aufwand / Ertrag vor Steuer *) | +/- Steuer **) | Aufwand / Ertrag nach Steuer **) | gesamter Aufwand n. Steuer ***) |
|---|------|---------------|-------------|--------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------|
| ⌘ | 2019 | | | -293.500 | | -293.500 | -293.500 |
| | 2020 | | | | 8.445 | 8.445 | -285.055 |
| € | 2021 | 8.195 | 410 | 7.785 | 2.158 | 9.943 | -275.112 |
| | 2022 | 8.328 | 416 | 7.911 | -1.543 | 6.369 | -268.744 |
| | 2023 | 8.461 | 423 | 8.038 | -1.606 | 6.432 | -262.311 |
| | 2024 | 8.596 | 430 | 8.167 | -1.669 | 6.498 | -255.814 |
| | 2025 | 8.734 | 437 | 8.297 | -1.733 | 6.564 | -249.250 |
| | 2026 | 8.874 | 444 | 8.430 | -1.799 | 6.631 | -242.618 |
| | 2027 | 9.016 | 451 | 8.565 | -1.865 | 6.700 | -235.918 |
| | 2028 | 9.160 | 458 | 8.702 | -1.932 | 6.770 | -229.149 |
| | 2029 | 9.307 | 465 | 8.841 | -2.001 | 6.840 | -222.308 |
| | 2030 | 9.456 | 473 | 8.983 | -2.071 | 6.912 | -215.396 |
| | 2031 | 9.607 | 961 | 8.646 | -2.141 | 6.505 | -208.891 |
| | 2032 | 9.761 | 976 | 8.785 | -2.493 | 6.292 | -202.600 |
| | 2033 | 9.917 | 992 | 8.926 | -2.562 | 6.363 | -196.236 |
| | 2034 | 10.076 | 1.008 | 9.069 | -2.633 | 6.436 | -189.801 |
| | 2035 | 10.238 | 1.024 | 9.214 | -2.829 | 6.385 | -183.416 |
| | 2036 | 10.402 | 1.040 | 9.361 | -3.009 | 6.352 | -177.064 |

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

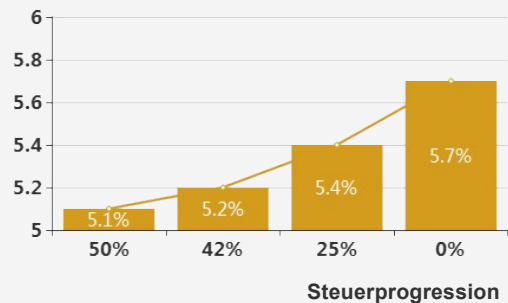
50 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|-----------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2019 | | | | -16.890 | -16.890 | -16.890 |
| 2020 | | | | -4.315 | -4.315 | -21.205 |
| 2021 | 8.195 | -410 | 7.785 | -4.700 | 3.085 | -18.120 |
| 2022 | 8.328 | -416 | 7.911 | -4.700 | 3.211 | -14.908 |
| 2023 | 8.461 | -423 | 8.038 | -4.700 | 3.338 | -11.571 |
| 2024 | 8.596 | -430 | 8.167 | -4.700 | 3.467 | -8.104 |
| 2025 | 8.734 | -437 | 8.297 | -4.700 | 3.597 | -4.507 |
| 2026 | 8.874 | -444 | 8.430 | -4.700 | 3.730 | -777 |
| 2027 | 9.016 | -451 | 8.565 | -4.700 | 3.865 | 3.088 |
| 2028 | 9.160 | -458 | 8.702 | -4.700 | 4.002 | 7.090 |
| 2029 | 9.307 | -465 | 8.841 | -4.700 | 4.141 | 11.232 |
| 2030 | 9.456 | -473 | 8.983 | -4.700 | 4.283 | 15.515 |
| 2031 | 9.607 | -961 | 8.646 | -3.660 | 4.986 | 20.501 |
| 2032 | 9.761 | -976 | 8.785 | -3.660 | 5.125 | 25.626 |
| 2033 | 9.917 | -992 | 8.926 | -3.660 | 5.266 | 30.892 |
| 2034 | 10.076 | -1.008 | 9.069 | -3.410 | 5.659 | 36.550 |
| 2035 | 10.238 | -1.024 | 9.214 | -3.195 | 6.019 | 42.569 |
| 2036 | 10.402 | -1.040 | 9.361 | -3.195 | 6.166 | 48.735 |

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.

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 *) | Nebenkosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|-----------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2019 | | | | -16.640 | -16.640 | -16.640 |
| 2020 | | | | -3.850 | -3.850 | -20.490 |
| 2021 | 8.195 | -410 | 7.785 | -4.340 | 3.445 | -17.045 |
| 2022 | 8.328 | -416 | 7.911 | -4.340 | 3.571 | -13.473 |
| 2023 | 8.461 | -423 | 8.038 | -4.340 | 3.698 | -9.776 |
| 2024 | 8.596 | -430 | 8.167 | -4.340 | 3.827 | -5.949 |
| 2025 | 8.734 | -437 | 8.297 | -4.340 | 3.957 | -1.992 |
| 2026 | 8.874 | -444 | 8.430 | -4.340 | 4.090 | 2.098 |

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. 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 8. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.