



Variante Kreditzeichnung  
67 / 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	79.457	Nettoeinnahmen plus	79.457	Nettoeinnahmen plus	79.457	Nettoeinnahmen plus	79.457
<b>Steuerzahlung</b>	<b>-11.716</b>	<b>Steuerersparnis</b>	<b>69.510</b>	<b>Steuerersparnis</b>	<b>69.510</b>	<b>Steuerersparnis</b>	<b>69.510</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer	67.741	Nettoeinnahmen nach Steuer	148.967	Nettoeinnahmen nach Steuer	148.967	Nettoeinnahmen nach Steuer	148.967

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

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 366.757 Euro \* - Haus D - 1. OG - Top 23

#### BAUPHASE (2024 - 2026)

##### Eigenaufwand

		Steuerliches Ergebnis
2024	42.452	2024 -31.676
2025	42.452	2025 -22.844
2026	42.452	2026 -17.117
	127.355	-71.637

127.355  
Eigenaufwand vor Steuer

**-35.818**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**91.537**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	183.462
Bankdarlehen gefördert ****	55.940

#### FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041)

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

**1.220**  
pro Monat

**14.637**  
pro Jahr

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

**637**  
pro Monat

**7.641**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**206.017**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**10.361**

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

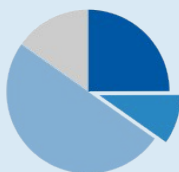
**5,0 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**366.757**

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

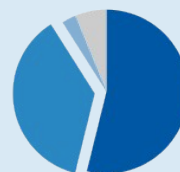


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -  
2041

**206.017**

- 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 183.462 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 55.940 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

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-42.452		-42.452	-42.452
2025					-42.452	15.838	-26.614	-69.066
2026	371	133	504	-1.801	-43.749	11.422	-32.327	-101.393
2027	4.452	1.590	6.042	-21.612	-15.569	8.558	-7.011	-108.404
2028	4.573	1.590	6.163	-21.612	-15.448	10.657	-4.791	-113.194
2029	4.697	1.590	6.288	-21.612	-15.324	10.343	-4.981	-118.175
2030	4.825	1.590	6.415	-21.612	-15.197	10.017	-5.180	-123.355
2031	4.950	1.590	6.540	-21.612	-15.072	9.677	-5.395	-128.750
2032	4.947	1.590	6.537	-21.612	-15.074	9.326	-5.748	-134.498
2033	5.078	1.590	6.668	-21.612	-14.943	9.027	-5.916	-140.414
2034	5.213	1.590	6.803	-21.612	-14.809	8.648	-6.161	-146.575
2035	5.350	1.590	6.941	-21.612	-14.671	8.254	-6.417	-152.993
2036	5.491	1.590	7.082	-21.612	-14.530	7.843	-6.687	-159.679
2037	5.531	1.590	7.121	-21.612	-14.491	7.417	-7.074	-166.753
2038	5.679	1.590	7.269	-21.612	-14.343	7.026	-7.317	-174.070
2039	5.830	1.590	7.420	-21.612	-14.191	6.564	-7.627	-181.697
2040	5.985	1.590	7.575	-21.612	-14.036	2.648	-11.388	-193.085
2041	6.483	1.458	7.941	-19.798	-11.857	-1.074	-12.931	<b>-206.017</b>
2042	10.361		<b>10.361</b>		10.361	-3.034	7.326	-198.690

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.590 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

