ifa prime
IMMOBILIEN DER KÖNIGSKLASSE

PALAIS FABER
SALZBURG 1874

PALAIS FABER SALZBURG
RAINERSTRASSE 4/AUERSPERGSTRASSE 8/
FRANZ-JOSEF-STRASSE 1/1A

TRANCHE 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Abschnitt A	Allgemeine Informationen	Seite 2
Abschnitt B	Projektdaten	Seite 7
Abschnitt C	Kreditzeichner	Seite 30
Abschnitt D	Barzeichner	Seite 40
Abschnitt E	Rechtliche und steuerliche Grundlagen	Seite 48
Abschnitt F	Projektpartner	Seite 52

ALLGEMEINE **INFORMATIONEN**

Diese Dokumentation bietet einen allgemeinen Überblick sowie Informationen über das konkrete Angebot.

- Der Inhalt dieser Dokumentation wurde gewissenhaft unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse, Gesetzesgrundlagen, Erfahrungswerte aus der Vergangenheit u.a.m. zusammengestellt. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass sich derzeit nicht abschätzbare Veränderungen in Zukunft ergeben können, die das Ergebnis einer derartigen Beteiligung beeinflussen.

- Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell entspricht nicht dem üblichen Kauf einer bereits fertig gestellten Immobilie. Der Bauherr ist vielmehr „Unternehmer“. Im Zuge der Projektentwicklung, Umsetzung, Finanzierung, Vermietung u.a.m. können sich Veränderungen ergeben, welche durch geänderte Marktbedingungen, Gesetze oder Beschlüsse der Bauherren eintreten. Es wird mit dieser Dokumentation der voraussichtliche Ablauf des Investitionsvorhabens beschrieben; dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus 460 Bauherrenmodellen, welche durch ifa AG realisiert wurden.

- Die Zielsetzung, die finanziellen Voraussetzungen, die steuerliche Ausgangssituation u.a.m. sind bei jedem einzelnen Bauherren verschieden und somit individuell. **Es wird unbedingt empfohlen mit Ihrem persönlichen Berater sowie Steuerberater die Auswirkungen auf Ihre individuelle Situation und Lebensplanung zu besprechen und abzustimmen.**

IMMOBILIENBESITZ MIT **ERHÖHTER WERTSCHÖPFUNG**

SICHERHEIT, ERTRAG, WERTBESTÄNDIGKEIT

In Zeiten mit sehr niedrigem Zinsniveau und großer Ungewissheit über die künftige Entwicklung der Kapitalmärkte kommt einer Wahl der geeigneten Vorsorge- und Anlageform entscheidende Bedeutung zu.

Geldwerte verlieren inflationsbedingt mittel- bis langfristig an Kaufkraft. Sachwerte, wie Immobilienbesitz - insbesondere Ertragsimmobilien in urbanen/innerstädtischen Lagen - zeichnen sich hingegen durch ihre Wertbeständigkeit aus.

VERSCHIEDENE MÖGLICHKEITEN DER IMMOBILIENVERANLAGUNG - DER MARKT

Dem Anleger stehen verschiedene Wege der Immobilienveranlagung offen, wobei eine Entscheidung nicht nur vom gewünschten Kapitaleinsatz, sondern auch von anderen persönlichen Rahmenbedingungen (Steuersituation, Sicherheitsaspekt, Veranlagungshorizont) abhängt.

Eine Möglichkeit stellt der private, direkte Erwerb von Immobilien (z.B. Eigentums- bzw. Vorsorgewohnung) dar. Diese in Österreich traditionelle Form der Immobilienveranlagung hat jedoch den Nachteil, dass sie dem Investor meist viel Zeit und regelmäßigen Verwaltungsaufwand abverlangt. Dieser Umstand führt häufig zur Erkenntnis, dass „Besitz auch belastet“. Zudem bleiben dem einzelnen Investor mögliche Vorteile (z.B. Förderungen, steuerliche Begünstigungen, Mietpool u.a.m.) meist verwehrt.

Immobilienbeteiligungen in Form von Aktien oder Gewinnscheinen wurden sehr häufig am Kapitalmarkt angeboten. Der grundbücherliche Eigentümer der Immobilie ist hierbei allerdings die jeweilige Beteiligungsgesellschaft und nicht der Investor. Nachteilig kann dabei eine Abhängigkeit von den Fähigkeiten des beteiligten Managements sein. In Österreich gab es in jüngster Vergangenheit einige bedauerliche Beispiele, bei denen die jeweiligen Investoren schmerzhafte Verluste - trotz einer grundsätzlich sicheren Veranlagungsvariante - erleiden mussten.

DIE INTELLIGENTE UND ZEITGEMÄSSE LÖSUNG - DAS BAUHERRENMODELL

Eine Spezialform der Immobilienbeteiligung stellt das BAUHERRENMODELL dar. Diese Veranlagungsform vereint die Vorzüge der klassischen Immobilienveranlagung und schließt zuvor erwähnte „Quellen des Misserfolges“ aufgrund klarer und fairer Rahmenbedingungen bestmöglich aus.

Jeder Investor kann einen individuell großen Anteil an einer konkreten Immobilie mit persönlicher Grundbucheintragung erwerben. Darüber hinaus bietet diese Variante weitere Vorteile, die bei anderen Beteiligungsformen in dieser Form nicht erzielbar sind.

IMMOBILIENBESITZ MIT SYSTEM - DAS BAUHERRENMODELL

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell ist eine Immobilienveranlagung für Privatinvestoren zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der Gesetzgeber den Investoren (= Miteigentümergemeinschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben individuelle Anteile an einer Liegenschaft, schließen sich zu einer Miteigentümergemeinschaft zusammen, um das bestehende Altgebäude zu sanieren. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung **(keine Eigennutzung!)**.

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell soll dem Investor ein **langfristiges, wertgesichertes** und **arbeitsfreies Zusatzeinkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionisten beauftragt, um für den Privatinvestor nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

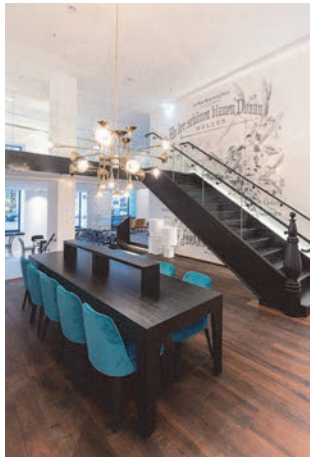
WESENTLICHE VORTEILE FÜR INVESTOREN

- Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung
- Entscheidungsgewalt durch grundbücherliches Miteigentum (Regelungen im Mieteigentümervertrag)
- Inflationsschutz durch Indexierung der Mieteinnahmen
- Transparenz und laufende Information
- Vermietungsgemeinschaft (Risikominimierung durch Mietpool)
- Beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA für rd. 10% der Bau- u. Nebenkosten) gemäß Denkmalschutzgesetz
- Berechtigung zum Vorsteuerabzug (Unternehmereigenschaft) mit Ausnahme der Sparkassenfiliale
- Niedrige Betriebskosten wegen generalsanierter, energieeffizienter Bausubstanz
- Individuelle Finanzierungsgestaltung für jeden Investor (Barbeteiligung möglich)
- Arbeitsfreies Zusatzeinkommen durch professionelles Immobilienmanagement inkl. Vermietung und Verwaltung

KEINE CHANCEN OHNE WIRTSCHAFTLICHES RISIKO

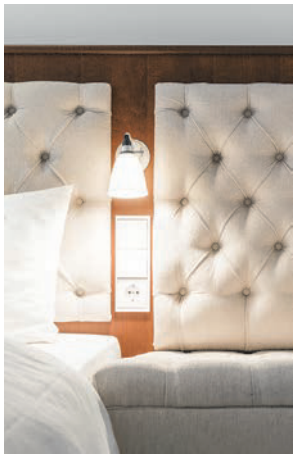
- **Änderung der Markt- und Gesetzeslage** (z.B. Mieternachfrage, steuerliche Änderungen)
- **Risken aus dem Werkvertrag** (z.B. Boden- und Deckenrisiko, behördliche Auflagen, Baukostenindexerhöhungen über 2,50% p.a.)
- **Finanzierungsrisken** (z.B. Zinserhöhung, Mieterausfall)
- **Immobilienspezifische Risken** (z.B. Leerstand, Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiko)
- **Zeitliche Risken** (Behördenverfahren, Bauzeitzinsen, usw.)

BEISPIELE AUS ÜBER **460 REALISIERTEN IFA-BAUHERRENMODELLEN**



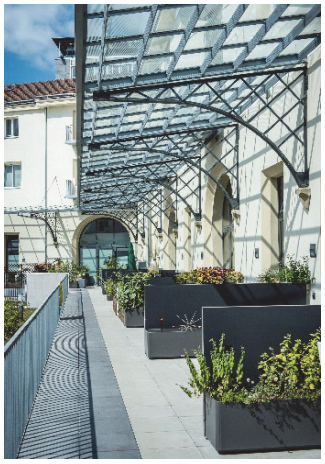
1010 WIEN / ELISABETHSTRASSE

1030 WIEN / SOFIENSÄLE/MARXERGASSE

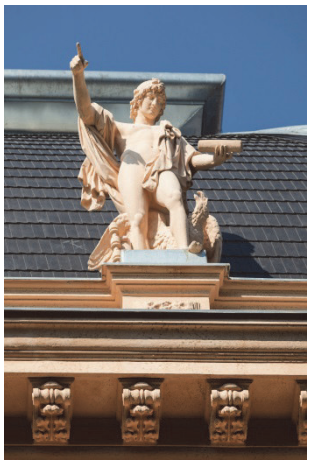


1010 WIEN / FLEISCHMARKT

BEISPIELE AUS ÜBER **460 REALISIERTEN IFA-BAUHERRENMODELLEN**



LINZ / PALAIS ZOLLAMT / ZOLLAMTSTRASSE



GRAZ / NEUTORGASSE

SALZBURG / LINZER GASSE

DAS PROJEKT **IM ÜBERBLICK**

- Realisierung des Investitionsvorhabens durch Kapitalanleger im Rahmen einer Miteigentümergemeinschaft.
- Persönliche Grundbucheintragung.
- Gemeinschaftliche Vermietung (Mietpool) durch beauftragte Hausverwaltung.
- Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung".
- Steuerliche Begünstigungen gemäß Denkmalschutzgesetz. Es wurde angenommen, dass für rd. 10% der Herstellungskosten eine begünstigte Abschreibung (1/15-AfA) anerkannt wird.
- Zur Umsetzung des Investitionsvorhabens werden entsprechende Projektpartner von den Investoren direkt beauftragt.

