

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

MISCHVARIANTE

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*)

Mischvariante - Kreditzeichner 15 Jahre / Barzeichner

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE (20 Anteile Kreditzeichner, 20 Anteile Barzeichner)
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 243.600

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	134.200	2019	-17.998
2020	16.800	2020	-3.452

Barzeichnerbonus in Höhe von EUR 4.400 berücksichtigt

151.000
Eigenaufwand vor Steuer

-10.725
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

140.275
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2021 - 2035)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 88.200

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

7

pro Monat

88

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

82

pro Monat

989

pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ****) 156.832

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten 7.489

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer) 4,8 %

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 88.200 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2021, kalkulierter Zinssatz 2,25% p.a. (Fixzinssatz).

***) 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 / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer **)	gesamter Aufwand n. Steuer ***)
	2019				-134.200		-134.200	-134.200
€	2020				-16.800	8.999	-7.801	-142.001
	2021	6.556	328	-6.933	-705	1.726	1.021	-140.980
	2022	6.662	333	-6.933	-604	-268	-872	-141.852
	2023	6.769	338	-6.933	-503	-375	-878	-142.730
	2024	6.877	344	-6.933	-400	-484	-884	-143.614
	2025	6.987	349	-6.933	-296	-594	-890	-144.504
	2026	7.099	355	-6.933	-189	-708	-897	-145.401
	2027	7.213	361	-6.933	-81	-823	-904	-146.305
	2028	7.328	366	-6.933	28	-940	-912	-147.217
	2029	7.445	372	-6.933	140	-1.060	-921	-148.138
	2030	7.565	378	-6.933	253	-1.183	-930	-149.067
	2031	7.686	769	-6.933	-16	-1.307	-1.323	-150.391
	2032	7.809	781	-6.933	95	-1.658	-1.564	-151.955
	2033	7.934	793	-6.933	207	-1.785	-1.578	-153.532
	2034	8.061	806	-6.933	321	-1.914	-1.592	-155.125
	2035	8.190	819	-6.933	438	-2.145	-1.708	-156.832
	2036	8.321	832		7.489	-2.366	5.123	-151.709

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

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-17.998		-17.998	-17.998
2020				-3.452		-3.452	-21.450
2021	6.556	-328	6.228	-3.760	-1.933	535	-20.915
2022	6.662	-333	6.329	-3.760	-1.819	750	-20.165
2023	6.769	-338	6.430	-3.760	-1.703	967	-19.198
2024	6.877	-344	6.533	-3.760	-1.584	1.189	-18.009
2025	6.987	-349	6.638	-3.760	-1.463	1.415	-16.594
2026	7.099	-355	6.744	-3.760	-1.338	1.646	-14.949
2027	7.213	-361	6.852	-3.760	-1.211	1.881	-13.068
2028	7.328	-366	6.962	-3.760	-1.081	2.121	-10.947
2029	7.445	-372	7.073	-3.760	-948	2.365	-8.582
2030	7.565	-378	7.186	-3.760	-812	2.614	-5.968
2031	7.686	-769	6.917	-2.928	-673	3.316	-2.651
2032	7.809	-781	7.028	-2.928	-530	3.569	918
2033	7.934	-793	7.140	-2.928	-385	3.828	4.746
2034	8.061	-806	7.255	-2.728	-236	4.291	9.037
2035	8.190	-819	7.371	-2.556	-84	4.731	13.768
2036	8.321	-832	7.489	-2.556		4.933	18.701

*) 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. 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

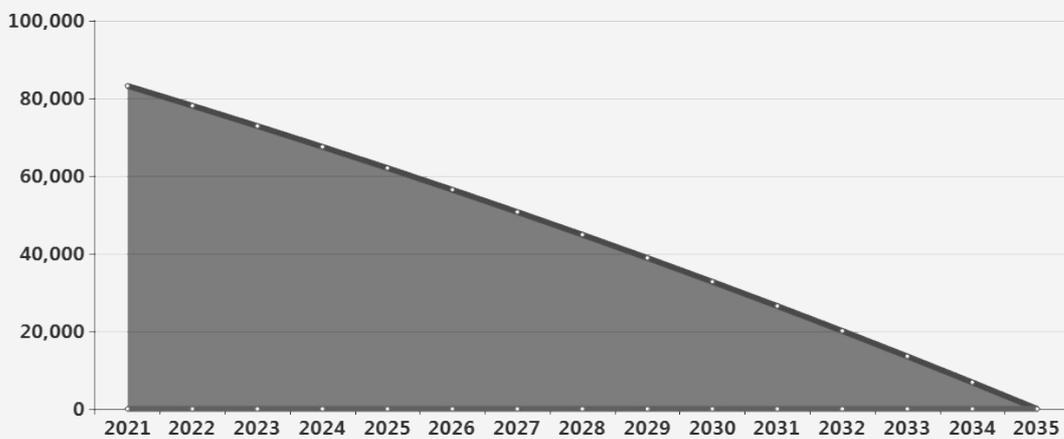
40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2019				
2020				
2021	5.000	1.933	6.933	83.200
2022	5.114	1.819	6.933	78.086
2023	5.230	1.703	6.933	72.856
2024	5.349	1.584	6.933	67.507
2025	5.471	1.463	6.933	62.036
2026	5.595	1.338	6.933	56.441
2027	5.722	1.211	6.933	50.718
2028	5.852	1.081	6.933	44.866
2029	5.985	948	6.933	38.881
2030	6.121	812	6.933	32.759
2031	6.261	673	6.933	26.499
2032	6.403	530	6.933	20.096
2033	6.549	385	6.933	13.547
2034	6.697	236	6.933	6.850
2035	6.850	84	6.933	
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

40 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-17.798		-17.798	-17.798
2020				-3.080		-3.080	-20.878
2021	6.556	-328	6.228	-3.472	-1.933	823	-20.055
2022	6.662	-333	6.329	-3.472	-1.819	1.038	-19.017
2023	6.769	-338	6.430	-3.472	-1.703	1.255	-17.762
2024	6.877	-344	6.533	-3.472	-1.584	1.477	-16.285
2025	6.987	-349	6.638	-3.472	-1.463	1.703	-14.582
2026	7.099	-355	6.744	-3.472	-1.338	1.934	-12.649
2027	7.213	-361	6.852	-3.472	-1.211	2.169	-10.480
2028	7.328	-366	6.962	-3.472	-1.081	2.409	-8.071
2029	7.445	-372	7.073	-3.472	-948	2.653	-5.418
2030	7.565	-378	7.186	-3.472	-812	2.902	-2.516
2031	7.686	-769	6.917	-2.640	-673	3.604	1.089

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 13. 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. 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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.