



Variante Kreditzeichnung  
74 / 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	87.758	Nettoeinnahmen plus	87.758	Nettoeinnahmen plus	87.758	Nettoeinnahmen plus	87.758
<b>Steuerzahlung</b>	<b>-12.940</b>	<b>Steuerersparnis</b>	<b>76.773</b>	<b>Steuerersparnis</b>	<b>76.773</b>	<b>Steuerersparnis</b>	<b>76.773</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer	74.818	Nettoeinnahmen nach Steuer	164.531	Nettoeinnahmen nach Steuer	164.531	Nettoeinnahmen nach Steuer	164.531

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

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 405.075 Euro \* - Haus D - EG - Top 18

#### BAUPHASE (2024 - 2026)

##### Eigenaufwand

2024	46.887
2025	46.887
2026	46.887
	140.661

##### Steuerliches Ergebnis

2024	-34.985
2025	-25.231
2026	-18.905
	-79.121

140.661  
Eigenaufwand vor Steuer

**-39.561**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**101.100**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	202.630
Bankdarlehen gefördert ****	61.784

#### FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041)

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

**1.347**  
pro Monat

**16.166**  
pro Jahr

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

**703**  
pro Monat

**8.439**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten

**227.541**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**11.443**

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

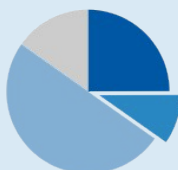
**5,0 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**405.075**

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

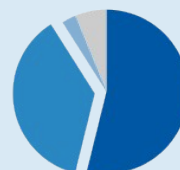


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -  
2041

**227.541**

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% Beratungshonorar.
- \*\* Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- \*\*\* Bankdarlehen in Höhe von 202.630 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 61.784 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

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-46.887		-46.887	-46.887
2025					-46.887	17.492	-29.395	-76.282
2026	410	146	556	-1.989	-48.320	12.616	-35.704	-111.986
2027	4.917	1.756	6.674	-23.870	-17.196	9.453	-7.743	-119.730
2028	5.051	1.756	6.807	-23.870	-17.062	11.771	-5.291	-125.021
2029	5.188	1.756	6.944	-23.870	-16.925	11.424	-5.501	-130.522
2030	5.329	1.756	7.085	-23.870	-16.784	11.063	-5.721	-136.243
2031	5.467	1.756	7.223	-23.870	-16.646	10.688	-5.958	-142.202
2032	5.464	1.756	7.220	-23.870	-16.649	10.301	-6.349	-148.551
2033	5.609	1.756	7.365	-23.870	-16.504	9.970	-6.534	-155.085
2034	5.757	1.756	7.514	-23.870	-16.356	9.551	-6.804	-161.889
2035	5.909	1.756	7.666	-23.870	-16.204	9.116	-7.088	-168.977
2036	6.065	1.756	7.822	-23.870	-16.048	8.663	-7.385	-176.362
2037	6.109	1.756	7.865	-23.870	-16.004	8.192	-7.813	-184.175
2038	6.272	1.756	8.028	-23.870	-15.841	7.760	-8.082	-192.256
2039	6.439	1.756	8.196	-23.870	-15.674	7.250	-8.424	-200.680
2040	6.611	1.756	8.367	-23.870	-15.503	2.925	-12.578	-213.258
2041	7.161	1.610	8.771	-21.866	-13.096	-1.187	-14.282	<b>-227.541</b>
2042	11.443		<b>11.443</b>		11.443	-3.351	8.092	-219.449

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.756 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