PROJEKTDATEN

- Sanierung des Altgebäudes
- Errichtung und langfristige Verpachtung eines 4-Sterne-Hotels sowie Allgemeinflächen
- 3 Bestandsmieter werden übernommen (Sparkassenfiliale, Trafik, 1 Wohnungsmieter)
- Geplanter Baubeginn: Juni 2019
- Voraussichtliche Fertigstellung: Dezember 2020
- Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: EUR 60,9 Mio. netto inklusive Beratungshonorar
- Mindestbeteiligung: 0,20% der Liegenschaft mit Erhöhungsschritten um mindestens 0,05%-Punkte
- Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 26% Eigenkapital; 74% Fremdmittel
- 100%-Barzeichnung oder Mischvariante „Kredit/Bar" möglich; bei Mischvariante beträgt Mindestbeteiligung 0,20% (0,10% Kreditvariante / 0,10% Barvariante)

PALAIS **FABER**

DIE **LAGE**

Salzburg Hbf
Dr.-Hans-Lechner-Park
Salzburg Mülln-Altstadt
PALAIS FABER
SALZBURG 1874
Salzburg Congress
Landeskrankenhaus Salzburg
Schloss Mirabell
Mirabellgarten
Universität Mozarteum
Kapuzinerberg
Mozart-Wohnhaus
Mönchsberg
Haus der Natur
Museum der Moderne
Getreidegasse
Mozart-Geburtshaus
Pferdeschwemme
Furtwänglerpark
Salzburg Museum
Residenzplatz
Großes Festspielhaus
Dom zu Salzburg
Krankenhaus der Barmherzigen Brüder
Universität Salzburg
Rainberg
Festungsberg
Festung Hohensalzburg

DAS **UMFELD**

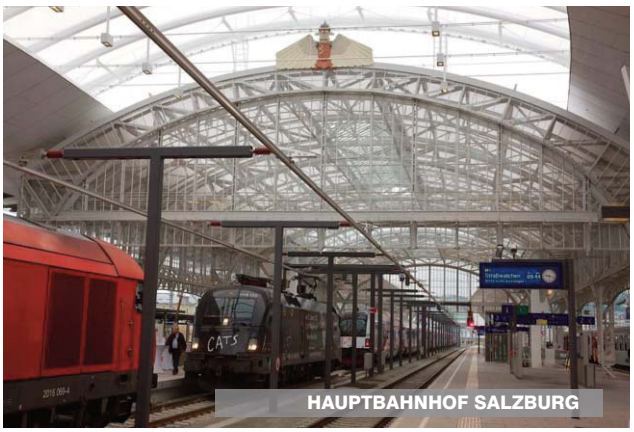
ANBINDUNG **ÖFFENTLICHER VERKEHR**

HAUPTBAHNHOF SALZBURG
Entfernung 800 m
Buslinie 160 (Haltestelle Mirabellplatz)

FLUGHAFEN SALZBURG
Entfernung 8,1 km
Buslinie 180 (Haltestelle Mirabellplatz)

MESSE SALZBURG
Entfernung 2,4 km
Buslinie 111 (Haltestelle Mirabellplatz)

RED BULL ARENA
Entfernung 4,9 km


HAUPTBAHNHOF SALZBURG

ÖFFENTLICHE **TIEFGARAGEN**

AUERSPERG-GARAGE
Entfernung 140 m

MIRABELL-GARAGE
Entfernung 200 m

WIFI-GARAGE
Entfernung 220 m

KULTURELLE HÖHEPUNKTE / VERANSTALTUNGEN

MOZARTWOCHE
Jänner bzw. Februar

OSTERFESTSPIELE SALZBURG
April

SALZBURGER FESTSPIELE PFINGSTEN
Juni

SOMMERSZENE
Juni

SALZBURGER FESTSPIELE
Juli und August

SALZBURGER KULTURTAGE
Oktober

SALZBURGER ADVENTSINGEN
November bzw. Dezember

SALZBURGER FESTSPIELHAUS

JEDERMANN AM DOMPLATZ

Die Salzburger Festspiele verzeichneten 2018 im Juli und August bei insgesamt 195 Veranstaltungen eine Gesamtbesucherzahl von mehr als 261.000 und eine Platzauslastung von 97%.

SALZBURG CONGRESS

Jährlich ziehen das Messezentrum und die Salzburgarena bei rd. 80 Veranstaltungen mehr als 584.500 Besucher an.

Gegenüber dem Palais Faber befindet sich das Kongresszentrum Salzburg. 2018 fanden 120 Veranstaltungen, darunter 24 internationale, an insgesamt 219 Belegungstagen statt.

MESSE SALZBURG

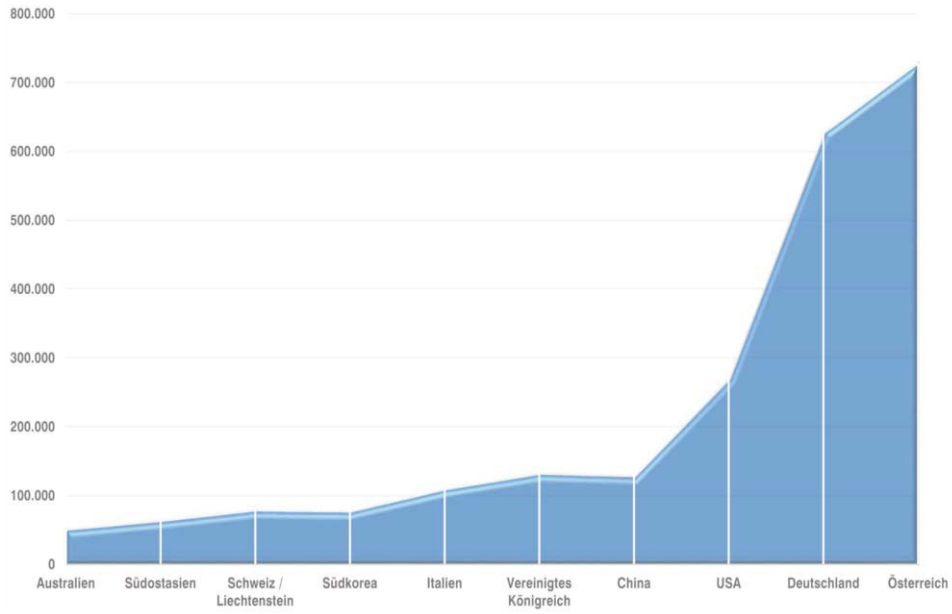
Quelle: MA 2/01 - Stadtarchiv und Statistik Salzburg

DER **TOURISMUS**

Im Kalenderjahr 2018 wurden 1.821.303 Ankünften und 3.141.005 Nächtigungen aufgezeichnet. Im Vergleich zu 2017 wurde eine Steigerung von 63.247 Ankünften und 97.453 Übernachtungen erreicht, das entspricht einem Plus von 3,6% und 3,2%.

DIE GRÖSSTEN 10 HERKUNFTSLÄNDER

Übernachtungen 2018



Österreich
728.039 Nächtigungen

Deutschland
628.101 Nächtigungen

USA
271.389 Nächtigungen

Vereinigtes Königreich
133.345 Nächtigungen

China
129.710 Nächtigungen

Italien
110.476 Nächtigungen

Schweiz / Liechtenstein
79.381 Nächtigungen

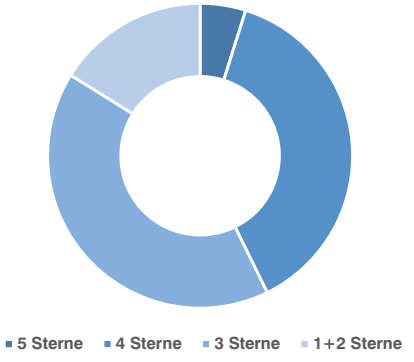
Schweiz / Liechtenstein
77.690 Nächtigungen

Südostasien
64.018 Nächtigungen

Australien
51.078 Nächtigungen

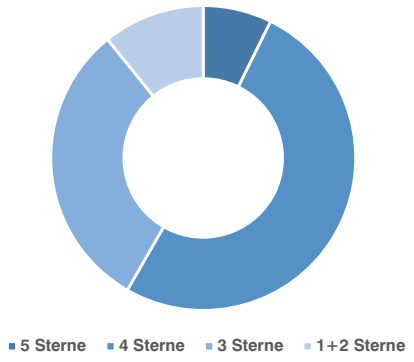
AUFTEILUNG NACH HOTELKATEGORIE

Betriebe 2018



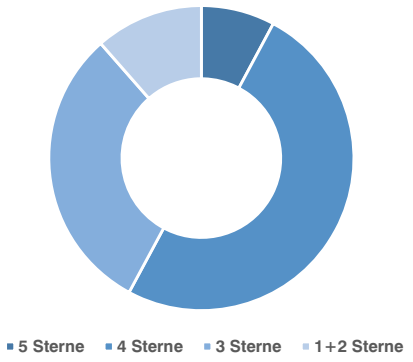
5 Sterne	6 Hotelbetriebe
4 Sterne	48 Hotelbetriebe
3 Sterne	50 Hotelbetriebe
1+2 Sterne	20 Hotelbetriebe

Übernachtungen 2018



5 Sterne	174.921 Übernachtungen
4 Sterne	1.418.530 Übernachtungen
3 Sterne	853.653 Übernachtungen
1+2 Sterne	308.466 Übernachtungen

