

# der effekt

IHRES INVESTMENTS

## DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 15 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 - 15 Jahre

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 243.600

### BAUPHASE (2019 - 2020)

#### Eigenaufwand

|      |        |
|------|--------|
| 2019 | 33.600 |
| 2020 | 33.600 |

#### Steuerliches Ergebnis

|      |         |
|------|---------|
| 2019 | -22.484 |
| 2020 | -3.452  |

67.200  
Eigenaufwand vor Steuer

**-12.968**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

54.232  
Eigenaufwand NACH STEUER

### FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*) 176.400

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**585**

pro Monat

**7.021**

pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*)

**617**

pro Monat

**7.398**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2036)

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

166.932

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

7.489

in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

**4,5 %**

### Wertbeständigkeit für Generationen

Die exklusiven und begehrten Lagen und die zumeist vertraglich gesicherten indexierten Mieterträge sind Garanten 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.

\*\*) Bankdarlehen in Höhe von 176.400 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

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

|   | Jahr | Mieteinnahmen | Nebenkosten | Annuitäten | Aufwand /<br>Ertrag vor<br>Steuer *) | +/- Steuer<br>**) | Aufwand /<br>Ertrag nach<br>Steuer ***) | gesamter<br>Aufwand n.<br>Steuer ****) |
|---|------|---------------|-------------|------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
|   | 2019 |               |             |            | -33.600                              |                   | -33.600                                 | -33.600                                |
| ☒ | 2020 |               |             |            | -33.600                              | 11.242            | -22.358                                 | -55.958                                |
| € | 2021 | 6.556         | 328         | -13.867    | -7.639                               | 1.726             | -5.913                                  | -61.871                                |
|   | 2022 | 6.662         | 333         | -13.867    | -7.538                               | 699               | -6.839                                  | -68.709                                |
|   | 2023 | 6.769         | 338         | -13.867    | -7.437                               | 535               | -6.902                                  | -75.611                                |
|   | 2024 | 6.877         | 344         | -13.867    | -7.334                               | 368               | -6.966                                  | -82.577                                |
|   | 2025 | 6.987         | 349         | -13.867    | -7.229                               | 198               | -7.031                                  | -89.608                                |
|   | 2026 | 7.099         | 355         | -13.867    | -7.123                               | 24                | -7.099                                  | -96.707                                |
|   | 2027 | 7.213         | 361         | -13.867    | -7.015                               | -154              | -7.169                                  | -103.875                               |
|   | 2028 | 7.328         | 366         | -13.867    | -6.905                               | -335              | -7.240                                  | -111.115                               |
|   | 2029 | 7.445         | 372         | -13.867    | -6.794                               | -520              | -7.314                                  | -118.429                               |
|   | 2030 | 7.565         | 378         | -13.867    | -6.680                               | -709              | -7.389                                  | -125.818                               |
|   | 2031 | 7.686         | 769         | -13.867    | -6.950                               | -901              | -7.851                                  | -133.669                               |
|   | 2032 | 7.809         | 781         | -13.867    | -6.839                               | -1.322            | -8.161                                  | -141.830                               |
|   | 2033 | 7.934         | 793         | -13.867    | -6.726                               | -1.520            | -8.246                                  | -150.075                               |
|   | 2034 | 8.061         | 806         | -13.867    | -6.612                               | -1.721            | -8.333                                  | -158.409                               |
|   | 2035 | 8.190         | 819         | -13.867    | -6.496                               | -2.027            | -8.523                                  | <b>-166.932</b>                        |
|   | 2036 | 8.321         | 832         |            | <b>7.489</b>                         | -2.324            | 5.165                                   | -161.766                               |