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-31.676		-31.676	-31.676
2025				-22.844		-22.844	-54.520
2026	441	-70	371	-16.640	-848	-17.117	-71.637
2027	5.296	-844	4.452	-15.859	-9.908	-21.315	-92.952
2028	5.428	-855	4.573	-15.859	-9.401	-20.686	-113.638
2029	5.564	-867	4.697	-15.859	-8.871	-20.033	-133.671
2030	5.703	-878	4.825	-15.859	-8.319	-19.354	-153.025
2031	5.840	-890	4.950	-15.859	-7.743	-18.652	-171.677
2032	5.980	-1.033	4.947	-15.859	-7.142	-18.054	-189.732
2033	6.124	-1.045	5.078	-15.859	-6.515	-17.296	-207.028
2034	6.271	-1.058	5.213	-15.859	-5.861	-16.507	-223.535
2035	6.421	-1.071	5.350	-15.859	-5.178	-15.687	-239.222
2036	6.575	-1.084	5.491	-15.859	-4.466	-14.834	-254.055
2037	6.733	-1.202	5.531	-15.859	-3.723	-14.051	-268.107
2038	6.895	-1.216	5.679	-15.859	-2.948	-13.128	-281.235
2039	7.060	-1.230	5.830	-8.987	-2.139	-5.296	-286.531
2040	7.229	-1.244	5.985	-2.541	-1.295	2.149	-284.382
2041	7.767	-1.283	6.483		-415	6.069	-278.313
2042	12.052	-1.691	10.361			10.361	-267.953

### 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
		79.457			79.457
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.716			69.510
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>67.741</b>			<b>148.967</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 81.226**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 5.296 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

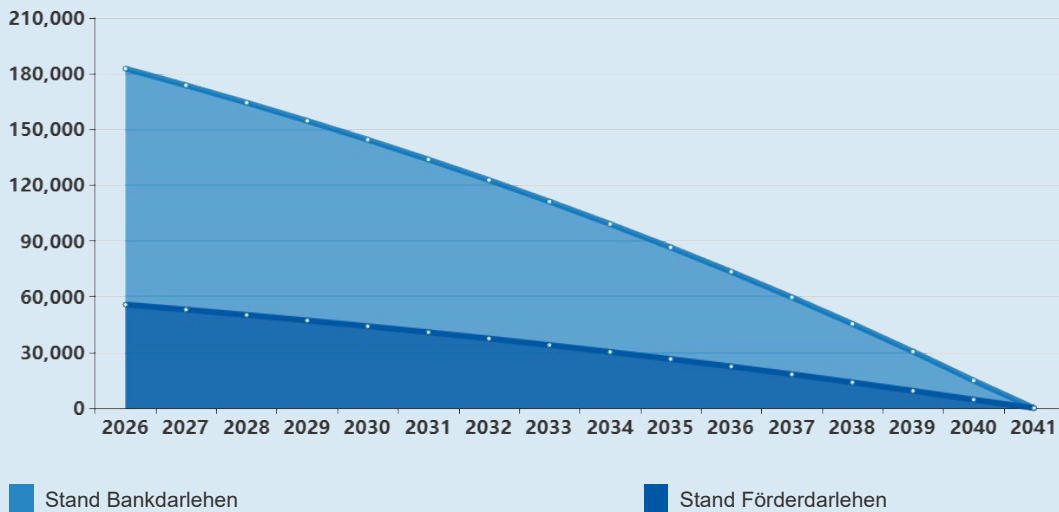
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

67 / 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	730	650	1.380	182.732	223	198	421	55.717	1.801
2027	8.969	7.593	16.562	173.763	2.735	2.315	5.050	52.982	21.612
2028	9.358	7.204	16.562	164.405	2.853	2.197	5.050	50.129	21.612
2029	9.763	6.798	16.562	154.642	2.977	2.073	5.050	47.152	21.612
2030	10.186	6.375	16.562	144.455	3.106	1.944	5.050	44.046	21.612
2031	10.628	5.934	16.562	133.827	3.241	1.809	5.050	40.806	21.612
2032	11.088	5.473	16.562	122.739	3.381	1.669	5.050	37.425	21.612
2033	11.569	4.993	16.562	111.170	3.528	1.522	5.050	33.897	21.612
2034	12.070	4.491	16.562	99.100	3.680	1.370	5.050	30.217	21.612
2035	12.593	3.968	16.562	86.506	3.840	1.210	5.050	26.377	21.612
2036	13.139	3.423	16.562	73.367	4.006	1.044	5.050	22.371	21.612
2037	13.709	2.853	16.562	59.658	4.180	870	5.050	18.191	21.612
2038	14.303	2.259	16.562	45.356	4.361	689	5.050	13.830	21.612
2039	14.923	1.639	16.562	30.433	4.550	500	5.050	9.279	21.612
2040	15.569	992	16.562	14.864	4.747	303	5.050	4.532	21.612
2041	14.854	318	15.172		4.529	97	4.626		19.798