Bettenanzahl 2018



5 Sterne	978 Betten
4 Sterne	6.544 Betten
3 Sterne	3.972 Betten
1+2 Sterne	1.469 Betten

Quelle: MA 2/01 - Stadtarchiv und Statistik Salzburg

DER **TOURISMUS**

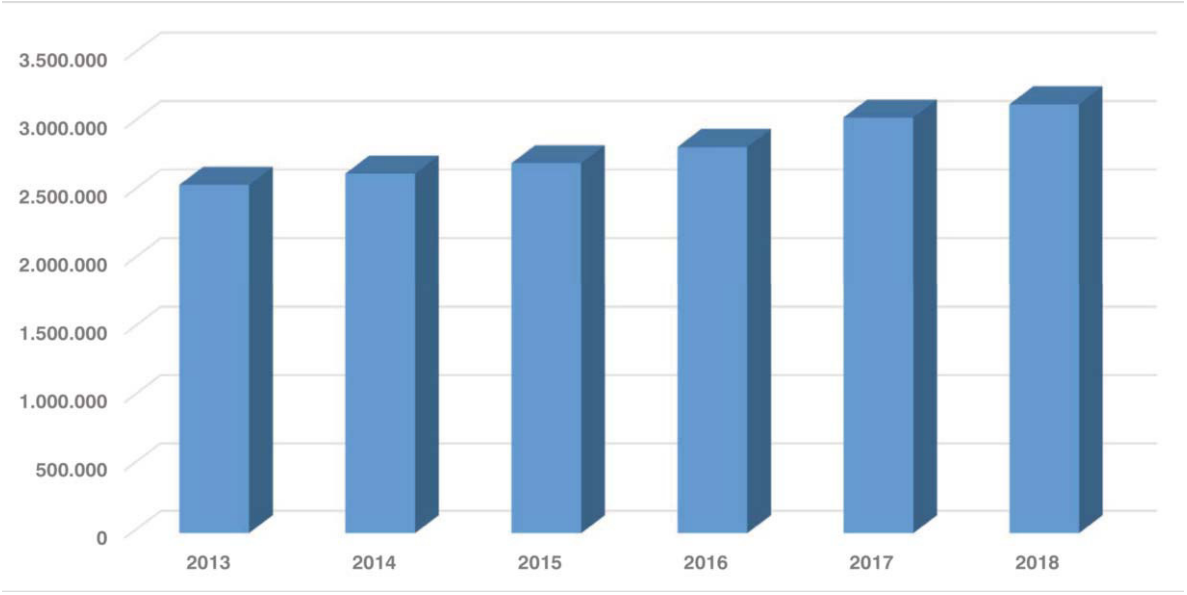
SCHLOSS MIRABELL

DOM ZU SALZBURG

MOZART GEBURTSHAUS

DER **TOURISMUS**

ÜBERNACHTUNGEN IN SALZBURG INSGESAMT
2013-2018

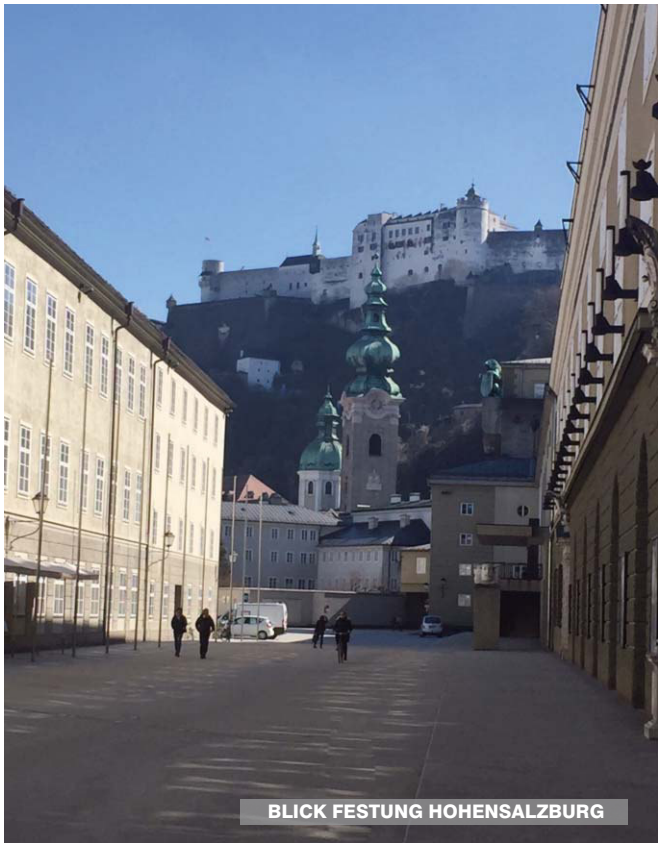


Quelle: MA 2/01 - Stadtarchiv und Statistik Salzburg

MIRABELLGARTEN

DER **TOURISMUS**

GETREIDEGASSE


BLICK FESTUNG HOHENSALZBURG

PFERDESCHWEMME

IMMOBILIENINVESTMENT MIT IDEALEN VORAUSSETZUNGEN FÜR **EINE NACHHALTIGE WERTERHALTUNG**

- **Exzellente** Lage
- **Denkmalgeschützte** Immobilie im Ringstraßenstil
- Immobilien **mit diesem „Charakter" gelangen nur sehr selten auf den Markt**
- **Attraktive** Rendite
- **Renommierte, deutsche Hotelgruppe H-Hotels.com** als **langfristiger Pächter** mit Bereitstellung entsprechender **Garantien** und **Eigeninvestitionen**

KALKULIERTE MIET- UND PACHTEINNAHMEN
NACH FERTIGSTELLUNG

Hotel mit 113 Zimmern			à	EUR	1.085,00 *)	EUR	122.605
Sparkasse (Filiale)	451	m²	à	EUR	25,00	EUR	11.275
Sparkasse (Lagerräume)	230	m²	à	EUR	8,00	EUR	1.840
Trafik	28	m²	à	EUR	3,20	EUR	90
Altmieter**)	259	m²	à	EUR	3,10	EUR	800
kalkulierte Gesamteinnahmen monatlich						**EUR**	**136.610**
kalkulierte Gesamteinnahmen jährlich						**rd. EUR**	**1.639.000**

*) Basis EUR 1.060 pro Zimmer zuzüglich voraussichtlicher Indexerhöhung bis 2021.

**) Das Bestandsrecht mit dem Mieter dieser Einheit konnte mittlerweile einvernehmlich gelöst werden und liegt ein Räumungsvergleich per 01.08.2019 vor.
Somit kann diese Einheit in die Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden.

VERMIETUNG UND VERPACHTUNG DER BESTANDSFLÄCHEN (1/2)

BESTEHENDE MIETVERHÄLTNISSE

- Seit 1953 ist eine Wohnung mit Ordination auf einer Fläche von 259 m² unbefristet eingemietet. Die Nettomiete beträgt EUR 9.600 p.a. Das Bestandsrecht mit dem Mieter dieser Einheit konnte mittlerweile einvernehmlich gelöst werden und liegt ein Räumungsvergleich per 01.08.2019 vor. Somit kann diese Einheit in die Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden.
- Bereits seit 1952 besteht ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Trafik. Die Miete für 28 m² Nutzfläche beträgt EUR 1.080 p.a.
- Gemäß Kaufvertrag ist die Sparkasse Salzburg berechtigt, den aktuellen Nutzungsvertrag über das definierte Enddatum 30.06.2019 hinaus bis längstens 30.06.2020 zu verlängern. In diesem unwahrscheinlichen Fall sind jedoch die Mieteinnahmen durch die Sparkasse Salzburg vertraglich gesichert.

NEUE MIET- UND PACHTVERTRÄGE

SPARKASSENFILIALE

- Im Zuge des Liegenschaftsverkaufs hat sich die Salzburger Sparkasse ausbedungen, einen Mietvertrag für eine Bankfiliale im Bestandsobjekt abzuschließen.
- Für 451 m² Fläche im Erdgeschoß werden EUR 25,00 pro m²/mtl. netto, somit EUR 135.300 p.a. bezahlt.
- Im Untergeschoss werden 230 m² Lagerfläche zu EUR 8,00 pro m²/mtl. netto angemietet und somit EUR 22.080 p.a. bezahlt.

WESENTLICHE KENNZIFFERN DES PACHTVERTRAGES DER H-HOTELS.COM HOTELGRUPPE

- 113 Hotelzimmer mit einer Pacht von EUR 1.085 (1.060 zzgl. Indexerhöhung bis 2021) pro Zimmer und Monat.
- Jährliche Nettopacht EUR 1.471.260 zzgl. USt und Betriebskosten.
- Indexierung jährlich nach Verbraucherpreisindex (VPI), 80% Anpassung.
- Kündigungsverzicht seitens des Pächters für 20 Jahre.
- Darüber hinaus hat die H-Hotels.com Hotelgruppe die zweimalige Option den Pachtvertrag um jeweils 5 Jahre zu verlängern.
- Bankgarantie über 12 Monatsnettopachten für die gesamte Pachtdauer.
- Sämtliche Instandhaltungsaufwendungen gehen zu Lasten des Pächters (außer „Dach und Fach“ sowie Haustechnik).
- Für FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) bildet der Pächter eine vereinbarte, jährliche Rücklage.
- Die Ausstattungsinvestitionen werden vom Pächter durchgeführt.
- Patronatserklärung der Muttergesellschaft über 18 Monatsnettopachten (indexiert) für die gesamte Pachtdauer.

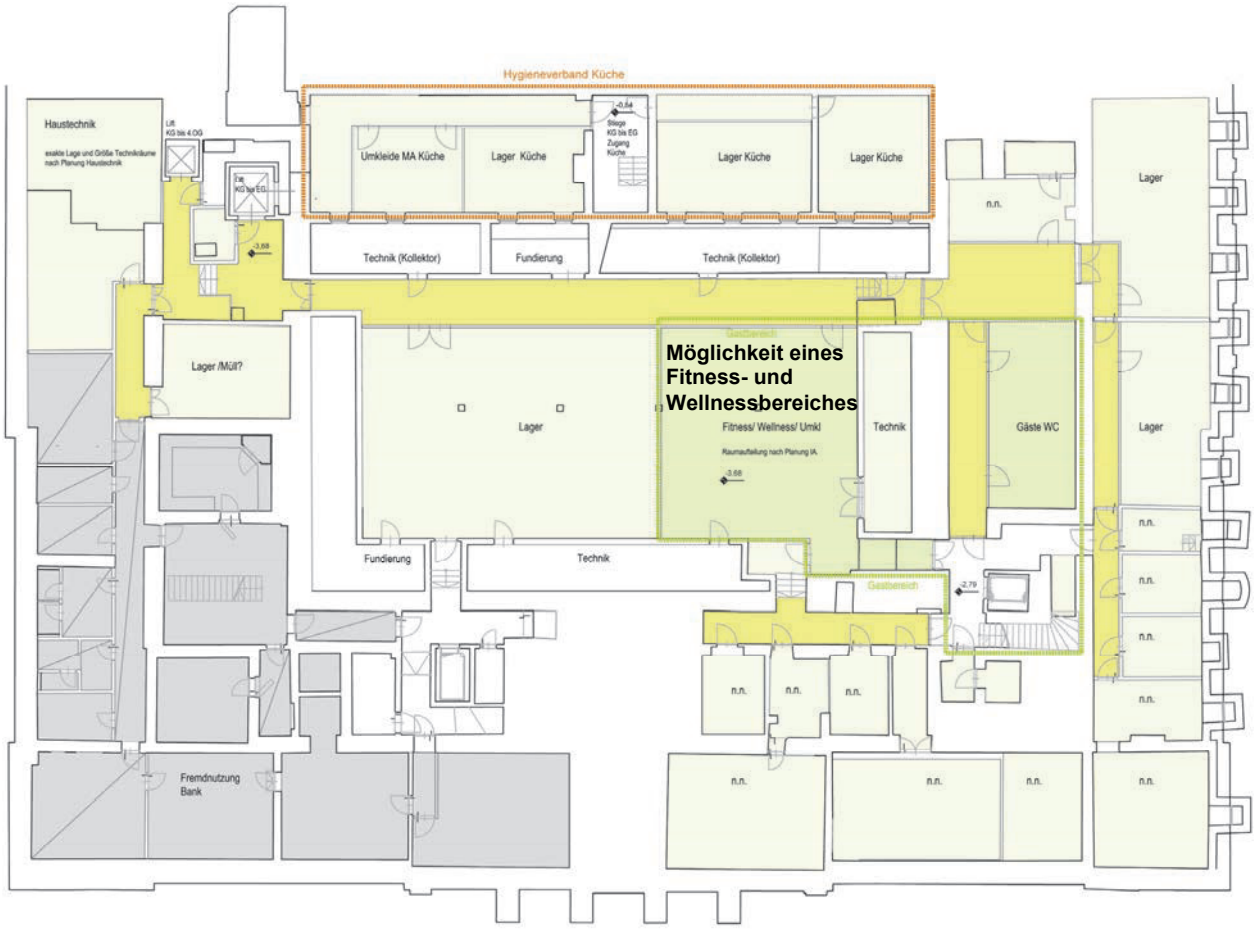
VERMIETUNG UND VERPACHTUNG DER BESTANDSFLÄCHEN (2/2)

