

# der effekt

IHRES INVESTMENTS

## DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG - 15 Jahre  
20 / 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

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 121.800

### BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	16.800	2019	-11.242
2020	16.800	2020	-1.726

33.600  
Eigenaufwand vor Steuer

**-6.484**  
Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

---

27.116  
Eigenaufwand NACH STEUER

### FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*) 88.200

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**293**  
pro Monat

**3.511**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*)

**308**  
pro Monat

**3.699**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2036)

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

83.466

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

3.745

in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

4,5 %

### 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 88.200 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

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019				-16.800		-16.800	-16.800
€	2020				-16.800	5.621	-11.179	-27.979
	2021	3.278	164	-6.933	-3.819	863	-2.956	-30.935
	2022	3.331	167	-6.933	-3.769	350	-3.419	-34.355
	2023	3.384	169	-6.933	-3.718	267	-3.451	-37.805
	2024	3.439	172	-6.933	-3.667	184	-3.483	-41.288
	2025	3.494	175	-6.933	-3.615	99	-3.516	-44.804
	2026	3.549	177	-6.933	-3.561	12	-3.549	-48.353
	2027	3.606	180	-6.933	-3.507	-77	-3.584	-51.938
	2028	3.664	183	-6.933	-3.453	-167	-3.620	-55.558
	2029	3.723	186	-6.933	-3.397	-260	-3.657	-59.214
	2030	3.782	189	-6.933	-3.340	-354	-3.695	-62.909
	2031	3.843	384	-6.933	-3.475	-451	-3.925	-66.834
	2032	3.904	390	-6.933	-3.419	-661	-4.080	-70.915
	2033	3.967	397	-6.933	-3.363	-760	-4.123	-75.038
	2034	4.030	403	-6.933	-3.306	-861	-4.167	-79.204
	2035	4.095	410	-6.933	-3.248	-1.014	-4.262	<b>-83.466</b>
	2036	4.161	416		<b>3.745</b>	-1.162	2.583	-80.883

### 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

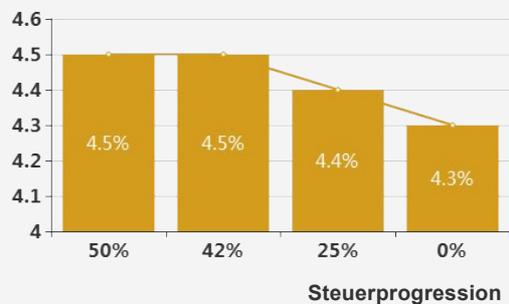
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-11.242		-11.242	-11.242
2020				-1.726		-1.726	-12.968
2021	3.278	-164	3.114	-1.880	-1.933	-699	-13.667
2022	3.331	-167	3.165	-1.880	-1.819	-535	-14.202
2023	3.384	-169	3.215	-1.880	-1.703	-368	-14.570
2024	3.439	-172	3.267	-1.880	-1.584	-198	-14.768
2025	3.494	-175	3.319	-1.880	-1.463	-24	-14.792
2026	3.549	-177	3.372	-1.880	-1.338	154	-14.638
2027	3.606	-180	3.426	-1.880	-1.211	335	-14.303
2028	3.664	-183	3.481	-1.880	-1.081	520	-13.783
2029	3.723	-186	3.537	-1.880	-948	709	-13.075
2030	3.782	-189	3.593	-1.880	-812	901	-12.173
2031	3.843	-384	3.459	-1.464	-673	1.322	-10.852
2032	3.904	-390	3.514	-1.464	-530	1.520	-9.332
2033	3.967	-397	3.570	-1.464	-385	1.721	-7.611
2034	4.030	-403	3.627	-1.364	-236	2.027	-5.583
2035	4.095	-410	3.686	-1.278	-84	2.324	-3.260
2036	4.161	-416	3.745	-1.278		2.467	-793

### 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. 3.278 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

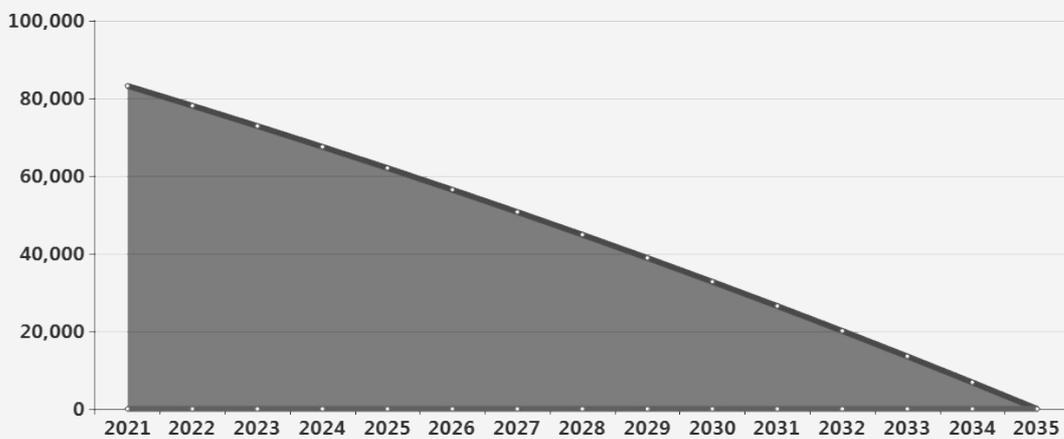
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-11.142		-11.142	-11.142
2020				-1.540		-1.540	-12.682
2021	3.278	-164	3.114	-1.736	-1.933	-555	-13.237
2022	3.331	-167	3.165	-1.736	-1.819	-391	-13.628
2023	3.384	-169	3.215	-1.736	-1.703	-224	-13.852
2024	3.439	-172	3.267	-1.736	-1.584	-54	-13.906
2025	3.494	-175	3.319	-1.736	-1.463	120	-13.786
2026	3.549	-177	3.372	-1.736	-1.338	298	-13.488
2027	3.606	-180	3.426	-1.736	-1.211	479	-13.009
2028	3.664	-183	3.481	-1.736	-1.081	664	-12.345
2029	3.723	-186	3.537	-1.736	-948	853	-11.493
2030	3.782	-189	3.593	-1.736	-812	1.045	-10.447
2031	3.843	-384	3.459	-1.320	-673	1.466	-8.982
2032	3.904	-390	3.514	-1.320	-530	1.664	-7.318
2033	3.967	-397	3.570	-1.320	-385	1.865	-5.453
2034	4.030	-403	3.627	-1.320	-236	2.071	-3.381
2035	4.095	-410	3.686	-1.320	-84	2.282	-1.100
<b>2036</b>	<b>4.161</b>	<b>-416</b>	<b>3.745</b>	<b>-1.320</b>		<b>2.425</b>	<b>1.325</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 18. JAHR**



