

# BAUHERRENMODELL

**PALAIS FABER** SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/  
AUERSPERGSTRASSE 8/Franz-Josef-Strasse 1/1A



## ECKDATEN

Sanierung des denkmalgeschützten  
Palais Faber

Errichtung eines 4\*\*\*\* Hotels

113 Hotelzimmer

2 Geschäftslokale / 1 Altmmieter

voraussichtlicher Baubeginn Juni 2019

geplante Fertigstellung Dezember 2020

Ihr Berater:

**Herbert Kokol**

BLOOM Vermögensentwicklung GmbH

Kaiserin Elisabeth-Straße 2, 2340 Mödling

Tel.: 0664/833 44 33

e-mail: herbert.kokol@bloom.at

web: www.bloom.at

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

# BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/  
AUERSPERGSTRASSE 8/Franz-Josef-Strasse 1/1A

## DIE LAGE



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

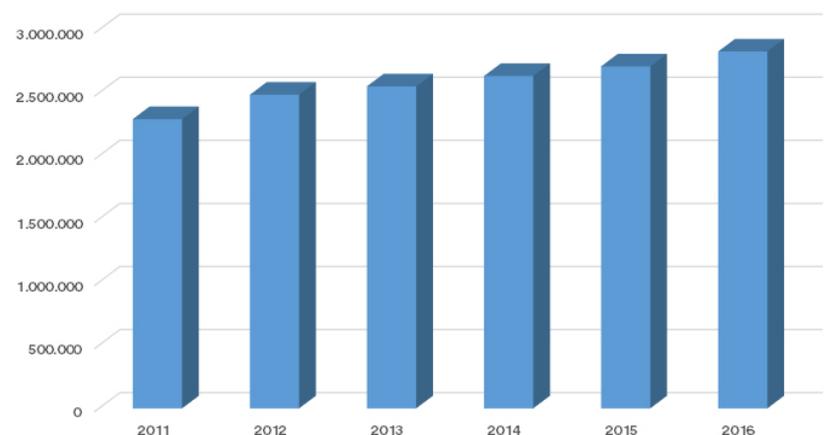
# BAUHERRENMODELL

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

## DER TOURISMUS

Mit mehr als 1.629.000 Ankünften und rd. 2.829.000 Nächtigungen im Kalenderjahr 2016 wurde das Rekordergebnis von 2015 um 75.200 Ankünfte, das entspricht einem Plus von 4,8% und um 118.400 Übernachtungen, das entspricht einem Plus von 4,4%, übertroffen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 1,7 Tage.

### ÜBERNACHTUNGEN IN SALZBURG INSGESAM 2011-2016

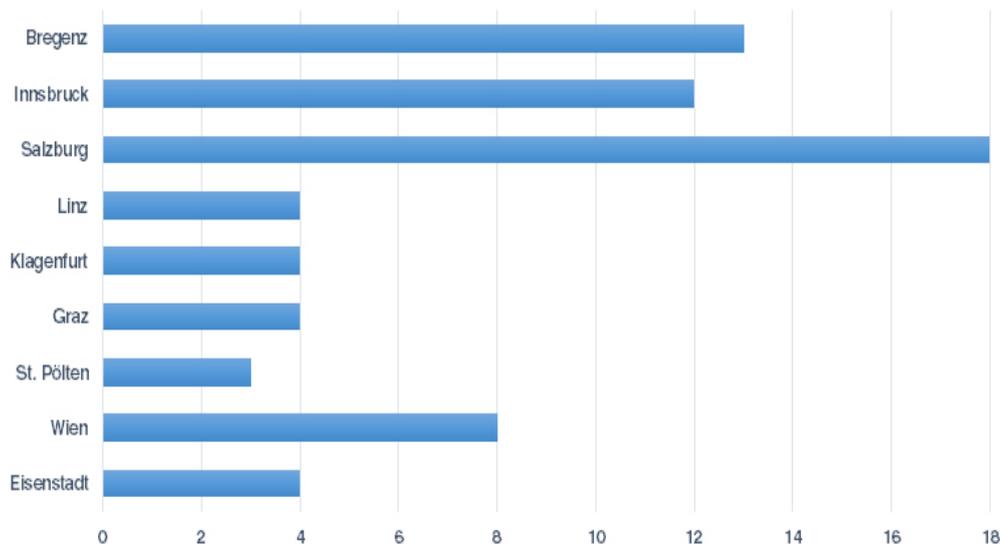


Quelle: MA 2/01 - Stadtarchiv und Statistik Salzburg



### TOURISMUSINTENSITÄT in den Landeshauptstädten 2016

Salzburg liegt bei der Tourismusintensität \*) unangefochten an 1. Stelle.



Quelle: MA 2/01 - Stadtarchiv und Statistik Salzburg

\*) Die Tourismusintensität ergibt sich aus dem Verhältnis der Anzahl der Übernachtungen zur Anzahl der Wohnbevölkerung.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

für 0,60% Miteigentumsanteile  
**Gesamtinvestitionssumme EUR 360.000,--**

Diese Großnutzendarstellung dient ausschließlich Anschauungszwecken. Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

### BAUPHASE

Eigenkapital			Steuerliches Ergebnis		
2017 <sup>1)</sup>	EUR	25.200,--	2017	- EUR	24.700,--
2018	EUR	25.200,--	2018	- EUR	9.300,--
2019	EUR	25.200,--	2019	- EUR	10.200,--
2020	EUR	25.200,--	2020	- EUR	5.200,--
<hr/>			<hr/>		
Eigenkapital vor Steuer	EUR	100.800,--	gesamte Abschreibung	- EUR	49.400,--
<b>Steuer</b>	<b>- EUR</b>	<b>24.700,--</b>	← bei 50% Steuerprogression		
<small><sup>1)</sup> inkl. 1,50% Beratungshonorar</small>					
<b>Eigenkapital nach Steuer</b>		<b>EUR 76.100,--</b>			

### FINANZIERUNGSPHASE

EUR 264.600,-- Bankdarlehen, Laufzeit 15 Jahre ab 01.01.2021, kalkulierter Zinssatz 2,25% p.a. (Fixzinssatz)					
Darlehensannuitäten	EUR	20.800,-- p.a.	EUR	1.730,-- p.m.	
Nettomieteinnahmen Ø	- EUR	10.080,-- p.a.	- EUR	840,-- p.m.	
<hr/>					
Eigenkapital vor Steuer	EUR	10.720,-- p.a.	EUR	890,-- p.m.	
<b>Steuer Ø</b>	<b>EUR</b>	<b>920,-- p.a.</b>	<b>EUR</b>	<b>80,-- p.m.</b>	
<b>Eigenkapital nach Steuer Ø</b>		<b>EUR 11.640,-- p.a.</b>	<b>EUR</b>	<b>970,-- p.m.</b>	

Bauphase	EUR	76.100,--
Finanzierungsphase ( EUR 11.640,-- x 15 Jahre)	EUR	174.600,--
<b>Eigenkapital gesamt nach Steuer</b>		<b>EUR 250.700,--</b>

### ERTRAGSPHASE

Nettomieteinnahmen p.a.	EUR	11.140,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer		4,4 %
<b>wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert</b>		

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.