GESAMTÜBERSICHT VORAUSSICHTLICHE MIET- UND PACHTEINNAHMEN

Bestandsmieter	287 m²	Mietfläche (Trafik / Wohnung mit Ordination)	EUR	10.680 p.a.
Bankfiliale	681 m²	Mietfläche (EG + UG)	EUR	157.380 p.a.
H-Hotels	6.719 m²	Pachtfläche	EUR	1.471.260 p.a.
Gesamtnettoeinnahmen	**7.687 m²**	**Miet- und Pachtflächen**	**EUR**	**1.639.320 p.a.**

STUDIE ****HOTEL - PACHTFLÄCHEN

UNTERGESCHOSS

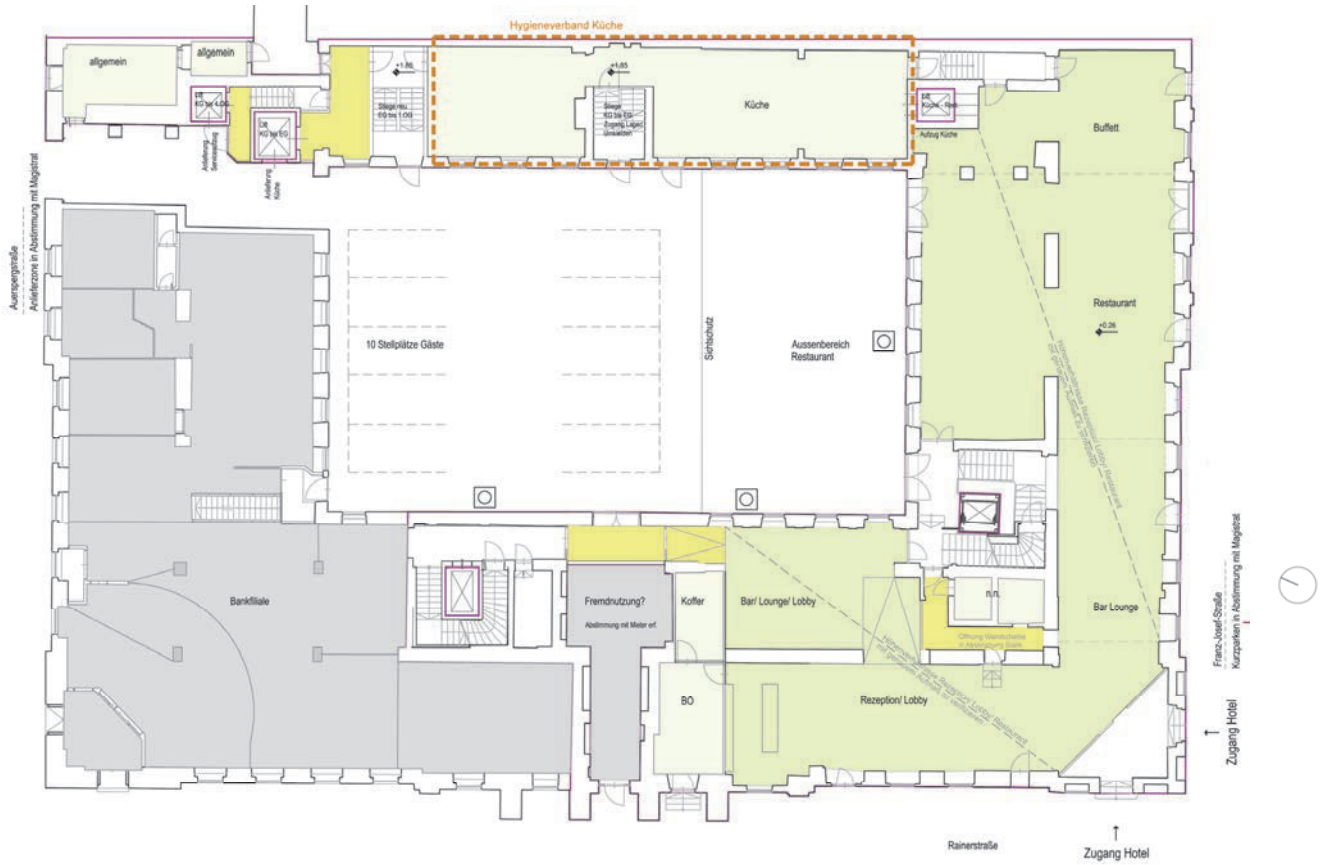


Bankfiliale		**230 m²**
Hotel		**1.090 m²**
	öffentliche Bereiche	143 m²
	Nebenflächen	759 m²
	Gangflächen	188 m²

Hotel - öffentlicher Bereich
Hotel – Nebenflächen
Gang

STUDIE ****HOTEL - PACHTFLÄCHEN

ERDGESCHOSS



Trafik		**28 m²**
Hotel		**704 m²**
	öffentliche Bereiche	472 m²
	Nebenflächen	188 m²
	Gangflächen	44 m²

- Hotel - öffentlicher Bereich
- Hotel – Nebenflächen
- Gang
- Fremdvermietung

STUDIE ****HOTEL - PACHTFLÄCHEN

1. OBERGESCHOSS

Hotel		**1.237 m²**
	Zimmer	971 m²
	Nebenflächen	27 m²
	Gangflächen	239 m²

- Hotel – Nebenflächen
- Gang
- Hotelzimmer / 20m² - 25m²
- Hotelzimmer / 25m² - 30m²
- Hotelzimmer / 30m² - 37 m²
- Hotelzimmer / Suite

STUDIE ****HOTEL - PACHTFLÄCHEN

ZWISCHENGESCHOSS

Hotel		**143 m²**
	Zimmer	87 m²
	Nebenflächen	56 m²

Gang
Hotelzimmer / 20m² - 25m²

STUDIE ****HOTEL - PACHTFLÄCHEN

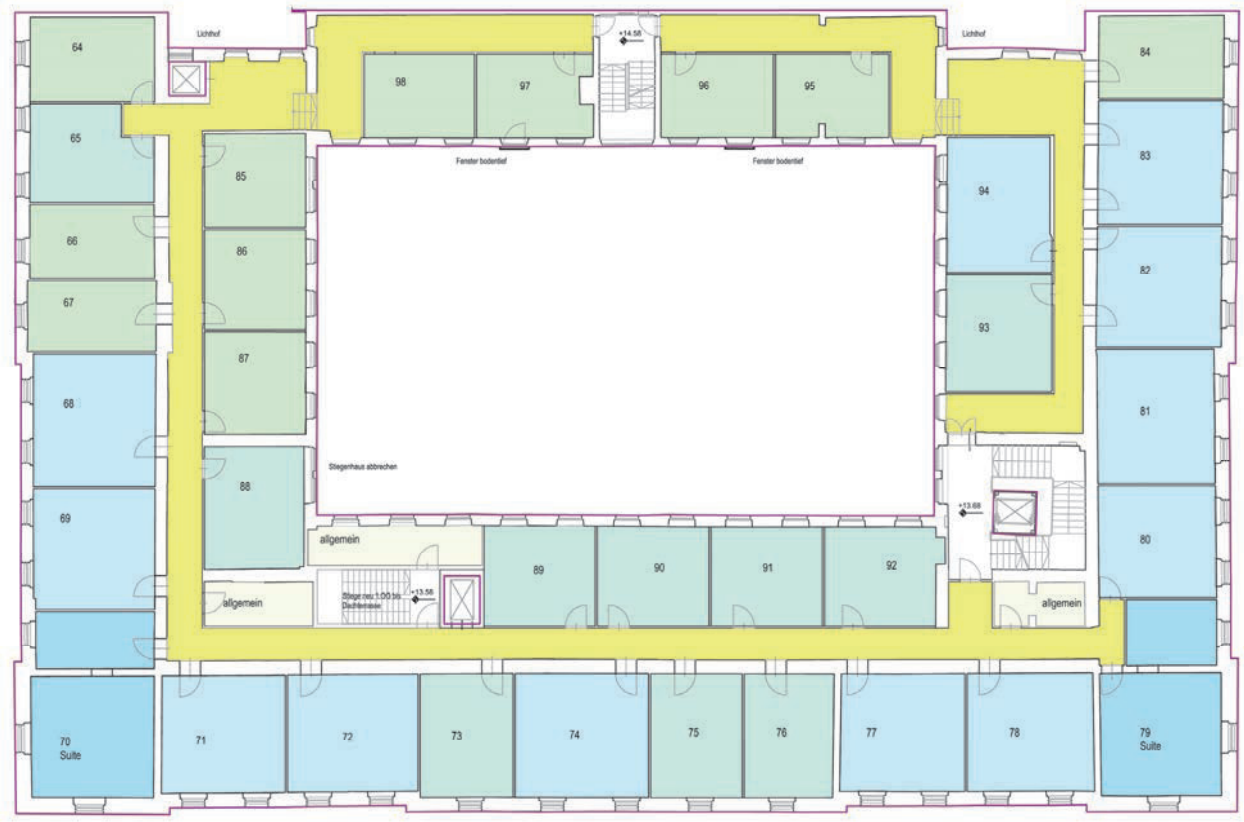
2. OBERGESCHOSS

Wohnung / Ordination		**259 m²**
Hotel		**1.030 m²**
	Zimmer	789 m²
	Nebenflächen	27 m²
	Gangflächen	214 m²

- Nebenflächen
- Gang
- Hotelzimmer / 18m² - 25m²
- Hotelzimmer / 25m² - 30m²
- Hotelzimmer / 30m² - 38 m²
- Hotelzimmer / Suite
- Fremdvermietung

