



Variante Kreditzeichnung

109 / 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 mieterrechtlichen 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 m² 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 m² 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 | 129.266 | | | Nettoeinnahmen plus | 129.266 | | |
| Steuerzahlung | -19.060 | | | Steuerersparnis | 113.084 | | |
| Nettoeinnahmen nach Steuer | 110.205 | | | Nettoeinnahmen nach Steuer | 242.350 | | |

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

109 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 596.665 Euro * - Haus B - EG - Top 44

| BAUPHASE (2024 - 2026) | | | |
|------------------------|---------|-----------------------|----------|
| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
| 2024 | 69.063 | 2024 | -51.532 |
| 2025 | 69.063 | 2025 | -37.165 |
| 2026 | 69.063 | 2026 | -27.847 |
| | 207.190 | | -116.544 |

207.190
Eigenaufwand vor Steuer

-58.272
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

148.918
Eigenaufwand NACH STEUER

| Fremdkapital | |
|-----------------------------|---------|
| Bankdarlehen *** | 298.468 |
| Bankdarlehen gefördert **** | 91.007 |

| FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041) | | | | | |
|----------------------------------|-----------|----------|----------------------------------|-----------|----------|
| Ø Eigenaufwand vor Steuer ***** | 1.984 | 23.812 | Ø Eigenaufwand nach Steuer ***** | 1.036 | 12.431 |
| | pro Monat | pro Jahr | | pro Monat | pro Jahr |

| ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042) | |
|---|--------------|
| Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten | 335.161 |
| voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten | 16.856 |
| Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) | 5,0 % |



- * 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 298.468 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 91.007 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 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

109 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Nettoeinnahmen | Zuschuss * | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss * | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer ** | +/- Steuer *** | Aufwand / Ertrag nach Steuer **** | gesamter Aufwand n. Steuer ***** |
|------|----------------|------------|---------------------------------|------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 2024 | | | | | -69.063 | | -69.063 | -69.063 |
| 2025 | | | | | -69.063 | 25.766 | -43.297 | -112.361 |
| 2026 | 604 | 216 | 819 | -2.930 | -71.174 | 18.582 | -52.592 | -164.952 |
| 2027 | 7.243 | 2.587 | 9.830 | -35.159 | -25.329 | 13.923 | -11.406 | -176.358 |
| 2028 | 7.440 | 2.587 | 10.027 | -35.159 | -25.132 | 17.338 | -7.794 | -184.152 |
| 2029 | 7.642 | 2.587 | 10.229 | -35.159 | -24.930 | 16.827 | -8.103 | -192.255 |
| 2030 | 7.849 | 2.587 | 10.436 | -35.159 | -24.723 | 16.296 | -8.427 | -200.683 |
| 2031 | 8.053 | 2.587 | 10.640 | -35.159 | -24.519 | 15.743 | -8.776 | -209.459 |
| 2032 | 8.048 | 2.587 | 10.635 | -35.159 | -24.524 | 15.172 | -9.352 | -218.811 |
| 2033 | 8.262 | 2.587 | 10.849 | -35.159 | -24.310 | 14.686 | -9.625 | -228.435 |
| 2034 | 8.480 | 2.587 | 11.067 | -35.159 | -24.092 | 14.069 | -10.023 | -238.458 |
| 2035 | 8.705 | 2.587 | 11.292 | -35.159 | -23.868 | 13.427 | -10.440 | -248.898 |
| 2036 | 8.934 | 2.587 | 11.521 | -35.159 | -23.638 | 12.760 | -10.878 | -259.776 |
| 2037 | 8.998 | 2.587 | 11.585 | -35.159 | -23.574 | 12.066 | -11.508 | -271.284 |
| 2038 | 9.239 | 2.587 | 11.826 | -35.159 | -23.334 | 11.430 | -11.904 | -283.188 |
| 2039 | 9.485 | 2.587 | 12.072 | -35.159 | -23.087 | 10.679 | -12.408 | -295.597 |
| 2040 | 9.737 | 2.587 | 12.324 | -35.159 | -22.835 | 4.308 | -18.527 | -314.124 |
| 2041 | 10.548 | 2.371 | 12.919 | -32.209 | -19.290 | -1.748 | -21.037 | -335.161 |
| 2042 | 16.856 | | 16.856 | | 16.856 | -4.937 | 11.919 | -323.242 |

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.587 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

