



Variante Kreditzeichnung  
71 / 4.719 Miteigentumsanteile

## Tiergartenweg 32a – 32e

### 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°495 | Tranche 2024

Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie mit Wohnungseigentum.

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell Plus „Tiergartenweg 32a-32e“ profitieren Sie von einem geförderten Wohnbauprojekt in Graz, das mit Lage und attraktivem Wohnumfeld überzeugt. Jede der 58 geförderten Wohnungen hat großzügige private Freiflächen und zusätzliche Allgemeingrünflächen – und das bei Mieten, die während der Förderungsdauer rund 40% unter dem üblichen Marktniveau liegen. Davon profitieren Sie als Investor:in hinsichtlich Vermietbarkeit und Rendite.

- ✓ Planrendite 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 25,45 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 58 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2024 | Fertigstellung Sommer 2026
- ✓ Erstvermietungsgarantie für 12 Monate ab Vermietungsbeginn / Tilgungsbeginn

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## SICHERHEITEN

- Eintragung der persönlichen Anteile an Ihrer fix zugeordneten Wohnung im Grundbuch und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

## FÖRDERUNG

- Sie erhalten Förderzuschüsse durch das Land Steiermark in Höhe von 2,53 Euro monatlich je m<sup>2</sup> für 15 Jahre.

## STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 2/3 des Richtwertes, das sind derzeit monatlich 6,14 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Erhaltungsbeiträgen verlangt werden. Die für Mieter:innen um rund 40% günstigere Miete führt zu einer hohen Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

## RUNDUM BETREUT

- Rundum betreut - ein Immobilienleben lang.  
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

## BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal		67 Jahre 1,5% p.a.		AfA $\frac{1}{15}$		15 Jahre 6,7% p.a.	
Nettoeinnahmen minus	84.201	Nettoeinnahmen plus	84.201	Nettoeinnahmen plus	84.201	Nettoeinnahmen plus	84.201
<b>Steuerzahlung</b>	<b>-12.415</b>	<b>Steuerersparnis</b>	<b>73.660</b>	<b>Steuerersparnis</b>	<b>73.660</b>	<b>Steuerersparnis</b>	<b>73.660</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer	71.785	Nettoeinnahmen nach Steuer	157.861	Nettoeinnahmen nach Steuer	157.861	Nettoeinnahmen nach Steuer	157.861

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 388.653 Euro \* - Haus E - 2. OG - Top 13

#### BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	44.986	2024	-33.567
2025	44.986	2025	-24.208
2026	44.986	2026	-18.139
	134.959		-75.914

134.959  
Eigenaufwand vor Steuer

**-37.957**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**97.002**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	194.415
Bankdarlehen gefördert ****	59.280

#### FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**1.293**  
pro Monat

**15.511**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**675**  
pro Monat

**8.097**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten **218.316**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten **10.979**

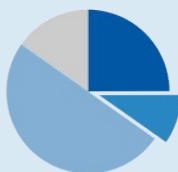
**Rendite** in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) **5,0 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**388.653**

- 25% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 50% Bankdarlehen
- 15% Bankdarlehen gefördert

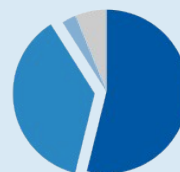


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -  
2041

**218.316**

- 54% Eigenaufwand
- 37% Steuerrückfluss
- 3% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 6% Zuschüsse



- \* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beraterhonorar.
- \*\* Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- \*\*\* Bankdarlehen in Höhe von 194.415 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\* Bankdarlehen gefördert in Höhe von 59.280 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-44.986		-44.986	-44.986
2025					-44.986	16.783	-28.203	-73.189
2026	393	140	534	-1.908	-46.361	12.104	-34.257	-107.446
2027	4.718	1.685	6.403	-22.902	-16.499	9.069	-7.430	-114.876
2028	4.846	1.685	6.531	-22.902	-16.370	11.294	-5.077	-119.952
2029	4.978	1.685	6.663	-22.902	-16.239	10.961	-5.278	-125.231
2030	5.113	1.685	6.798	-22.902	-16.104	10.615	-5.490	-130.720
2031	5.245	1.685	6.931	-22.902	-15.971	10.255	-5.717	-136.437
2032	5.242	1.685	6.927	-22.902	-15.974	9.883	-6.091	-142.528
2033	5.381	1.685	7.067	-22.902	-15.835	9.566	-6.269	-148.797
2034	5.524	1.685	7.209	-22.902	-15.693	9.164	-6.528	-155.326
2035	5.670	1.685	7.355	-22.902	-15.547	8.746	-6.800	-162.126
2036	5.819	1.685	7.504	-22.902	-15.397	8.312	-7.086	-169.212
2037	5.861	1.685	7.546	-22.902	-15.356	7.860	-7.496	-176.708
2038	6.018	1.685	7.703	-22.902	-15.199	7.445	-7.754	-184.462
2039	6.178	1.685	7.863	-22.902	-15.039	6.956	-8.083	-192.545
2040	6.343	1.685	8.028	-22.902	-14.874	2.806	-12.068	-204.613
2041	6.870	1.545	8.415	-20.980	-12.565	-1.139	-13.703	<b>-218.316</b>
2042	10.979		<b>10.979</b>		10.979	-3.216	7.764	-210.552

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.685 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

\*\*\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*\* kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.



# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-33.567		-33.567	-33.567
2025				-24.208		-24.208	-57.775
2026	468	-75	393	-17.633	-899	-18.139	-75.914
2027	5.612	-894	4.718	-16.806	-10.499	-22.587	-98.501
2028	5.752	-906	4.846	-16.806	-9.962	-21.921	-120.422
2029	5.896	-918	4.978	-16.806	-9.401	-21.229	-141.652
2030	6.044	-931	5.113	-16.806	-8.816	-20.509	-162.161
2031	6.189	-943	5.245	-16.806	-8.206	-19.766	-181.927
2032	6.337	-1.095	5.242	-16.806	-7.569	-19.132	-201.059
2033	6.489	-1.108	5.381	-16.806	-6.904	-18.328	-219.387
2034	6.645	-1.121	5.524	-16.806	-6.211	-17.493	-236.880
2035	6.804	-1.134	5.670	-16.806	-5.487	-16.623	-253.503
2036	6.968	-1.148	5.819	-16.806	-4.733	-15.719	-269.223
2037	7.135	-1.274	5.861	-16.806	-3.945	-14.890	-284.113
2038	7.306	-1.288	6.018	-16.806	-3.124	-13.912	-298.025
2039	7.481	-1.303	6.178	-9.524	-2.267	-5.612	-303.637
2040	7.661	-1.319	6.343	-2.693	-1.372	2.277	-301.360
2041	8.231	-1.360	6.870		-439	6.431	-294.929
2042	12.771	-1.792	10.979			10.979	-283.950

### DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		84.201			84.201
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.415			73.660
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>71.785</b>			<b>157.861</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 86.076**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 5.612 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

\*\*\* Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.12.2026 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

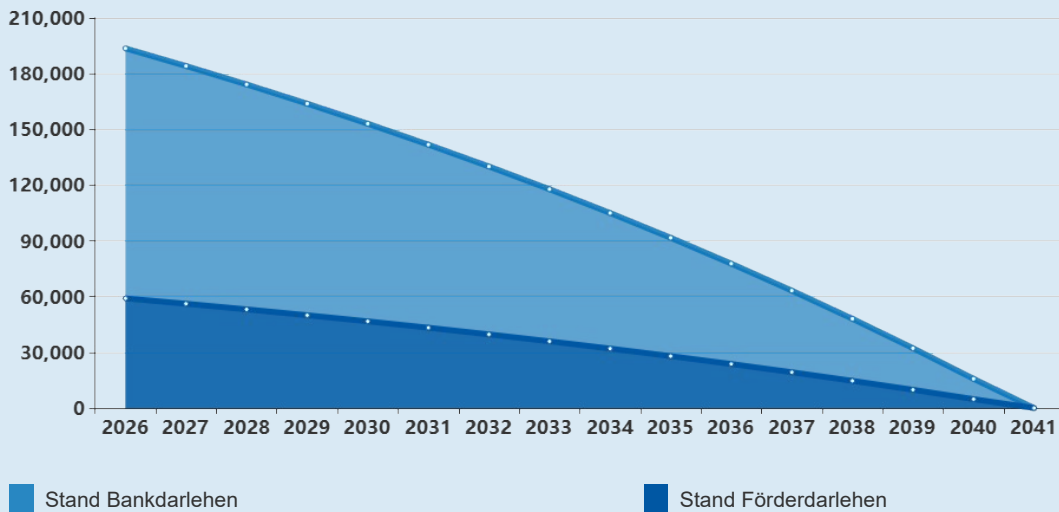
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026	774	689	1.463	193.641	236	210	446	59.044	1.908
2027	9.504	8.046	17.550	184.137	2.898	2.453	5.351	56.145	22.902
2028	9.916	7.634	17.550	174.220	3.024	2.328	5.351	53.122	22.902
2029	10.346	7.204	17.550	163.874	3.155	2.197	5.351	49.967	22.902
2030	10.795	6.756	17.550	153.080	3.291	2.060	5.351	46.676	22.902
2031	11.262	6.288	17.550	141.817	3.434	1.917	5.351	43.242	22.902
2032	11.750	5.800	17.550	130.067	3.583	1.769	5.351	39.659	22.902
2033	12.260	5.291	17.550	117.807	3.738	1.613	5.351	35.921	22.902
2034	12.791	4.760	17.550	105.016	3.900	1.451	5.351	32.021	22.902
2035	13.345	4.205	17.550	91.671	4.069	1.282	5.351	27.951	22.902
2036	13.924	3.627	17.551	77.747	4.245	1.106	5.351	23.706	22.902
2037	14.527	3.023	17.551	63.220	4.429	922	5.351	19.277	22.902
2038	15.157	2.394	17.551	48.064	4.621	730	5.351	14.655	22.902
2039	15.814	1.737	17.551	32.250	4.822	530	5.351	9.833	22.902
2040	16.499	1.052	17.551	15.751	5.031	321	5.351	4.803	22.902
2041	15.741	337	16.078		4.800	103	4.902		20.980

### VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-26.285		-26.285	-26.285
2025				-10.111		-10.111	-36.395
2026	744	-75	669	-2.723	-899	-2.953	-39.348
2027	8.922	-894	8.028	-3.776	-10.499	-6.248	-45.596
2028	9.145	-906	8.239	-3.776	-9.962	-5.499	-51.095
2029	9.374	-918	8.455	-3.776	-9.401	-4.722	-55.817
2030	9.608	-931	8.677	-3.776	-8.816	-3.915	-59.732
2031	9.839	-943	8.896	-3.776	-8.206	-3.086	-62.819
2032	10.075	-1.095	8.980	-3.776	-7.569	-2.365	-65.184
2033	10.317	-1.108	9.209	-3.776	-6.904	-1.472	-66.655
2034	10.564	-1.121	9.443	-3.776	-6.211	-544	-67.199
2035	10.818	-1.134	9.683	-3.776	-5.487	419	-66.780
2036	11.077	-1.148	9.929	-3.776	-4.733	1.420	-65.360
2037	11.343	-1.274	10.069	-3.776	-3.945	2.348	-63.013
2038	11.615	-1.288	10.327	-3.776	-3.124	3.427	-59.586
2039	11.894	-1.303	10.591	-3.776	-2.267	4.548	-55.038
2040	12.180	-1.319	10.861	-3.776	-1.372	5.712	-49.326
2041	12.472	-1.360	11.112	-3.776	-439	6.896	-42.430
2042	12.771	-1.792	10.979	-3.776		7.203	-35.227
2043	13.078	-1.815	11.263	-3.776		7.486	-27.740
2044	13.392	-1.839	11.553	-3.776		7.777	-19.964
2045	13.713	-1.863	11.850	-3.776		8.074	-11.890
2046	14.042	-1.887	12.155	-3.776		8.378	-3.511
<b>2047</b>	<b>14.379</b>	<b>-1.913</b>	<b>12.467</b>	<b>-3.776</b>		<b>8.690</b>	<b>5.179</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

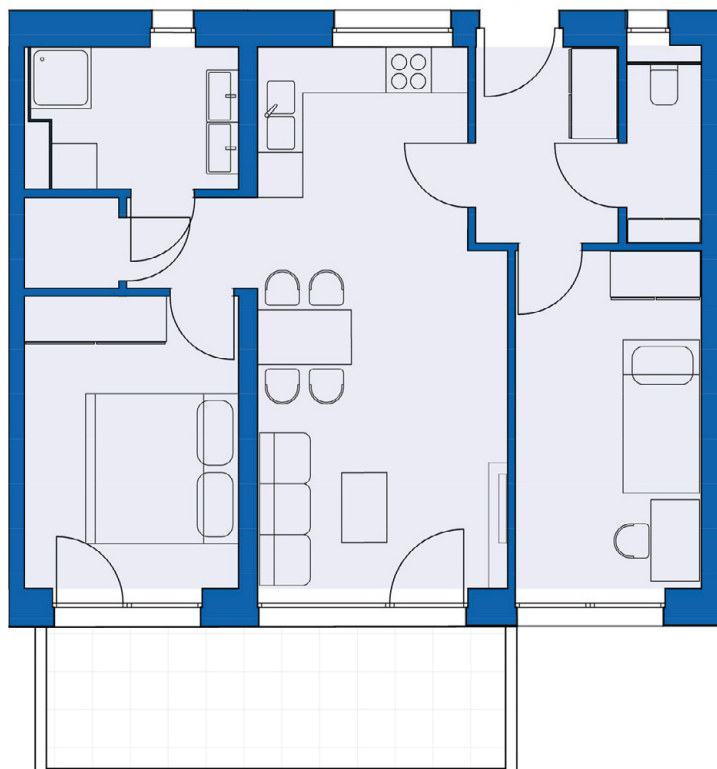
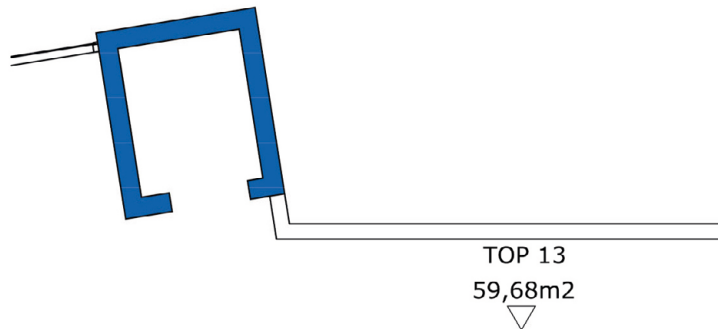
**IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 8.922 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



## Tiergartenweg 32e | 8055 Graz

### TOP 13 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	59,68 m <sup>2</sup>
Balkon	11,38 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 13
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 33