STUDIE ****HOTEL - PACHTFLÄCHEN

3. OBERGESCHOSS

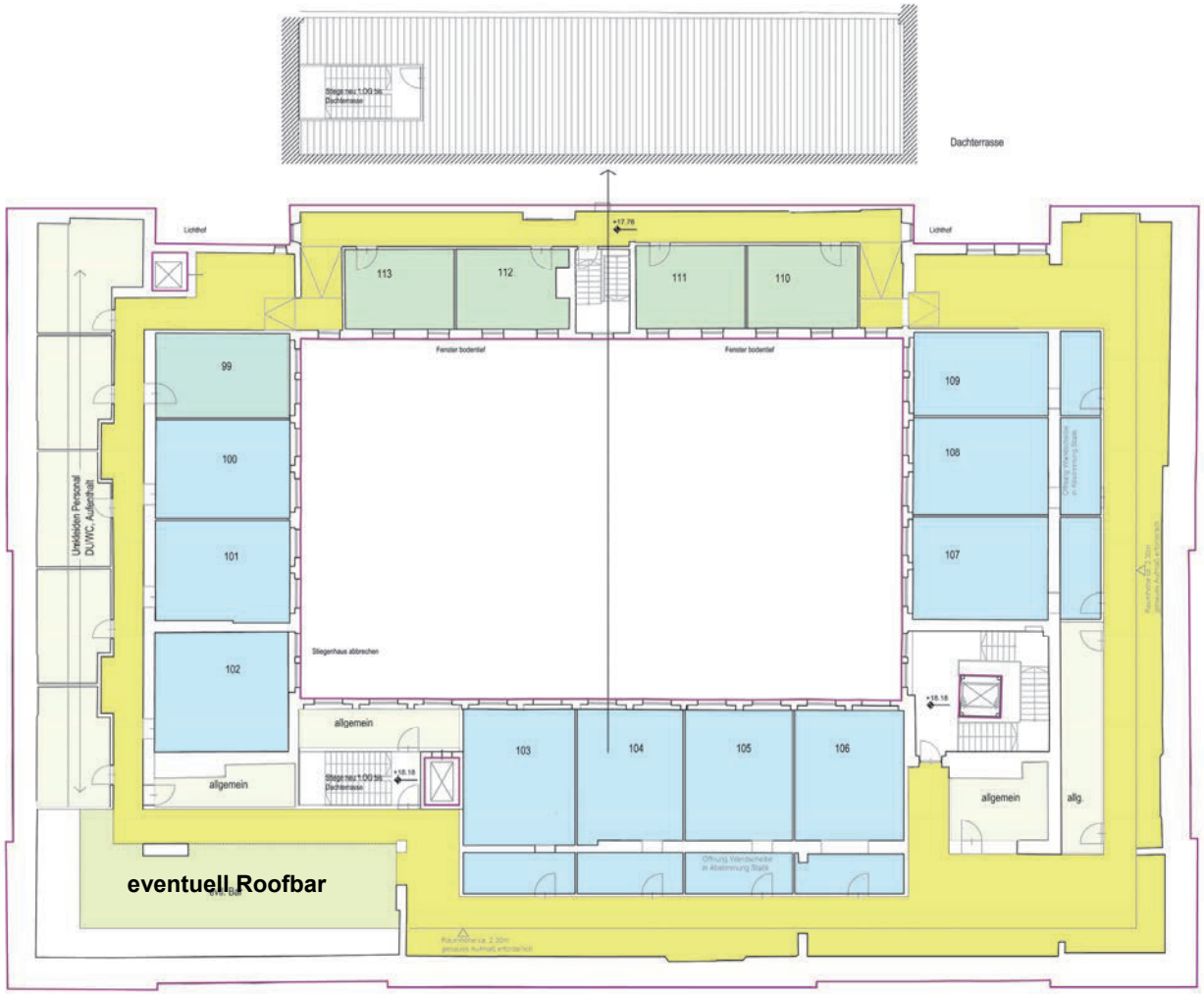


Hotel		**1.315 m²**
	Zimmer	1.022 m²
	Nebenflächen	36 m²
	Gangflächen	257 m²

- Hotel - Nebenflächen
- Gang
- Hotelzimmer / 19m² - 25m²
- Hotelzimmer / 25m² - 30m²
- Hotelzimmer / 30m² - 38 m²
- Hotelzimmer / Suite

STUDIE ****HOTEL - PACHTFLÄCHEN

4. OBERGESCHOSS



Hotel		**1.200 m²**
	Zimmer	521 m²
	öffentliche Bereiche	66 m²
	Nebenflächen	170 m²
	Gangflächen	442 m²

- Hotel - öffentlicher Bereich
- Hotel - Nebenflächen
- Gang
- Hotelzimmer / 19m² - 25m²
- Hotelzimmer / 25m² - 30m²
- Hotelzimmer / 30m² - 48 m²

ÜBER DIE **H-HOTELS GRUPPE**

Die H-Hotels Gruppe mit Sitz im hessischen Bad Arolsen und Standorten in Deutschland, Österreich und der Schweiz zählt zu den größten Hotelbetreibern Deutschlands. Zu der familiengeführten Unternehmensgruppe mit über 3.000 Mitarbeitern gehören Hotels der eigenen Marken HYPERION, H4 Hotels, H2 Hotels und H.ostels. Mit eigenen Servicegesellschaften, wie einer zentralen Buchhaltung, einer Full-Service-Werbeagentur, einem Reisebüro sowie intelligenten Systemen für Einkauf, Softwareentwicklung und E-Commerce, arbeiten alle Hotels und Partner der H-Hotels Gruppe unabhängig und flexibel. Alle Häuser werden unter der Dachmarke H-Hotels.com vermarktet.

PARTNER FÜR NACHHALTIGES WACHSTUM

Die H-Hotels AG gehört zu den wichtigsten Akteuren auf dem deutschsprachigen Hotelmarkt.
Mit EUR 355 Mio. Umsatz und einer stabilen Auslastung von 70% in 2015 belegt H-Hotels AG im Ranking der Top 50 der deutschen Hotelbetreiber der Allgemeinen Hotel- und Gastronomie-Zeitung den siebten Platz.
Im performance-orientierten Rating „Investment Ranking Hotellerie“ der Unternehmensberatung Treugast Solution Group wird die H-Hotels AG 2015 für ihre gute Performance, die breitflächige Marktabdeckung an sehr guten Standorten sowie die Entwicklung eigener Markenkonzepte mit der Note AA bewertet.

H-HOTELS SETZT AUF **WACHSTUMSTREIBER EIGENMARKEN**

Expansion mit starken Eigenmarken: Nachdem die H-Hotels Gruppe auch in 2016 ihren Wachstumskurs fortsetzen konnte, steht nun der weitere Ausbau der Eigenmarken auf der Agenda des Familienunternehmens. Die H4 Hotels, H2 Hotels und H+ Hotels sind die Wachstumstreiber des Unternehmens.
Mit der Marke HYPERION komplettiert seit März 2017 ein eigener Luxus-Brand das Markenportfolio. Künftig versprechen die HYPERION Hotels der H-Hotels Gruppe Gästen zeitlos luxuriösen Komfort - jenseits traditioneller Luxushotellerie-Konzepte und kurzlebigen Trends.

WER UND WAS IST DIE **H-HOTELS GRUPPE**

- Die H-Hotels.com Hotelgruppe zählt zu den Key Playern der deutschen Hotellerie.
- Fast 50 Jahre Erfolg am deutschsprachigen Markt.
- Zählt zu den Top 10 Hotelbetrieben in der Bundesrepublik Deutschland (Quelle AHGZ).
- AA Ranking im „Investment Ranking Hotellerie“ der renommierten Unternehmensberatung „Treugast Solution Group“.
- Bereits große Erfahrung mit eigenem Hotelprojekt am Standort Salzburg.
- Das Vier Sterne Plus Haus punktet durch vollausgestattete Zimmer, exzellente Gastronomie und ausgezeichneten Service.

H-Hotels.com

Aufgrund des exzellenten Tourismusstandorts Salzburg mit jährlich rasant wachsenden Nächtigungszahlen bewarb sich eine Vielzahl an renommierten, internationalen Hotelbetrieben um seitens der ifa Finanzgruppe den Zuschlag als Pächter zu erhalten.

Nach einem strengen Auswahlverfahren, fiel aufgrund der gebotenen Sicherheiten, des langfristigen Pachtvertrages, sowie der vorliegenden Bonität und ausgezeichneten Bilanzzahlen die Wahl auf die deutsche H-Hotels.com Hotelgruppe.

Einige weitere namhafte internationale Hotelbetriebe, die bei der Auswahl letztendlich nicht zum Zug kamen, bekundeten trotz getroffener Entscheidung für die H-Hotels.com Hotelgruppe nach wie vor Ihr hohes Interesse am Standort Palais Faber Salzburg.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN - KREDITZEICHNER

		netto *) (ohne Mehrwertsteuer)
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	EUR	26.270.000
Generalplanung, Bau- u. Baunebenkosten, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	20.700.000
FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) Kosten, Technical Assistence **)	EUR	2.072.500
Pre-Opening Kosten	EUR	452.000
Wirtschaftliche Betreuung	EUR	2.150.000
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***)	EUR	40.000
Hausverwaltung/Erstvermietung ***)	EUR	1.200.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung ***)	EUR	1.750.000
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	**EUR**	**54.634.500**

Nicht enthalten sind:

- Kosten aufgrund nicht bekannter behördlicher Auflagen
- Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- Finanzierungskosten und Eintragungsgebühr sowie Bauzeitzinsen
- Erhöhung des Finanzierungsaufwandes (z.B. Bauzeitzinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. einer Änderung des kalkulierten Zinssatzes
- Kosten aufgrund zusätzlich erforderlicher baulicher Maßnahmen (Boden, Decken- und statisches Risiko)
- Sanierungsmaßnahmen für die frei gewordene Wohnung mit Ordination
- Allfällige Erhöhung des Finanzierungsvolumens gemäß Beschlüssen der Miteigentümer

*) Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

**) FF&E Kosten (Hoteleinrichtung und -ausstattung)

***) Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Miteigentümer.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN - KREDITZEICHNER INKL. ERWERBSNEBEN- UND FINANZIERUNGSKOSTEN

			netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten		EUR	54.634.500
Erwerbsnebenkosten *)	ca.	EUR	2.720.000
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	ca.	EUR	690.000
Bauzeitzinsen **)	ca.	EUR	1.555.000
Reserve inkl. Vorsteuerberichtigung ***)	ca.	EUR	400.500
Gesamtinvestitionssumme	**ca.**	**EUR**	**60.000.000**
Beratungshonorar		EUR	900.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	**ca.**	**EUR**	**60.900.000**

*) **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer 3,50%	EUR	1.967.500
Eintragungsgebühr 1,10%	EUR	618.000
Rechtsanwalt	EUR	40.000
Treuhandschaft für Finanzierung	EUR	20.000
Barauslagen, Reserve	EUR	74.500
	EUR	**2.720.000**

**) Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn Juni 2019 und einer Fertigstellung Dezember 2020, einem Zinssatz von 2,25% p.a. und einem Eigenkapital von EUR 15.900.000. Durch eine verspätete Fertigstellung oder eine Verschiebung des Mittelabflussplanes können sich Änderungen ergeben. Der kalkulierte Zinssatz kann sich entsprechend der Entwicklung der Finanzmärkte bis zur Konstituierung ändern.

***) Die Mieteinnahmen für die Bestandsmieter während der Investitionsphase sind nicht berücksichtigt und stellen eine zusätzliche Reserve dar.

