



Variante Kreditzeichnung  
79 / 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		93.688	Nettoeinnahmen plus		93.688
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-13.814</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>81.960</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		79.874	Nettoeinnahmen nach Steuer		175.648

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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 432.445 Euro \* - Haus D - EG - Top 19

#### BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	50.055	2024	-37.349
2025	50.055	2025	-26.936
2026	50.055	2026	-20.183
	150.165		-84.467

150.165  
Eigenaufwand vor Steuer

**-42.234**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**107.932**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	216.321
Bankdarlehen gefördert ****	65.959

#### FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041)

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

**1.438**  
pro Monat

**17.259**  
pro Jahr

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

**751**  
pro Monat

**9.009**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten **242.915**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten **12.216**

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

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**432.445**

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

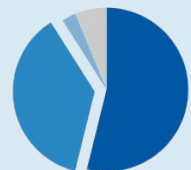


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -  
2041

**242.915**

- 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 216.321 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 65.959 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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-50.055		-50.055	-50.055
2025					-50.055	18.674	-31.381	-81.436
2026	437	156	594	-2.124	-51.585	13.468	-38.117	-119.553
2027	5.249	1.875	7.124	-25.482	-18.358	10.091	-8.267	-127.819
2028	5.392	1.875	7.267	-25.482	-18.215	12.566	-5.649	-133.468
2029	5.539	1.875	7.414	-25.482	-18.069	12.196	-5.873	-139.341
2030	5.689	1.875	7.564	-25.482	-17.919	11.811	-6.108	-145.449
2031	5.836	1.875	7.711	-25.482	-17.771	11.410	-6.361	-151.810
2032	5.833	1.875	7.708	-25.482	-17.774	10.997	-6.778	-158.588
2033	5.988	1.875	7.863	-25.482	-17.620	10.644	-6.976	-165.563
2034	6.146	1.875	8.021	-25.482	-17.461	10.197	-7.264	-172.827
2035	6.309	1.875	8.184	-25.482	-17.299	9.732	-7.567	-180.394
2036	6.475	1.875	8.350	-25.482	-17.132	9.248	-7.884	-188.278
2037	6.522	1.875	8.397	-25.482	-17.086	8.745	-8.341	-196.619
2038	6.696	1.875	8.571	-25.482	-16.911	8.284	-8.628	-205.246
2039	6.874	1.875	8.749	-25.482	-16.733	7.740	-8.993	-214.240
2040	7.057	1.875	8.932	-25.482	-16.550	3.122	-13.428	-227.668
2041	7.645	1.719	9.363	-23.344	-13.981	-1.267	-15.247	<b>-242.915</b>
2042	12.216		<b>12.216</b>		12.216	-3.578	8.639	-234.276

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.875 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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-37.349		-37.349	-37.349
2025				-26.936		-26.936	-64.285
2026	520	-83	437	-19.620	-1.000	-20.183	-84.467
2027	6.244	-995	5.249	-18.700	-11.682	-25.132	-109.600
2028	6.400	-1.008	5.392	-18.700	-11.084	-24.391	-133.991
2029	6.560	-1.022	5.539	-18.700	-10.460	-23.621	-157.612
2030	6.724	-1.036	5.689	-18.700	-9.809	-22.820	-180.432
2031	6.886	-1.049	5.836	-18.700	-9.130	-21.993	-202.425
2032	7.051	-1.218	5.833	-18.700	-8.421	-21.288	-223.713
2033	7.220	-1.232	5.988	-18.700	-7.682	-20.394	-244.107
2034	7.394	-1.247	6.146	-18.700	-6.911	-19.464	-263.571
2035	7.571	-1.262	6.309	-18.700	-6.106	-18.496	-282.067
2036	7.753	-1.278	6.475	-18.700	-5.266	-17.491	-299.558
2037	7.939	-1.417	6.522	-18.700	-4.390	-16.568	-316.125
2038	8.129	-1.433	6.696	-18.700	-3.476	-15.479	-331.605
2039	8.324	-1.450	6.874	-10.597	-2.522	-6.245	-337.850
2040	8.524	-1.467	7.057	-2.997	-1.527	2.534	-335.316
2041	9.158	-1.513	7.645		-489	7.156	-328.160
2042	14.210	-1.994	12.216			12.216	-315.944