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-34.985		-34.985	-34.985
2025				-25.231		-25.231	-60.216
2026	487	-78	410	-18.378	-936	-18.905	-79.121
2027	5.849	-932	4.917	-17.516	-10.943	-23.542	-102.663
2028	5.995	-944	5.051	-17.516	-10.383	-22.848	-125.511
2029	6.145	-957	5.188	-17.516	-9.798	-22.126	-147.637
2030	6.299	-970	5.329	-17.516	-9.188	-21.376	-169.013
2031	6.450	-983	5.467	-17.516	-8.552	-20.601	-189.614
2032	6.605	-1.141	5.464	-17.516	-7.888	-19.941	-209.554
2033	6.763	-1.154	5.609	-17.516	-7.196	-19.103	-228.657
2034	6.926	-1.168	5.757	-17.516	-6.473	-18.232	-246.889
2035	7.092	-1.182	5.909	-17.516	-5.719	-17.326	-264.215
2036	7.262	-1.197	6.065	-17.516	-4.933	-16.384	-280.598
2037	7.436	-1.328	6.109	-17.516	-4.112	-15.519	-296.118
2038	7.615	-1.343	6.272	-17.516	-3.256	-14.500	-310.617
2039	7.798	-1.358	6.439	-9.926	-2.362	-5.849	-316.467
2040	7.985	-1.374	6.611	-2.807	-1.430	2.373	-314.094
2041	8.578	-1.418	7.161		-458	6.703	-307.391
2042	13.311	-1.868	11.443			11.443	-295.948

### 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
		87.758			87.758
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.940			76.773
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>74.818</b>			<b>164.531</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 89.713**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 5.849 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

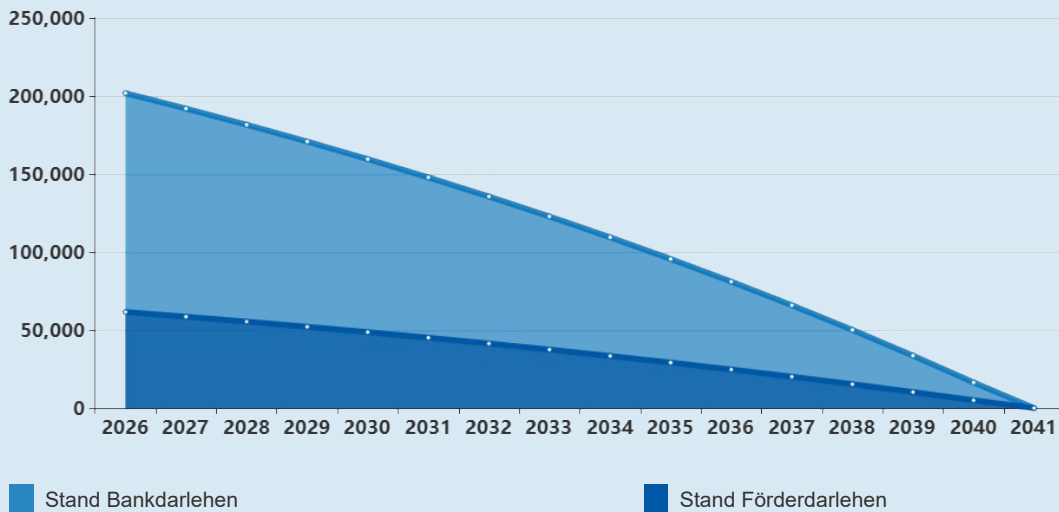
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

74 / 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	807	718	1.524	201.823	246	219	465	61.538	1.989
2027	9.906	8.386	18.292	191.917	3.020	2.557	5.577	58.518	23.870
2028	10.335	7.957	18.292	181.582	3.151	2.426	5.577	55.366	23.870
2029	10.783	7.509	18.292	170.798	3.288	2.290	5.577	52.078	23.870
2030	11.251	7.041	18.292	159.548	3.430	2.147	5.577	48.648	23.870
2031	11.738	6.554	18.292	147.809	3.579	1.998	5.577	45.069	23.870
2032	12.247	6.045	18.292	135.562	3.734	1.843	5.577	41.335	23.870
2033	12.778	5.514	18.292	122.785	3.896	1.681	5.577	37.439	23.870
2034	13.331	4.961	18.292	109.453	4.065	1.513	5.577	33.374	23.870
2035	13.909	4.383	18.292	95.544	4.241	1.336	5.577	29.133	23.870
2036	14.512	3.780	18.292	81.032	4.425	1.153	5.577	24.708	23.870
2037	15.141	3.151	18.292	65.891	4.617	961	5.577	20.091	23.870
2038	15.797	2.495	18.292	50.094	4.817	761	5.577	15.274	23.870
2039	16.482	1.810	18.292	33.613	5.025	552	5.577	10.249	23.870
2040	17.196	1.096	18.292	16.417	5.243	334	5.577	5.006	23.870
2041	16.406	351	16.757		5.002	107	5.109		21.866