FINANZIERUNGSVORSCHLAG - KREDITZEICHNER

(vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Miteigentümer)

Eigenkapital 2019 (inkl. Beratungshonorar)		
- Einzahlung vor Konstituierung	EUR	8.400.000
Eigenkapital 2020		
- Einzahlung 30.06.2020	EUR	8.400.000
Fremdkapital *)	EUR	44.100.000
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	**EUR**	**60.900.000**

*) Für die Endfinanzierung ab 01.01.2021 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen EUR 44.100.000
kalkulierter Fixzinssatz 2,25% p.a.
Laufzeit 15 Jahre
Tilgungsbeginn 01.01.2021
Nach Baufertigstellung sind individuelle Tilgungen oder gänzliche Rückzahlungen pönalefrei möglich.

Die rund 74%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die endgültige Finanzierung wird von den Miteigentümern anlässlich der konstituierenden Miteigentümerversammlung beschlossen.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*

Kreditzeichner - 15 Jahre

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 60.900.000

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		**Steuerliches Ergebnis**	
2019	8.400.000	2019	-5.621.000
2020	8.400.000	2020	-863.000

16.800.000
Eigenaufwand vor Steuer

-3.242.000
Steuerrückfluss bei 50% Progression

13.558.000
Eigenaufwand NACH STEUER

FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 44.100.000

Ø Eigenaufwand vor Steuer ***)	146.271 pro Monat	1.755.255 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ***)	154.130 pro Monat	1.849.565 pro Jahr

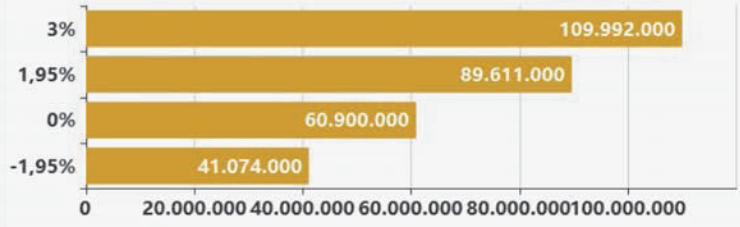
ERTRAGSPHASE (ab 2036)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung ****)	41.732.974
voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)	1.872.282
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



-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 Bauzeitzinsen inkl. 1,50% Beratungshonorar.

**) Bankdarlehen in Höhe von 44.100.000 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2021, kalkulierter Fixzinssatz 2,25% p.a.

***) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten

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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019				-8.400.000		-8.400.000	-8.400.000
	2020				-8.400.000	2.810.500	-5.589.500	-13.989.500
	2021	1.639.000	81.950	-3.466.709	-1.909.659	431.500	-1.478.159	-15.467.659
	2022	1.665.541	83.277	-3.466.709	-1.884.444	174.761	-1.709.683	-17.177.342
	2023	1.692.192	84.610	-3.466.709	-1.859.126	133.735	-1.725.391	-18.902.732
	2024	1.719.272	85.964	-3.466.709	-1.833.401	92.012	-1.741.389	-20.644.121
	2025	1.746.787	87.339	-3.466.709	-1.807.261	49.424	-1.757.837	-22.401.958
	2026	1.774.745	88.737	-3.466.709	-1.780.701	5.953	-1.774.748	-24.176.706
	2027	1.803.152	90.158	-3.466.709	-1.753.714	-38.419	-1.792.133	-25.968.839
€	2028	1.832.018	91.601	-3.466.709	-1.726.292	-83.711	-1.810.003	-27.778.842
	2029	1.861.347	93.067	-3.466.709	-1.698.429	-129.944	-1.828.373	-29.607.215
	2030	1.891.149	94.557	-3.466.709	-1.670.117	-177.137	-1.847.254	-31.454.469
	2031	1.921.431	192.143	-3.466.709	-1.737.421	-225.310	-1.962.731	-33.417.200
	2032	1.952.200	195.220	-3.466.709	-1.709.728	-330.449	-2.040.177	-35.457.377
	2033	1.983.465	198.347	-3.466.709	-1.681.590	-379.877	-2.061.467	-37.518.844
	2034	2.015.234	201.523	-3.466.709	-1.652.998	-430.336	-2.083.335	-39.602.178
	2035	2.047.514	204.751	-3.466.709	-1.623.946	-506.850	-2.130.796	**-41.732.974**
	2036	2.080.314	208.031		**1.872.282**	-580.939	1.291.343	-40.441.631

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 Pachterträge. 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.

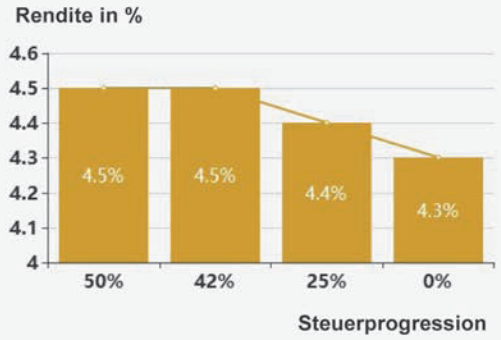
STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-5.621.000		-5.621.000	-5.621.000
2020				-863.000		-863.000	-6.484.000
2021	1.639.000	-81.950	1.557.050	-940.000	-966.572	-349.522	-6.833.522
2022	1.665.541	-83.277	1.582.264	-940.000	-909.735	-267.471	-7.100.993
2023	1.692.192	-84.610	1.607.583	-940.000	-851.606	-184.024	-7.285.016
2024	1.719.272	-85.964	1.633.308	-940.000	-792.156	-98.848	-7.383.864
2025	1.746.787	-87.339	1.659.447	-940.000	-731.354	-11.907	-7.395.771
2026	1.774.745	-88.737	1.686.007	-940.000	-669.170	76.838	-7.318.933
2027	1.803.152	-90.158	1.712.995	-940.000	-605.572	167.423	-7.151.511
2028	1.832.018	-91.601	1.740.417	-940.000	-540.528	259.888	-6.891.622
2029	1.861.347	-93.067	1.768.280	-940.000	-474.006	354.274	-6.537.348
2030	1.891.149	-94.557	1.796.592	-940.000	-405.971	450.620	-6.086.728
2031	1.921.431	-192.143	1.729.288	-732.000	-336.390	660.898	-5.425.830
2032	1.952.200	-195.220	1.756.980	-732.000	-265.227	759.753	-4.666.077
2033	1.983.465	-198.347	1.785.119	-732.000	-192.446	860.672	-3.805.405
2034	2.015.234	-201.523	1.813.710	-682.000	-118.011	1.013.699	-2.791.706
2035	2.047.514	-204.751	1.842.762	-639.000	-41.883	1.161.879	-1.629.827
2036	2.080.314	-208.031	1.872.282	-639.000		1.233.282	-396.545

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.



*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 1.639.000 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.

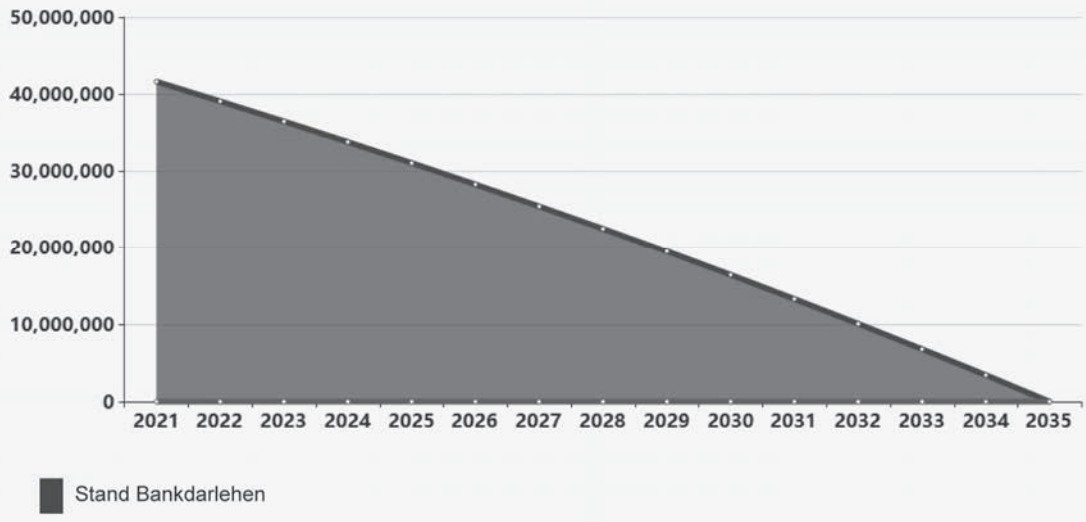
KREDITÜBERSICHT

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen
2019				
2020				
2021	2.500.137	966.572	3.466.709	41.599.863
2022	2.556.973	909.735	3.466.709	39.042.890
2023	2.615.102	851.606	3.466.709	36.427.788
2024	2.674.553	792.156	3.466.709	33.753.235
2025	2.735.355	731.354	3.466.709	31.017.880
2026	2.797.539	669.170	3.466.709	28.220.341
2027	2.861.137	605.572	3.466.709	25.359.205
2028	2.926.180	540.528	3.466.709	22.433.025
2029	2.992.703	474.006	3.466.709	19.440.322
2030	3.060.737	405.971	3.466.709	16.379.585
2031	3.130.318	336.390	3.466.709	13.249.267
2032	3.201.481	265.227	3.466.709	10.047.785
2033	3.274.262	192.446	3.466.709	6.773.523
2034	3.348.698	118.011	3.466.709	3.424.825
2035	3.424.825	41.883	3.466.709	
2036				

- Kreditzinsen steuerlich absetzbar
- Individuelle Finanzierung möglich
- Teil- oder Gesamttilgung 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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-5.571.000		-5.571.000	-5.571.000
2020				-770.000		-770.000	-6.341.000
2021	1.639.000	-81.950	1.557.050	-868.000	-966.572	-277.522	-6.618.522
2022	1.665.541	-83.277	1.582.264	-868.000	-909.735	-195.471	-6.813.993
2023	1.692.192	-84.610	1.607.583	-868.000	-851.606	-112.024	-6.926.016
2024	1.719.272	-85.964	1.633.308	-868.000	-792.156	-26.848	-6.952.864
2025	1.746.787	-87.339	1.659.447	-868.000	-731.354	60.093	-6.892.771
2026	1.774.745	-88.737	1.686.007	-868.000	-669.170	148.838	-6.743.933
2027	1.803.152	-90.158	1.712.995	-868.000	-605.572	239.423	-6.504.511
2028	1.832.018	-91.601	1.740.417	-868.000	-540.528	331.888	-6.172.622
2029	1.861.347	-93.067	1.768.280	-868.000	-474.006	426.274	-5.746.348
2030	1.891.149	-94.557	1.796.592	-868.000	-405.971	522.620	-5.223.728
2031	1.921.431	-192.143	1.729.288	-660.000	-336.390	732.898	-4.490.830
2032	1.952.200	-195.220	1.756.980	-660.000	-265.227	831.753	-3.659.077
2033	1.983.465	-198.347	1.785.119	-660.000	-192.446	932.672	-2.726.405
2034	2.015.234	-201.523	1.813.710	-660.000	-118.011	1.035.699	-1.690.706
2035	2.047.514	-204.751	1.842.762	-660.000	-41.883	1.140.879	-549.827
2036	**2.080.314**	**-208.031**	**1.872.282**	**-660.000**		**1.212.282**	**662.455**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR

ifa AG Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 1.639.000 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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR PROGNOSERECHNUNG - KREDITZEICHNER

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Miet- und Pachteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete und Pacht abzüglich Nebenkosten

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investorenbetreuung usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

MIETEINNAHMEN

Die Miet- und Pachteinnahmen betragen ab Fertigstellung (geplant ab 01.01.2021) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 1.639.000 p.a.
Eine durchschnittliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 ist in der Prognoserechnung vorgesehen. Für die Hotelpacht wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2021 wurden folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen voraussichtlich EUR 44.100.000
  kalkulierter Fixzinssatz 2,25% p.a.
  Laufzeit 15 Jahre
  Tilgungsbeginn 01.01.2021
  Nach Baufertigstellung sind individuelle Tilgungen oder gänzliche Rückzahlungen pönalefrei möglich.