\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 3.278 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.

# INFORMATIONSBLATT UND RISIKOHINWEISE

## BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/FRAUZ-JOSEF-STRASSE 1/1A TRANCHE 2019

Ich habe die Dokumentationsmappe samt Vertragsentwürfen erhalten und zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wurde ich von meinem Berater wie folgt informiert:

### 1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der Zeichner bildet gemeinsam mit anderen Investoren eine Mitunternehmergemeinschaft zur Realisierung eines Bauherrenmodells. Bei einem Bauherrenmodell handelt es sich um eine Kapitalanlage, bei der ein individuell bestimmter Anteil an einer Immobilie erworben wird, wobei im Unterschied zu anderen Formen der Immobilieninvestition der Investor im Grundbuch eingetragen wird. Sämtliche Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Investitionsvorhaben werden ausschließlich von den Miteigentümern gefasst und beauftragt. In weiterer Folge wird das Objekt von den Mitunternehmern gemeinsam vermietet und verwaltet, wobei eine Aufteilung der Einnahmen und Ausgaben im Verhältnis der Anteile erfolgt.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Investition zur gemeinsamen Erzielung von langfristigen Mieteinnahmen dient und damit - als unternehmerische Tätigkeit - nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung unterliegt.

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Ich wurde informiert, dass eine persönliche Teilnahme an der konstituierenden sowie den weiteren Miteigentümerversammlungen wichtig ist. Falls mir eine Teilnahme nicht möglich ist, werde ich einen bevollmächtigten Vertreter entsenden und erkläre, diesen zu allen Beschlüssen zu ermächtigen und diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Für den Fall der noch zu beschließenden Fremdfinanzierung werde ich alle erforderlichen Unterlagen beibringen.

### 2. RISIKOHINWEISE

#### 2.1. Projektbezogene Risiken

- Änderung der Marktlage: Die Prognoserechnung beruht auf Erfahrungswerten sowie den derzeitigen Marktverhältnissen (z.B.: ist der tatsächliche Vermietungsgrad Schwankungen ausgesetzt).
- Änderung der Gesetzeslage: Das Modell beruht auf der derzeitigen Rechtslage, die sich in Zukunft - unter Umständen auch rückwirkend - ändern kann. Dies beeinflusst nicht die Geschäftsgrundlage. Insbesondere die steuerrechtliche Behandlung kann sich in Zukunft ändern.
- Miteigentümervertrag: Der Miteigentümer unterwirft sich den Rechten und Pflichten laut Miteigentümervertrag und ist somit in seinen persönlichen Handlungen eingeschränkt.

#### 2.2. Objektbezogene Risiken

- Risiken aus dem Werkvertrag: Zwar sind die Risiken begrenzt, doch kann es u.a. durch ein Boden- bzw. Deckenrisiko, behördliche Auflagen, Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,50% p.a. usw. zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen.
- Finanzierungsrisiko: Es kann zu Zinserhöhungen kommen, die den Ertrag schmälern. Unabhängig vom Erfolg der Investition ist der Kredit jedenfalls rückzuzahlen. Ab der Vermietungsphase ist die Fremdmittelnrückzahlung durch den Bauherren zu leisten. Dafür stehen ihm die Mieteinnahmen abzgl. Nebenkosten zur Verfügung. In Abhängigkeit von der gewählten Finanzierung sind monatliche Zuzahlungen zu leisten.
- Immobilienspezifische Risiken: Es besteht das Risiko des Leerstandes bzw. jenes der nicht vollständigen zukünftigen Vermietung; zusätzlich kann es zu erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hinsichtlich des Gebäudes kommen. Daraus resultierend ist ein temporärer Ausfall bzw. eine Reduzierung der Mieteinnahmen möglich.
- Zeitliche Risiken: Die Bauzeit und das Behördenverfahren können länger dauern als angenommen und so ebenfalls die Prognosen beeinflussen (z.B.: dadurch Kostenerhöhungen bzw. Veränderungen der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse verursachen).

#### 2.3. Investorbezogene Risiken

- Liquiditätsrisiko: Ein Immobilienprojekt ist eine langfristige Investition. Neben den steuerrechtlichen Nachteilen eines vorzeitigen Ausstieges ist insbesondere - mangels eines offiziellen Sekundärmarktes - ein Verkauf schwierig.
- Steuerrechtliche Risiken: Die tatsächliche steuerrechtliche Behandlung ist stark von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig und sollte mit dem persönlichen Steuerberater abgeklärt werden. Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Miteigentumsanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich. Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung voraus.

---

Ort, Datum

---

Vor- und Zuname

---

Unterschrift des Zeichners