### 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

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-24.804		-24.804	-24.804
2025				-9.541		-9.541	-34.345
2026	702	-70	631	-2.570	-848	-2.786	-37.131
2027	8.419	-844	7.576	-3.564	-9.908	-5.896	-43.027
2028	8.630	-855	7.775	-3.564	-9.401	-5.189	-48.217
2029	8.846	-867	7.979	-3.564	-8.871	-4.456	-52.673
2030	9.067	-878	8.188	-3.564	-8.319	-3.695	-56.367
2031	9.284	-890	8.394	-3.564	-7.743	-2.913	-59.280
2032	9.507	-1.033	8.474	-3.564	-7.142	-2.232	-61.511
2033	9.735	-1.045	8.690	-3.564	-6.515	-1.389	-62.900
2034	9.969	-1.058	8.911	-3.564	-5.861	-513	-63.414
2035	10.208	-1.071	9.138	-3.564	-5.178	396	-63.018
2036	10.453	-1.084	9.370	-3.564	-4.466	1.340	-61.678
2037	10.704	-1.202	9.502	-3.564	-3.723	2.215	-59.463
2038	10.961	-1.216	9.745	-3.564	-2.948	3.234	-56.229
2039	11.224	-1.230	9.994	-3.564	-2.139	4.292	-51.937
2040	11.493	-1.244	10.249	-3.564	-1.295	5.390	-46.547
2041	11.769	-1.283	10.486	-3.564	-415	6.508	-40.039
2042	12.052	-1.691	10.361	-3.564		6.797	-33.242
2043	12.341	-1.713	10.628	-3.564		7.065	-26.178
2044	12.637	-1.735	10.902	-3.564		7.339	-18.839
2045	12.940	-1.758	11.183	-3.564		7.619	-11.220
2046	13.251	-1.781	11.470	-3.564		7.906	-3.314
<b>2047</b>	<b>13.569</b>	<b>-1.805</b>	<b>11.764</b>	<b>-3.564</b>		<b>8.201</b>	<b>4.887</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

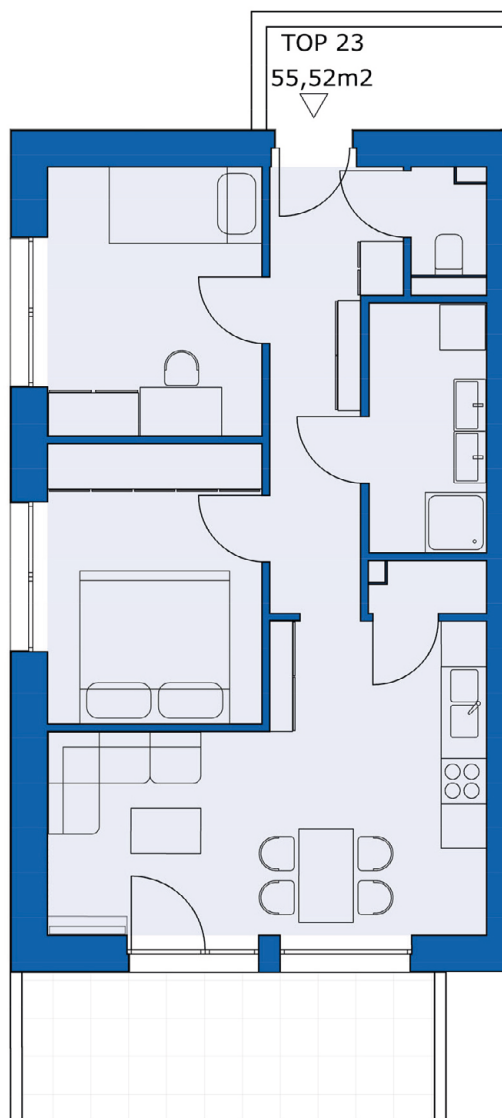
**IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 8.419 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 23 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m <sup>2</sup>
Balkon	10,74 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 23
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 22