Die Fremdmittel werden den einzelnen Miteigentümern zugerechnet; es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoeinnahmen von diesen direkt zu tragen.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Einkommensteuersatz zu Grunde gelegt.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich für die Miteigentümergemeinschaft voraussichtlich im 18. Jahr (16 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS - KREDITZEICHNER

2019

Altgebäude 1,5%	EUR	276.000
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.500
Baukosten 1/15 von 10% gem. Denkmalschutz	EUR	50.000
Hausverwaltung/Erstvermietung (100%)	EUR	1.200.000
Laufende Steuerberatung (100%)	EUR	20.000
Treuhandschaft für Finanzierung	EUR	40.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung	EUR	1.750.000
Gebühren	EUR	690.000
Bauzeitzinsen bis 31.12.2020	EUR	1.553.000
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	EUR	**5.621.000**

2020

Altgebäude 1,5%	EUR	276.000
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.500
Baukosten 1/15 von 10% gem. Denkmalschutz	EUR	93.000
Pre-Opening Kosten	EUR	452.000
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	EUR	**863.000**

2021

Altgebäude 1,5%	EUR	276.000
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.500
Planung/technische Baubetreuung 1,5%	EUR	31.500
Baukosten 1,5% von 90%	EUR	189.000
Baukosten 1/15 von 10%	EUR	93.000
Konzeption/Wirtschaftlichkeitsanalysen 1,5%	EUR	69.000
Auftrag/wirtschaftliche Betreuung 1,5%	EUR	32.000
FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) Kosten (1/10)	EUR	207.500
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	EUR	**940.000**

Bei den o.a. Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten, abweichende Bauzeitzinsen usw.).

Die Angaben für das Jahr 2021 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN - BARZEICHNER

		netto *) (ohne Mehrwertsteuer)
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	EUR	26.270.000
Generalplanung, Bau- u. Baunebenkosten, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	20.700.000
FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) Kosten, Technical Assistence **)	EUR	2.072.500
Pre-Opening Kosten	EUR	452.000
Wirtschaftliche Betreuung	EUR	2.150.000
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***)	EUR	40.000
Hausverwaltung/Erstvermietung ***)	EUR	1.200.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung ***)	EUR	1.750.000
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	**EUR**	**54.634.500**

Nicht enthalten sind:

- Kosten aufgrund nicht bekannter behördlicher Auflagen
- Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- Finanzierungskosten und Eintragungsgebühr sowie Bauzeitzinsen
- Erhöhung des Finanzierungsaufwandes (z.B. Bauzeitzinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. einer Änderung des kalkulierten Zinssatzes
- Kosten aufgrund zusätzlich erforderlicher baulicher Maßnahmen (Boden, Decken- und statisches Risiko)
- Sanierungsmaßnahmen für die frei gewordene Wohnung mit Ordination
- Allfällige Erhöhung des Finanzierungsvolumens gemäß Beschlüssen der Miteigentümer

*) Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

**) FF&E Kosten (Hoteleinrichtung und -ausstattung)

***) Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Miteigentümer.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN - BARZEICHNER
INKL. ERWERBSNEBEN- UND FINANZIERUNGSKOSTEN

			netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten		EUR	54.634.500
Erwerbsnebenkosten *)	ca.	EUR	2.720.000
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	ca.	EUR	690.000
Bauzeitzinsen **)	ca.	EUR	1.555.000
Reserve inkl. Vorsteuerberichtigung ***)	ca.	EUR	400.500
Gesamtinvestitionssumme	**ca.**	**EUR**	**60.000.000**
Beratungshonorar		EUR	900.000
abzüglich Barzahlerbonus ****)		EUR	- 2.200.000
Reduzierter Gesamtbetrag	**ca.**	**EUR**	**58.700.000**

*) **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer 3,50%	EUR	1.967.500
Eintragungsgebühr 1,10%	EUR	618.000
Rechtsanwalt	EUR	40.000
Treuhandschaft für Finanzierung	EUR	20.000
Barauslagen, Reserve	EUR	74.500
	EUR	**2.720.000**

**) Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn Juni 2019 und einer Fertigstellung Dezember 2020, einem Zinssatz von 2,25% p.a. und einem Eigenkapital von EUR 15.900.000. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

***) Die Mieteinnahmen für die Bestandsmieter während der Investitionsphase sind nicht berücksichtigt und stellen eine zusätzliche Reserve dar.

****) Der Barzahlerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei der Eintragungsgebühr sowie den Bauzeitzinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen sowie das Bankdarlehen bis zur Konstituierung einbezahlt werden.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*

Barzeichner

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 60.900.000

BAUPHASE (2019 - 2020)

Eigenaufwand		**Steuerliches Ergebnis**	
2019	60.900.000	2019	-3.378.000
-Barzeichnerbonus	-2.200.000	2020	-863.000

58.700.000
Eigenaufwand vor Steuer

-2.120.500
Steuerrückfluss bei 50% Progression

56.579.500
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2021 - 2035)

Ø Zufluss vor Steuer **)	142.621 pro Monat	1.711.453 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer **)	112.932 pro Monat	1.355.185 pro Jahr

Ø Ertrag vor Nebenkosten und Steuer 1.836.336 p.a. 3,2%

Ø Ertrag nach Nebenkosten und Steuer 1.355.185 p.a. 2,4%

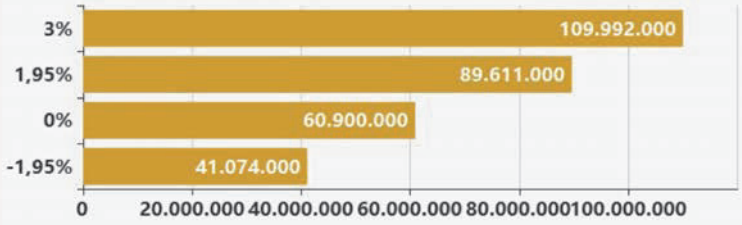
ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ***)	36.683.218
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	1.872.282
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 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



-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 Bauzeitzinsen 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer **)	gesamter Aufwand n. Steuer ***)
2019			-58.700.000		-58.700.000	-58.700.000
2020				1.689.000	1.689.000	-57.011.000
2021	1.639.000	81.950	1.557.050	431.500	1.988.550	-55.022.450
2022	1.665.541	83.277	1.582.264	-308.525	1.273.739	-53.748.711
2023	1.692.192	84.610	1.607.583	-321.132	1.286.450	-52.462.260
2024	1.719.272	85.964	1.633.308	-333.791	1.299.517	-51.162.744
2025	1.746.787	87.339	1.659.447	-346.654	1.312.793	-49.849.950
2026	1.774.745	88.737	1.686.007	-359.724	1.326.284	-48.523.667
2027	1.803.152	90.158	1.712.995	-373.004	1.339.991	-47.183.675
2028	1.832.018	91.601	1.740.417	-386.497	1.353.919	-45.829.756
2029	1.861.347	93.067	1.768.280	-400.208	1.368.072	-44.461.685
2030	1.891.149	94.557	1.796.592	-414.140	1.382.452	-43.079.233
2031	1.921.431	192.143	1.729.288	-428.296	1.300.992	-41.778.241
2032	1.952.200	195.220	1.756.980	-498.644	1.258.336	-40.519.904
2033	1.983.465	198.347	1.785.119	-512.490	1.272.629	-39.247.276
2034	2.015.234	201.523	1.813.710	-526.559	1.287.151	-37.960.125
2035	2.047.514	204.751	1.842.762	-565.855	1.276.907	**-36.683.218**
2036	2.080.314	208.031	**1.872.282**	-601.881	1.270.401	-35.412.817

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 Pachterträge. 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.

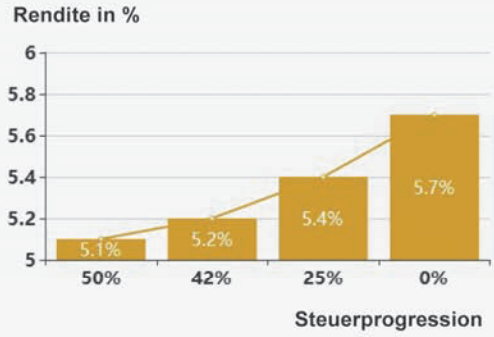
STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-3.378.000	-3.378.000	-3.378.000
2020				-863.000	-863.000	-4.241.000
2021	1.639.000	-81.950	1.557.050	-940.000	617.050	-3.623.950
2022	1.665.541	-83.277	1.582.264	-940.000	642.264	-2.981.686
2023	1.692.192	-84.610	1.607.583	-940.000	667.583	-2.314.103
2024	1.719.272	-85.964	1.633.308	-940.000	693.308	-1.620.795
2025	1.746.787	-87.339	1.659.447	-940.000	719.447	-901.348
2026	1.774.745	-88.737	1.686.007	-940.000	746.007	-155.340
2027	1.803.152	-90.158	1.712.995	-940.000	772.995	617.654
2028	1.832.018	-91.601	1.740.417	-940.000	800.417	1.418.071
2029	1.861.347	-93.067	1.768.280	-940.000	828.280	2.246.351
2030	1.891.149	-94.557	1.796.592	-940.000	856.592	3.102.943
2031	1.921.431	-192.143	1.729.288	-732.000	997.288	4.100.231
2032	1.952.200	-195.220	1.756.980	-732.000	1.024.980	5.125.211
2033	1.983.465	-198.347	1.785.119	-732.000	1.053.119	6.178.330
2034	2.015.234	-201.523	1.813.710	-682.000	1.131.710	7.310.040
2035	2.047.514	-204.751	1.842.762	-639.000	1.203.762	8.513.802
2036	2.080.314	-208.031	1.872.282	-639.000	1.233.282	9.747.085

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.



