

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
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*)

Barzeichner

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 243.600

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand

2019	243.600
-Barzeichnerbonus	-8.800

Steuerliches Ergebnis

2019	-13.512
2020	-3.452

234.800
Eigenaufwand vor Steuer

-8.482

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

226.318
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2021 - 2035)

Ø Zufluss vor
Steuer **)

570

pro Monat

6.846

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer **)

452

pro Monat

5.421

pro Jahr

Ø Ertrag vor Nebenkosten und Steuer 7.345 p.a.

3,2%

Ø Ertrag nach Nebenkosten und Steuer 5.421 p.a.

2,4%

ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ***)

146.733

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.489

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



-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.

**) 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	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
⌘	2019			-234.800		-234.800	-234.800
	2020				6.756	6.756	-228.044
€	2021	6.556	328	6.228	1.726	7.954	-220.090
	2022	6.662	333	6.329	-1.234	5.095	-214.995
	2023	6.769	338	6.430	-1.285	5.146	-209.849
	2024	6.877	344	6.533	-1.335	5.198	-204.651
	2025	6.987	349	6.638	-1.387	5.251	-199.400
	2026	7.099	355	6.744	-1.439	5.305	-194.095
	2027	7.213	361	6.852	-1.492	5.360	-188.735
	2028	7.328	366	6.962	-1.546	5.416	-183.319
	2029	7.445	372	7.073	-1.601	5.472	-177.847
	2030	7.565	378	7.186	-1.657	5.530	-172.317
	2031	7.686	769	6.917	-1.713	5.204	-167.113
	2032	7.809	781	7.028	-1.995	5.033	-162.080
	2033	7.934	793	7.140	-2.050	5.091	-156.989
	2034	8.061	806	7.255	-2.106	5.149	-151.840
	2035	8.190	819	7.371	-2.263	5.108	-146.733
	2036	8.321	832	7.489	-2.408	5.082	-141.651

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

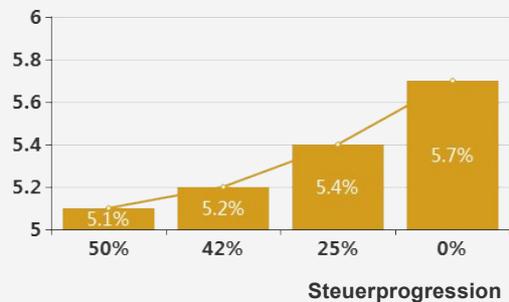
40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.512	-13.512	-13.512
2020				-3.452	-3.452	-16.964
2021	6.556	-328	6.228	-3.760	2.468	-14.496
2022	6.662	-333	6.329	-3.760	2.569	-11.927
2023	6.769	-338	6.430	-3.760	2.670	-9.256
2024	6.877	-344	6.533	-3.760	2.773	-6.483
2025	6.987	-349	6.638	-3.760	2.878	-3.605
2026	7.099	-355	6.744	-3.760	2.984	-621
2027	7.213	-361	6.852	-3.760	3.092	2.471
2028	7.328	-366	6.962	-3.760	3.202	5.672
2029	7.445	-372	7.073	-3.760	3.313	8.985
2030	7.565	-378	7.186	-3.760	3.426	12.412
2031	7.686	-769	6.917	-2.928	3.989	16.401
2032	7.809	-781	7.028	-2.928	4.100	20.501
2033	7.934	-793	7.140	-2.928	4.212	24.713
2034	8.061	-806	7.255	-2.728	4.527	29.240
2035	8.190	-819	7.371	-2.556	4.815	34.055
2036	8.321	-832	7.489	-2.556	4.933	38.988

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.

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 *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.312	-13.312	-13.312
2020				-3.080	-3.080	-16.392
2021	6.556	-328	6.228	-3.472	2.756	-13.636
2022	6.662	-333	6.329	-3.472	2.857	-10.779
2023	6.769	-338	6.430	-3.472	2.958	-7.820
2024	6.877	-344	6.533	-3.472	3.061	-4.759
2025	6.987	-349	6.638	-3.472	3.166	-1.593
2026	7.099	-355	6.744	-3.472	3.272	1.679

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

Immobiliensteuer 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. 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 8. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.