### 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
		93.688			93.688
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.814			81.960
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>79.874</b>			<b>175.648</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 95.774**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 6.244 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

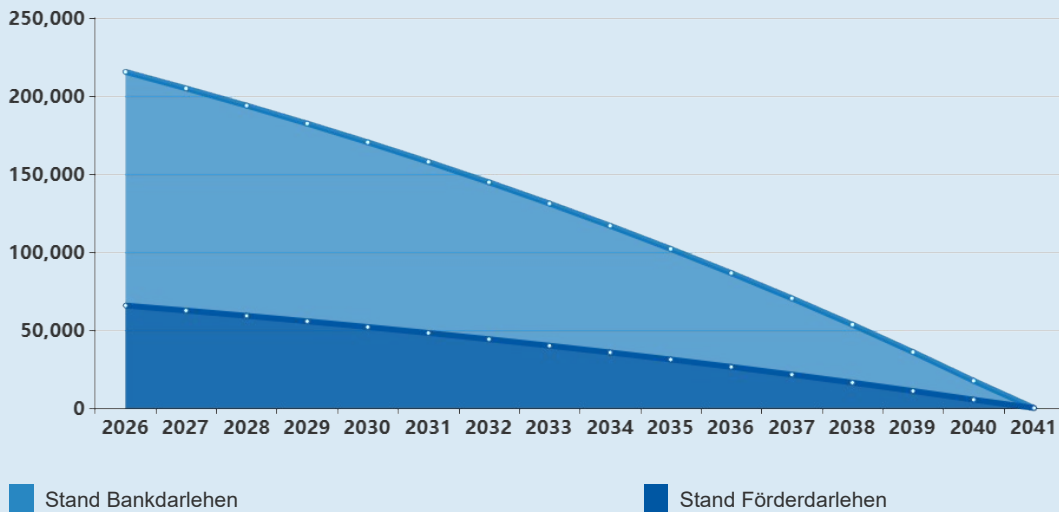
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

79 / 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	861	766	1.627	215.460	263	234	496	65.696	2.124
2027	10.575	8.953	19.528	204.884	3.225	2.730	5.954	62.472	25.482
2028	11.034	8.494	19.528	193.851	3.364	2.590	5.954	59.107	25.482
2029	11.512	8.016	19.528	182.339	3.510	2.444	5.954	55.597	25.482
2030	12.011	7.517	19.528	170.328	3.662	2.292	5.954	51.935	25.482
2031	12.531	6.997	19.528	157.797	3.821	2.133	5.954	48.114	25.482
2032	13.074	6.454	19.528	144.722	3.987	1.968	5.954	44.128	25.482
2033	13.641	5.887	19.528	131.081	4.159	1.795	5.954	39.968	25.482
2034	14.232	5.296	19.528	116.849	4.340	1.615	5.954	35.629	25.482
2035	14.849	4.679	19.528	102.000	4.528	1.427	5.954	31.101	25.482
2036	15.492	4.036	19.528	86.507	4.724	1.230	5.954	26.377	25.482
2037	16.164	3.364	19.528	70.344	4.929	1.026	5.954	21.449	25.482
2038	16.864	2.664	19.528	53.479	5.142	812	5.954	16.306	25.482
2039	17.595	1.933	19.528	35.884	5.365	589	5.954	10.941	25.482
2040	18.358	1.170	19.528	17.526	5.598	357	5.954	5.344	25.482
2041	17.515	375	17.889		5.340	114	5.455		23.344