109 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete * | Neben- kosten ** | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen *** | steuerliches Ergebnis *** | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|---------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2024 | | | | -51.532 | | -51.532 | -51.532 |
| 2025 | | | | -37.165 | | -37.165 | -88.697 |
| 2026 | 718 | -114 | 604 | -27.071 | -1.379 | -27.847 | -116.544 |
| 2027 | 8.616 | -1.373 | 7.243 | -25.801 | -16.119 | -34.676 | -151.220 |
| 2028 | 8.831 | -1.391 | 7.440 | -25.801 | -15.294 | -33.654 | -184.874 |
| 2029 | 9.052 | -1.410 | 7.642 | -25.801 | -14.433 | -32.591 | -217.465 |
| 2030 | 9.278 | -1.429 | 7.849 | -25.801 | -13.534 | -31.486 | -248.951 |
| 2031 | 9.501 | -1.448 | 8.053 | -25.801 | -12.597 | -30.345 | -279.296 |
| 2032 | 9.729 | -1.681 | 8.048 | -25.801 | -11.619 | -29.372 | -308.668 |
| 2033 | 9.962 | -1.701 | 8.262 | -25.801 | -10.599 | -28.138 | -336.806 |
| 2034 | 10.201 | -1.721 | 8.480 | -25.801 | -9.535 | -26.855 | -363.661 |
| 2035 | 10.446 | -1.742 | 8.705 | -25.801 | -8.424 | -25.520 | -389.181 |
| 2036 | 10.697 | -1.763 | 8.934 | -25.801 | -7.266 | -24.132 | -413.314 |
| 2037 | 10.954 | -1.956 | 8.998 | -25.801 | -6.057 | -22.859 | -436.173 |
| 2038 | 11.216 | -1.978 | 9.239 | -25.801 | -4.796 | -21.358 | -457.531 |
| 2039 | 11.486 | -2.001 | 9.485 | -14.621 | -3.480 | -8.616 | -466.147 |
| 2040 | 11.761 | -2.024 | 9.737 | -4.135 | -2.107 | 3.496 | -462.651 |
| 2041 | 12.636 | -2.088 | 10.548 | | -674 | 9.873 | -452.778 |
| 2042 | 19.607 | -2.751 | 16.856 | | | 16.856 | -435.923 |

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 |
| | | 129.266 | | | 129.266 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -19.060 | | | 113.084 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 110.205 | | | 242.350 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 132.144

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 8.616 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 €/m² 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

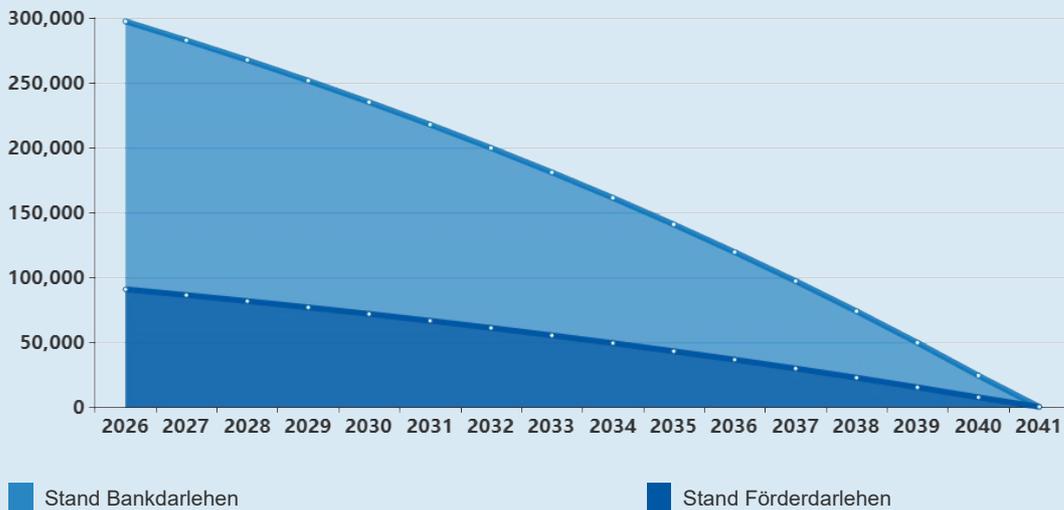
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