*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 1.639.000 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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-3.328.000	-3.328.000	-3.328.000
2020				-770.000	-770.000	-4.098.000
2021	1.639.000	-81.950	1.557.050	-868.000	689.050	-3.408.950
2022	1.665.541	-83.277	1.582.264	-868.000	714.264	-2.694.686
2023	1.692.192	-84.610	1.607.583	-868.000	739.583	-1.955.103
2024	1.719.272	-85.964	1.633.308	-868.000	765.308	-1.189.795
2025	1.746.787	-87.339	1.659.447	-868.000	791.447	-398.348
2026	**1.774.745**	**-88.737**	**1.686.007**	**-868.000**	**818.007**	**419.660**

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

Immobilienertragsteuer von 30% auf den Veräußerungsgewinn (Differenz Kaufpreis zu Buchwert).
Voraussichtlicher Buchwert im Jahr 2027 rd. 46.185.000

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 1.639.000 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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR PROGNOSERECHNUNG -BARZEICHNER

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Miet- und Pachteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete und Pacht abzüglich Nebenkosten

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investorenbetreuung usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

MIET- UND PACHTEINNAHMEN

Die Miet- und Pachteinnahmen betragen ab Fertigstellung (geplant ab 01.01.2021) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 1.639.000 p.a.
Eine durchschnittliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 ist in der Prognoserechnung vorgesehen. Für die Hotelpacht wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angesetzt.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Einkommensteuersatz zu Grunde gelegt.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich für die Miteigentümergemeinschaft voraussichtlich im 8. Jahr (6 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS - BARZEICHNER

2019

Altgebäude 1,5%	EUR	276.000
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.500
Baukosten 1/15 von 10% gem. Denkmalschutz	EUR	50.000
Hausverwaltung/Erstvermietung (100%)	EUR	1.200.000
Laufende Steuerberatung (100%)	EUR	40.000
Treuhandschaft	EUR	20.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung	EUR	1.750.000
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	EUR	**3.378.000**

2020

Altgebäude 1,5%	EUR	276.000
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.500
Baukosten	EUR	93.000
Pre-Opening Kosten	EUR	452.000
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	EUR	**863.000**

2021

Altgebäude 1,5%	EUR	276.000
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.500
Planung/technische Baubetreuung 1,5%	EUR	31.500
Baukosten 1,5% von 90%	EUR	189.000
Baukosten 1/15 von 10%	EUR	93.000
Konzeption/Wirtschaftlichkeitsanalysen 1,5%	EUR	69.000
Auftrag/wirtschaftliche Betreuung 1,5%	EUR	32.000
FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) Kosten (1/10)	EUR	207.500
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	EUR	**940.000**

Bei den o.a. Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten, abweichende Bauzeitzinsen usw.).

Die Angaben für das Jahr 2021 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Miteigentümer im Innverhältnis und nach außen hin vertraglich zu regeln.

LIEGENSCHAFTSKAUF

Jeder Kaufinteressent erwirbt einen individuellen Anteil (ideelles Miteigentum) an der Liegenschaft **Palais Faber** Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A. Die Kaufvertragsabwicklung und die grundbücherliche Eintragung des Miteigentumsanteiles werden von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt treuhändig durchgeführt.

WERKVERTRAG / AUFTRAG / VOLLMACHT

Da der Liegenschaftserwerb unter der Zielsetzung erfolgt, das bestehende Altgebäude zu sanieren und dieses anschließend ertragsbringend zu vermieten und verpachten, schließen die Miteigentümer mit einer Projektgesellschaft einen Werkvertrag zur Realisierung dieses Bauvorhabens ab.
Zur Entlastung der Miteigentümer sowie zur Gewährleistung eines professionellen Projektverlaufes wird eine Beratungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, die Miteigentümer - projektbezogen - in allen wirtschaftlichen Belangen (gegenüber Behörden, Bauunternehmungen, Banken, usw.) zu vertreten.

KONSTITUIERUNG DER MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Sobald für die gesamten Liegenschaftsanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Miteigentümerversammlung einberufen. Da im Rahmen dieser Versammlung die Konstituierung (Gründung) der Miteigentümergemeinschaft **Palais Faber** Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A erfolgen soll und weitere Beschlüsse über den Projektablauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes zu fassen sind, müssen dabei sämtliche Miteigentümer persönlich anwesend oder durch einen Bevollmächtigten vertreten sein.

MITEIGENTÜMERVERTRAG

Innerhalb einer Miteigentümergemeinschaft ist es erforderlich, dass die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander vertraglich geregelt werden. Daher erfolgt bei Konstituierung die Unterfertigung des gemeinsamen Miteigentümervertrages, der den Miteigentümern bereits vor Kaufvertragsabschluss zur Kenntnis gebracht wird.

HAUSVERWALTUNG / STEUERBERATUNG / FINANZIERUNG

Weiters ist bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung zu klären, wer mit der steuerlichen Vertretung der Miteigentümergemeinschaft und wer mit der Gebäudeverwaltung sowie Objektvermietung betraut werden soll. Abschließend ist zu entscheiden, ob und bei wem eine gemeinsame Projektfinanzierung durchgeführt werden soll. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Miteigentümer, werden die entsprechenden Aufträge vergeben bzw. Verträge abgeschlossen.

AUSZUG AUS DEN **STEUERLICHEN GRUNDLAGEN**

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Miteigentümer gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherren", da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben.

Eine „kleine Bauherreneigenschaft" liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

- Erwerb der Miteigentumsanteile vor Baubeginn
- Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber Miteigentümern
- Wirtschaftliches Risiko darf von Miteigentümern nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien)

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Miteigentümergemeinschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 33/1999 idF. BGBl. II 358/1997), den dazu ergangenen Durchführungserlässen und gemäß VwGH-Erkenntnis vom 3. Juli 1996 innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird.

Die Einkunftsquelle fällt unter die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung". Für Miteigentumsanteile im Privatvermögen erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

VERLUSTAUSGLEICH

Das „Verlustausgleichsverbot" gemäß §2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen).

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

Voraussetzung für die Einstufung der Miteigentümergemeinschaft als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der Bauherreneigenschaft.

Wie oben erwähnt, erfüllt die Miteigentümergemeinschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmer im Sinne des UStG und somit - mit Ausnahme der Bestandsmieter „Bankfiliale" und „Trafik" - zum Vorsteuerabzug berechtigt.

GRUNDERWERBSTEUER

Da die Miteigentümer bereits ein weitgehend fertiges Konzept erwerben, wird die Grunderwerbsteuer von den Gesamtkosten des Investitionsvorhabens erhoben.

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitzinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, die vom Denkmalamt bestätigt werden, können auf Grund des Denkmalschutzgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 1-3 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden.

Es wurde angenommen, dass für rd. 10% der Bau- und Baunebenkosten eine begünstigte Abschreibung in Anspruch genommen werden kann.

HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND **HINWEISE** 1/2

- 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. Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen grundsätzlich der Bauherrn- und Liebhabereiverordnung, den Durchführungsbestimmungen zur Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, den Bestimmungen des Strukturanpassungsgesetzes 1996 und der jeweiligen Steuerreformgesetze (inkl. ImmoESt, GrESt, usw.) sowie der derzeitigen Verwaltungsübung. 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.

- Das Finanzierungskonzept sieht neben den zu leistenden Eigenmitteln eine **Fremdfinanzierung** und - ab der Vermietungsphase - monatliche Nachschüsse (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor. Die kalkulierten **Mieteinnahmen** sowie **Fremdkapitalzinsen** und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend **verändern**, wodurch sich auch die monatlichen **Nachschussleistungen verändern** würden.

- Das **wirtschaftliche Risiko** ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen **weitgehend eingeschränkt**. Lediglich durch das **Bodenrisiko** oder z.B. zusätzliche Aufwendungen aufgrund von **behördlichen Auflagen** könnte sich eine **Erhöhung** der kalkulierten **Gesamtinvestitionskosten** ergeben. Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten **Bauzeitzinsen erhöhen**. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

- Für Aufwendungen der Miteigentümergemeinschaft **haftet** jeder Miteigentümer grundsätzlich **nur im Ausmaß seiner Miteigentumsanteile** (keine Solidarhaftung).

- Die Liegenschaft wird nach Fertigstellung gemeinschaftlich vermietet und die Aufteilung der Mieteinnahmen erfolgt aufgrund der ideellen Miteigentumsanteile (Mietpool).

- 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.

- Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND **HINWEISE** 2/2

- Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Investoren tragen.

- Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit - nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

- Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

- Diese Information ist kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Miteigentümergemeinschaft **Palais Faber** Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Werkvertrag, Miteigentümervertrag, usw.).

- Die vorliegende Dokumentation unterliegt nicht der Prospektpflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als EUR 100.000 erfolgt.

- Diese Dokumentation berücksichtigt nicht individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) des einzelnen Investors und daher wird empfohlen, vor Ankauf eines Miteigentumsanteiles den Rat eines Wirtschaftstreuhänders, Steuerberaters bzw. gegebenenfalls eines Rechtsanwaltes einzuholen.

IHRE **PARTNER**

Zusammenführung der Miteigentümer:	IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Linz
Kaufvertragsabwicklung und grundbücherliche Durchführung:	Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft, Wien
Werkvertrag:	Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, Linz
Externe Bauüberwachung:	Soravia Service GmbH, Wien
Konzeption, Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen:	IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs- Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz
Auftrag und wirtschaftliche Betreuung:	IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH, Linz
Planung und Bauaufsicht:	ARGE PM1 + ARINCO pm1 bauaufsicht und bauservice gmbh, Salzburg arinco planungs + consutling gmbh, Traun
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung;	IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Linz

Die ifa Leistungsbilanz –
Zahlen und Fakten,
die für sich sprechen.

Die ifa Finanzgruppe wurde im Jahr 1978 als privates und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen gegründet.

Seit 1984 wurde mit der Beratung und Kapitalaufbringung für Bauherrenmodelle ein Schwerpunkt gelegt.

Bisher wurden 460 innerstädtische Wohn- und Geschäftsobjekte, überwiegend in Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck realisiert.

Private Kapitalanleger haben bis heute mehr als 2,24 Milliarden Euro in die ifa Bauherrenmodelle investiert - mit Erfolg.

Über 13.740 Vermietungseinheiten konnten in diesem Zeitraum zur Vermietung geschaffen werden.

Den Investoren wird umfassendes Immobilienmanagement und langfristige Betreuung geboten.

Institut für
Anlageberatung

Österreichs Spezialist für Sachwertanlagen
seit 1978.

ifa AG
Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft
Grillparzerstraße 18-20
4020 Linz
Tel. +43 732 660847
Fax +43 732 660847-66
Email office@ifa.at
Web www.ifa.at