### 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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-29.246		-29.246	-29.246
2025				-11.250		-11.250	-40.496
2026	827	-83	744	-3.030	-1.000	-3.285	-43.782
2027	9.927	-995	8.932	-4.202	-11.682	-6.952	-50.733
2028	10.175	-1.008	9.167	-4.202	-11.084	-6.119	-56.852
2029	10.430	-1.022	9.408	-4.202	-10.460	-5.254	-62.106
2030	10.691	-1.036	9.655	-4.202	-9.809	-4.356	-66.463
2031	10.947	-1.049	9.898	-4.202	-9.130	-3.434	-69.897
2032	11.210	-1.218	9.992	-4.202	-8.421	-2.632	-72.528
2033	11.479	-1.232	10.246	-4.202	-7.682	-1.637	-74.166
2034	11.754	-1.247	10.507	-4.202	-6.911	-605	-74.771
2035	12.037	-1.262	10.774	-4.202	-6.106	467	-74.304
2036	12.325	-1.278	11.048	-4.202	-5.266	1.580	-72.725
2037	12.621	-1.417	11.204	-4.202	-4.390	2.612	-70.113
2038	12.924	-1.433	11.491	-4.202	-3.476	3.813	-66.300
2039	13.234	-1.450	11.784	-4.202	-2.522	5.060	-61.239
2040	13.552	-1.467	12.085	-4.202	-1.527	6.356	-54.883
2041	13.877	-1.513	12.364	-4.202	-489	7.673	-47.210
2042	14.210	-1.994	12.216	-4.202		8.014	-39.196
2043	14.551	-2.019	12.532	-4.202		8.330	-30.866
2044	14.901	-2.046	12.855	-4.202		8.653	-22.213
2045	15.258	-2.072	13.186	-4.202		8.984	-13.229
2046	15.624	-2.100	13.524	-4.202		9.322	-3.907
<b>2047</b>	<b>15.999</b>	<b>-2.128</b>	<b>13.871</b>	<b>-4.202</b>		<b>9.669</b>	<b>5.763</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

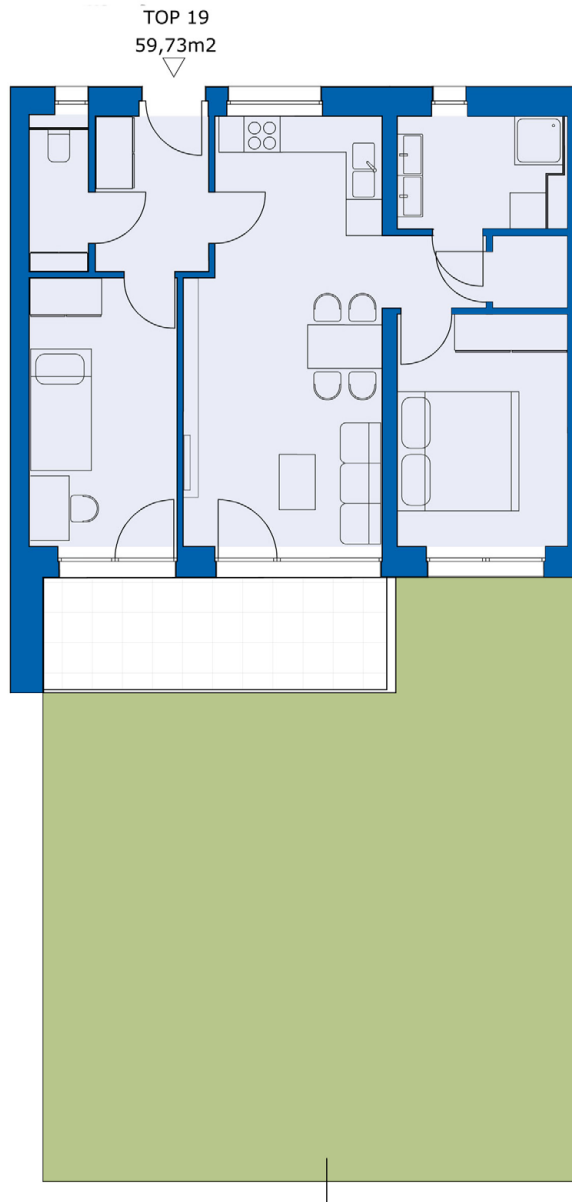
**IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 9.927 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 19 / ERDGESCHOSS**

Wohnfläche	59,73 m <sup>2</sup>
Garten	75,53 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,62 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 19
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 18