### 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 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

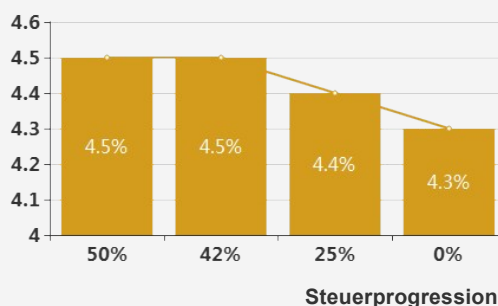
40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben-<br>kosten **) | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|------|----------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2019 |          |                      |                     | -22.484                 |             | -22.484                  | -22.484                               |
| 2020 |          |                      |                     | -3.452                  |             | -3.452                   | -25.936                               |
| 2021 | 6.556    | -328                 | 6.228               | -3.760                  | -3.866      | -1.398                   | -27.334                               |
| 2022 | 6.662    | -333                 | 6.329               | -3.760                  | -3.639      | -1.070                   | -28.404                               |
| 2023 | 6.769    | -338                 | 6.430               | -3.760                  | -3.406      | -736                     | -29.140                               |
| 2024 | 6.877    | -344                 | 6.533               | -3.760                  | -3.169      | -395                     | -29.535                               |
| 2025 | 6.987    | -349                 | 6.638               | -3.760                  | -2.925      | -48                      | -29.583                               |
| 2026 | 7.099    | -355                 | 6.744               | -3.760                  | -2.677      | 307                      | -29.276                               |
| 2027 | 7.213    | -361                 | 6.852               | -3.760                  | -2.422      | 670                      | -28.606                               |
| 2028 | 7.328    | -366                 | 6.962               | -3.760                  | -2.162      | 1.040                    | -27.566                               |
| 2029 | 7.445    | -372                 | 7.073               | -3.760                  | -1.896      | 1.417                    | -26.149                               |
| 2030 | 7.565    | -378                 | 7.186               | -3.760                  | -1.624      | 1.802                    | -24.347                               |
| 2031 | 7.686    | -769                 | 6.917               | -2.928                  | -1.346      | 2.644                    | -21.703                               |
| 2032 | 7.809    | -781                 | 7.028               | -2.928                  | -1.061      | 3.039                    | -18.664                               |
| 2033 | 7.934    | -793                 | 7.140               | -2.928                  | -770        | 3.443                    | -15.222                               |
| 2034 | 8.061    | -806                 | 7.255               | -2.728                  | -472        | 4.055                    | -11.167                               |
| 2035 | 8.190    | -819                 | 7.371               | -2.556                  | -168        | 4.647                    | -6.519                                |
| 2036 | 8.321    | -832                 | 7.489               | -2.556                  |             | 4.933                    | -1.586                                |

