

# der effekt

IHRES INVESTMENTS

## DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG  
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\*

Barzeichner

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 121.800

### BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	121.800	2019	-6.756
-Barzeichnerbonus	-4.400	2020	-1.726

117.400  
Eigenaufwand vor Steuer

**-4.241**  
Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

---

113.159  
Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2021 - 2035)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*)

**285**  
pro Monat

**3.423**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*)

**226**  
pro Monat

**2.710**  
pro Jahr

Ø Ertrag vor Nebenkosten und Steuer **3.673 p.a.**

**3,2%**

Ø Ertrag nach Nebenkosten und Steuer **2.710 p.a.**

**2,4%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

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

**73.366**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**3.745**

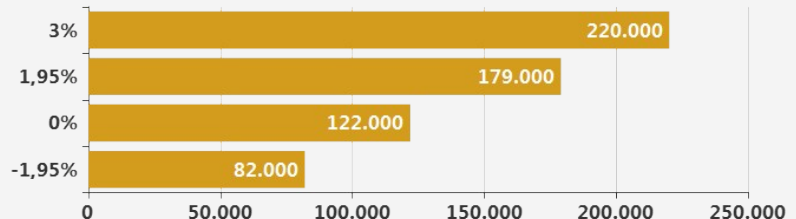
**Rendite** in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

**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

20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer **)	gesamter Aufwand n. Steuer ***)
⌘	2019			-117.400		-117.400	-117.400
	2020				3.378	3.378	-114.022
€	2021	3.278	164	3.114	863	3.977	-110.045
	2022	3.331	167	3.165	-617	2.547	-107.497
	2023	3.384	169	3.215	-642	2.573	-104.925
	2024	3.439	172	3.267	-668	2.599	-102.325
	2025	3.494	175	3.319	-693	2.626	-99.700
	2026	3.549	177	3.372	-719	2.653	-97.047
	2027	3.606	180	3.426	-746	2.680	-94.367
	2028	3.664	183	3.481	-773	2.708	-91.660
	2029	3.723	186	3.537	-800	2.736	-88.923
	2030	3.782	189	3.593	-828	2.765	-86.158
	2031	3.843	384	3.459	-857	2.602	-83.556
	2032	3.904	390	3.514	-997	2.517	-81.040
	2033	3.967	397	3.570	-1.025	2.545	-78.495
	2034	4.030	403	3.627	-1.053	2.574	-75.920
	2035	4.095	410	3.686	-1.132	2.554	<b>-73.366</b>
	2036	4.161	416	<b>3.745</b>	-1.204	2.541	-70.826

### 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

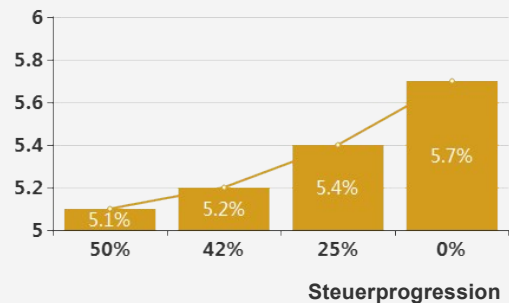
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-6.756	-6.756	-6.756
2020				-1.726	-1.726	-8.482
2021	3.278	-164	3.114	-1.880	1.234	-7.248
2022	3.331	-167	3.165	-1.880	1.285	-5.963
2023	3.384	-169	3.215	-1.880	1.335	-4.628
2024	3.439	-172	3.267	-1.880	1.387	-3.242
2025	3.494	-175	3.319	-1.880	1.439	-1.803
2026	3.549	-177	3.372	-1.880	1.492	-311
2027	3.606	-180	3.426	-1.880	1.546	1.235
2028	3.664	-183	3.481	-1.880	1.601	2.836
2029	3.723	-186	3.537	-1.880	1.657	4.493
2030	3.782	-189	3.593	-1.880	1.713	6.206
2031	3.843	-384	3.459	-1.464	1.995	8.200
2032	3.904	-390	3.514	-1.464	2.050	10.250
2033	3.967	-397	3.570	-1.464	2.106	12.357
2034	4.030	-403	3.627	-1.364	2.263	14.620
2035	4.095	-410	3.686	-1.278	2.408	17.028
2036	4.161	-416	3.745	-1.278	2.467	19.494

### 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.

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 *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-6.656	-6.656	-6.656
2020				-1.540	-1.540	-8.196
2021	3.278	-164	3.114	-1.736	1.378	-6.818
2022	3.331	-167	3.165	-1.736	1.429	-5.389
2023	3.384	-169	3.215	-1.736	1.479	-3.910
2024	3.439	-172	3.267	-1.736	1.531	-2.380
2025	3.494	-175	3.319	-1.736	1.583	-797
<b>2026</b>	<b>3.549</b>	<b>-177</b>	<b>3.372</b>	<b>-1.736</b>	<b>1.636</b>	<b>839</b>

**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. 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 8. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

# 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