## 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

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-27.395		-27.395	-27.395
2025				-10.538		-10.538	-37.933
2026	775	-78	697	-2.838	-936	-3.078	-41.011
2027	9.299	-932	8.367	-3.936	-10.943	-6.512	-47.522
2028	9.531	-944	8.587	-3.936	-10.383	-5.732	-53.254
2029	9.770	-957	8.813	-3.936	-9.798	-4.922	-58.176
2030	10.014	-970	9.044	-3.936	-9.188	-4.081	-62.256
2031	10.254	-983	9.271	-3.936	-8.552	-3.217	-65.473
2032	10.500	-1.141	9.359	-3.936	-7.888	-2.465	-67.938
2033	10.752	-1.154	9.598	-3.936	-7.196	-1.534	-69.472
2034	11.011	-1.168	9.842	-3.936	-6.473	-567	-70.039
2035	11.275	-1.182	10.092	-3.936	-5.719	437	-69.602
2036	11.545	-1.197	10.348	-3.936	-4.933	1.480	-68.122
2037	11.822	-1.328	10.495	-3.936	-4.112	2.447	-65.675
2038	12.106	-1.343	10.763	-3.936	-3.256	3.572	-62.104
2039	12.397	-1.358	11.038	-3.936	-2.362	4.740	-57.364
2040	12.694	-1.374	11.320	-3.936	-1.430	5.954	-51.410
2041	12.999	-1.418	11.581	-3.936	-458	7.188	-44.222
2042	13.311	-1.868	11.443	-3.936		7.507	-36.715
2043	13.630	-1.892	11.739	-3.936		7.803	-28.913
2044	13.957	-1.916	12.041	-3.936		8.105	-20.807
2045	14.292	-1.941	12.351	-3.936		8.415	-12.392
2046	14.635	-1.967	12.668	-3.936		8.732	-3.660
<b>2047</b>	<b>14.987</b>	<b>-1.993</b>	<b>12.993</b>	<b>-3.936</b>		<b>9.057</b>	<b>5.398</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

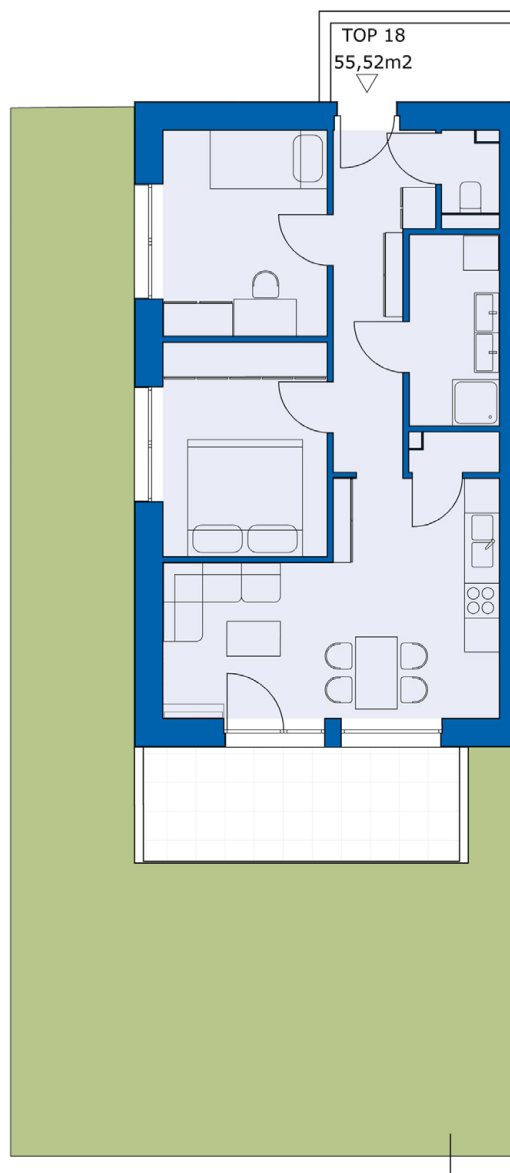
**IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 9.299 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 32d | 8055 Graz

### TOP 18 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m <sup>2</sup>
Garten	75,71 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,74 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 18
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 17