### 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. 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**

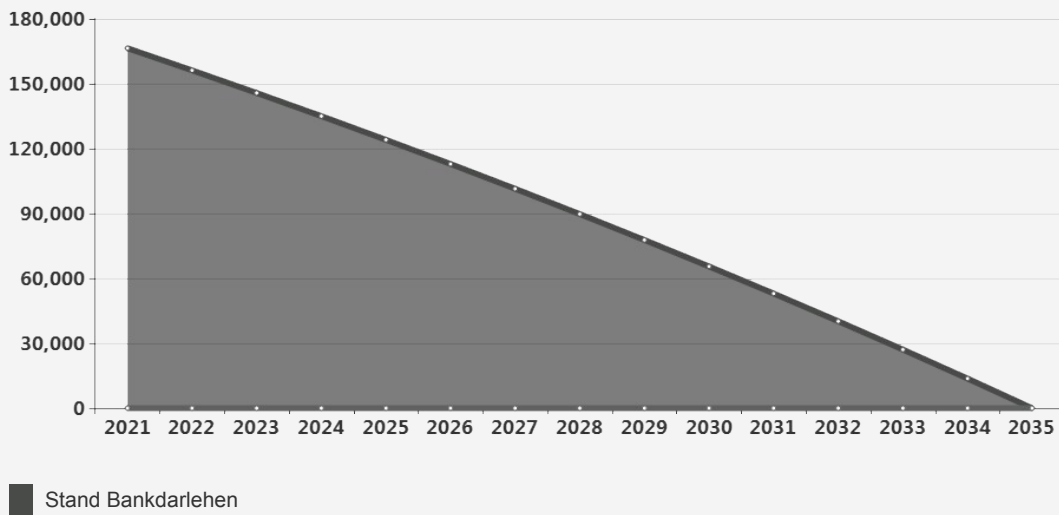
## KREDITÜBERSICHT

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Tilgung<br>Bank-<br>darlehen | Zinsen<br>Bank-<br>darlehen | Annuität<br>Bank-<br>darlehen | Stand<br>Bank-<br>darlehen |
|------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 2019 |                              |                             |                               |                            |
| 2020 |                              |                             |                               |                            |
| 2021 | 10.001                       | 3.866                       | 13.867                        | 166.399                    |
| 2022 | 10.228                       | 3.639                       | 13.867                        | 156.172                    |
| 2023 | 10.460                       | 3.406                       | 13.867                        | 145.711                    |
| 2024 | 10.698                       | 3.169                       | 13.867                        | 135.013                    |
| 2025 | 10.941                       | 2.925                       | 13.867                        | 124.071                    |
| 2026 | 11.190                       | 2.677                       | 13.867                        | 112.881                    |
| 2027 | 11.445                       | 2.422                       | 13.867                        | 101.437                    |
| 2028 | 11.705                       | 2.162                       | 13.867                        | 89.732                     |
| 2029 | 11.971                       | 1.896                       | 13.867                        | 77.761                     |
| 2030 | 12.243                       | 1.624                       | 13.867                        | 65.518                     |
| 2031 | 12.521                       | 1.346                       | 13.867                        | 52.997                     |
| 2032 | 12.806                       | 1.061                       | 13.867                        | 40.191                     |
| 2033 | 13.097                       | 770                         | 13.867                        | 27.094                     |
| 2034 | 13.395                       | 472                         | 13.867                        | 13.699                     |
| 2035 | 13.699                       | 168                         | 13.867                        |                            |
| 2036 |                              |                             |                               |                            |

- Kreditzinsen steuerlich absetzbar
- Individuelle Finanzierung möglich
- Teil- oder Gesamtilgung jederzeit möglich

## VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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-<br>kosten **) | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2019        |              |                      |                     | -22.284                 |        | -22.284                  | -22.284                               |
| 2020        |              |                      |                     | -3.080                  |        | -3.080                   | -25.364                               |
| 2021        | 6.556        | -328                 | 6.228               | -3.472                  | -3.866 | -1.110                   | -26.474                               |
| 2022        | 6.662        | -333                 | 6.329               | -3.472                  | -3.639 | -782                     | -27.256                               |
| 2023        | 6.769        | -338                 | 6.430               | -3.472                  | -3.406 | -448                     | -27.704                               |
| 2024        | 6.877        | -344                 | 6.533               | -3.472                  | -3.169 | -107                     | -27.811                               |
| 2025        | 6.987        | -349                 | 6.638               | -3.472                  | -2.925 | 240                      | -27.571                               |
| 2026        | 7.099        | -355                 | 6.744               | -3.472                  | -2.677 | 595                      | -26.976                               |
| 2027        | 7.213        | -361                 | 6.852               | -3.472                  | -2.422 | 958                      | -26.018                               |
| 2028        | 7.328        | -366                 | 6.962               | -3.472                  | -2.162 | 1.328                    | -24.690                               |
| 2029        | 7.445        | -372                 | 7.073               | -3.472                  | -1.896 | 1.705                    | -22.985                               |
| 2030        | 7.565        | -378                 | 7.186               | -3.472                  | -1.624 | 2.090                    | -20.895                               |
| 2031        | 7.686        | -769                 | 6.917               | -2.640                  | -1.346 | 2.932                    | -17.963                               |
| 2032        | 7.809        | -781                 | 7.028               | -2.640                  | -1.061 | 3.327                    | -14.636                               |
| 2033        | 7.934        | -793                 | 7.140               | -2.640                  | -770   | 3.731                    | -10.906                               |
| 2034        | 8.061        | -806                 | 7.255               | -2.640                  | -472   | 4.143                    | -6.763                                |
| 2035        | 8.190        | -819                 | 7.371               | -2.640                  | -168   | 4.563                    | -2.199                                |
| <b>2036</b> | <b>8.321</b> | <b>-832</b>          | <b>7.489</b>        | <b>-2.640</b>           |        | <b>4.849</b>             | <b>2.650</b>                          |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 18. 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 18. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.