109 / 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 | 1.188 | 1.057 | 2.245 | 297.280 | 362 | 322 | 685 | 90.644 | 2.930 |
| 2027 | 14.591 | 12.352 | 26.944 | 282.688 | 4.449 | 3.766 | 8.215 | 86.195 | 35.159 |
| 2028 | 15.224 | 11.720 | 26.944 | 267.465 | 4.642 | 3.574 | 8.215 | 81.553 | 35.159 |
| 2029 | 15.884 | 11.060 | 26.944 | 251.581 | 4.843 | 3.372 | 8.215 | 76.710 | 35.159 |
| 2030 | 16.572 | 10.372 | 26.944 | 235.009 | 5.053 | 3.163 | 8.215 | 71.657 | 35.159 |
| 2031 | 17.290 | 9.654 | 26.944 | 217.719 | 5.272 | 2.944 | 8.215 | 66.385 | 35.159 |
| 2032 | 18.039 | 8.904 | 26.944 | 199.680 | 5.500 | 2.715 | 8.215 | 60.885 | 35.159 |
| 2033 | 18.821 | 8.123 | 26.944 | 180.859 | 5.739 | 2.477 | 8.215 | 55.146 | 35.159 |
| 2034 | 19.637 | 7.307 | 26.944 | 161.222 | 5.988 | 2.228 | 8.216 | 49.159 | 35.159 |
| 2035 | 20.488 | 6.456 | 26.944 | 140.734 | 6.247 | 1.968 | 8.216 | 42.912 | 35.159 |
| 2036 | 21.376 | 5.568 | 26.944 | 119.358 | 6.518 | 1.698 | 8.216 | 36.394 | 35.159 |
| 2037 | 22.302 | 4.642 | 26.944 | 97.056 | 6.800 | 1.415 | 8.216 | 29.594 | 35.159 |
| 2038 | 23.269 | 3.675 | 26.944 | 73.788 | 7.095 | 1.121 | 8.216 | 22.499 | 35.159 |
| 2039 | 24.277 | 2.667 | 26.944 | 49.511 | 7.402 | 813 | 8.215 | 15.096 | 35.159 |
| 2040 | 25.329 | 1.615 | 26.944 | 24.182 | 7.723 | 492 | 8.216 | 7.373 | 35.159 |
| 2041 | 24.166 | 517 | 24.683 | | 7.368 | 158 | 7.526 | | 32.209 |

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

109 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete * | Neben- kosten ** | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|---------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2024 | | | | -40.352 | | -40.352 | -40.352 |
| 2025 | | | | -15.522 | | -15.522 | -55.874 |
| 2026 | 1.141 | -114 | 1.027 | -4.181 | -1.379 | -4.533 | -60.407 |
| 2027 | 13.697 | -1.373 | 12.325 | -5.798 | -16.119 | -9.592 | -69.999 |
| 2028 | 14.040 | -1.391 | 12.649 | -5.798 | -15.294 | -8.442 | -78.442 |
| 2029 | 14.391 | -1.410 | 12.981 | -5.798 | -14.433 | -7.249 | -85.691 |
| 2030 | 14.750 | -1.429 | 13.321 | -5.798 | -13.534 | -6.011 | -91.702 |
| 2031 | 15.104 | -1.448 | 13.657 | -5.798 | -12.597 | -4.738 | -96.440 |
| 2032 | 15.467 | -1.681 | 13.786 | -5.798 | -11.619 | -3.631 | -100.071 |
| 2033 | 15.838 | -1.701 | 14.138 | -5.798 | -10.599 | -2.259 | -102.330 |
| 2034 | 16.218 | -1.721 | 14.497 | -5.798 | -9.535 | -835 | -103.165 |
| 2035 | 16.607 | -1.742 | 14.866 | -5.798 | -8.424 | 644 | -102.521 |
| 2036 | 17.006 | -1.763 | 15.243 | -5.798 | -7.266 | 2.180 | -100.342 |
| 2037 | 17.414 | -1.956 | 15.459 | -5.798 | -6.057 | 3.604 | -96.738 |
| 2038 | 17.832 | -1.978 | 15.854 | -5.798 | -4.796 | 5.261 | -91.477 |
| 2039 | 18.260 | -2.001 | 16.259 | -5.798 | -3.480 | 6.982 | -84.495 |
| 2040 | 18.698 | -2.024 | 16.674 | -5.798 | -2.107 | 8.770 | -75.725 |
| 2041 | 19.147 | -2.088 | 17.059 | -5.798 | -674 | 10.587 | -65.138 |
| 2042 | 19.607 | -2.751 | 16.856 | -5.798 | | 11.058 | -54.080 |
| 2043 | 20.077 | -2.786 | 17.291 | -5.798 | | 11.493 | -42.587 |
| 2044 | 20.559 | -2.823 | 17.737 | -5.798 | | 11.939 | -30.648 |
| 2045 | 21.052 | -2.860 | 18.193 | -5.798 | | 12.395 | -18.253 |
| 2046 | 21.558 | -2.897 | 18.660 | -5.798 | | 12.863 | -5.390 |
| 2047 | 22.075 | -2.936 | 19.139 | -5.798 | | 13.341 | 7.951 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 13.697 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 €/m² 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 32b | 8055 Graz

TOP 44 / ERDGESCHOSS

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 78,39 m ² |
| Garten | 192,00 m ² |
| Terrasse | 20,13 m ² |
| Kellerabteil | Nr. 44 |
| Tiefgaragen-Stellplatz | Nr. 54 |

