



Kreditzeichnung
1,5 % Kommanditanteile

BAUMSTADT¹

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien – Tranche 2025

IFA Bauherrenmodell N°496

Baumstadt¹ Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt¹** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,5% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 28,55 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 76 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn 2. Halbjahr 2025 | Fertigstellung 1. Halbjahr 2027

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, 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 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 5,0 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

SICHERHEITEN

- Persönliche Firmenbucheintragung 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 ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 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 9,97 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 Euro/m². Die für Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

360-GRAD-SERVICE

- 360-Grad-Service 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.

VERWERTUNGSSZENARIO

- Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		113.123	Nettoeinnahmen plus		113.123
Steuerzahlung		-19.309	Steuerersparnis		83.936
Nettoeinnahmen nach Steuer		93.814	Nettoeinnahmen nach Steuer		197.059

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, 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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

1,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 434.674 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	45.750	2025	-53.610
2026	45.750	2026	-27.330
2027	45.750	2027	-22.188
	<u>137.250</u>		<u>-103.128</u>

137.250
Eigenaufwand vor Steuer

-51.564
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

85.686
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	224.974
Landesdarlehen gefördert ****	72.450

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.060
pro Monat

12.724
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

632
pro Monat

7.587
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

210.350

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.477

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

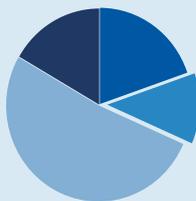
5,5 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

434.674

- 20% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 52% Bankdarlehen
- 17% Landesdarlehen

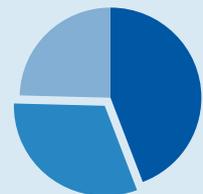


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

210.350

- 44% Eigenaufwand
- 32% Steuerrückfluss
- 24% Mieten bereinigt
um Zinsaufwände



- * 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 Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von EUR 224.974 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,95% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 72.450 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2025			-45.750		-45.750	-45.750
2026			-45.750	26.805	-18.945	-64.695
2027	1.591	-6.009	-50.168	13.665	-36.503	-101.198
2028	6.364	-24.035	-17.672	11.094	-6.578	-107.776
2029	6.524	-24.035	-17.511	11.758	-5.753	-113.529
2030	6.689	-24.035	-17.347	11.429	-5.917	-119.446
2031	6.850	-24.035	-17.185	11.089	-6.096	-125.542
2032	7.016	-24.035	-17.020	10.739	-6.280	-131.822
2033	7.040	-24.035	-16.995	10.378	-6.618	-138.440
2034	7.213	-24.035	-16.823	10.076	-6.747	-145.187
2035	7.390	-24.035	-16.646	9.688	-6.958	-152.145
2036	7.570	-24.035	-16.465	9.286	-7.179	-159.323
2037	7.755	-24.035	-16.280	8.870	-7.410	-166.733
2038	7.829	-24.035	-16.207	8.439	-7.767	-174.500
2039	8.022	-24.035	-16.013	8.051	-7.962	-182.462
2040	8.220	-24.035	-15.815	7.588	-8.227	-190.689
2041	8.422	-24.035	-15.613	2.617	-12.997	-203.686
2042	8.629	-19.026	-10.397	-1.855	-12.252	-215.938
2043	8.667	-3.998	4.668	-3.989	680	-215.259
2044	8.883	-3.998	4.885	-4.152	733	-214.526
2045	9.104	-3.998	5.106	-4.279	827	-213.699
2046	9.331	-3.998	5.332	-4.409	923	-212.776
2047	9.967	-2.999	6.968	-4.542	2.426	-210.350
2048	11.477		11.477	-4.880	6.597	-203.753

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2025.

*** 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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

STEUERLICHE PROGNOSE RECHNUNG

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-53.610		-53.610	-53.610
2026				-27.330		-27.330	-80.940
2027	1.976	-385	1.591	-21.330	-2.449	-22.188	-103.128
2028	7.905	-1.541	6.364	-20.385	-9.494	-23.516	-126.644
2029	8.092	-1.568	6.524	-20.385	-8.997	-22.858	-149.502
2030	8.283	-1.594	6.689	-20.385	-8.481	-22.177	-171.679
2031	8.471	-1.621	6.850	-20.385	-7.944	-21.479	-193.158
2032	8.663	-1.648	7.016	-20.385	-7.386	-20.756	-213.914
2033	8.860	-1.820	7.040	-20.385	-6.806	-20.152	-234.065
2034	9.061	-1.848	7.213	-20.385	-6.204	-19.376	-253.441
2035	9.266	-1.877	7.390	-20.385	-5.577	-18.573	-272.014
2036	9.477	-1.906	7.570	-20.385	-4.926	-17.741	-289.755
2037	9.692	-1.936	7.755	-20.385	-4.249	-16.879	-306.633
2038	9.912	-2.083	7.829	-20.385	-3.545	-16.102	-322.735
2039	10.137	-2.115	8.022	-20.385	-2.814	-15.177	-337.912
2040	10.367	-2.147	8.220	-11.400	-2.053	-5.233	-343.145
2041	10.602	-2.180	8.422	-3.450	-1.262	3.710	-339.435
2042	10.842	-2.213	8.629	-195	-456	7.978	-331.457
2043	11.088	-2.422	8.667	-195	-168	8.304	-323.154
2044	11.340	-2.457	8.883	-195	-129	8.559	-314.595
2045	11.597	-2.493	9.104	-195	-91	8.819	-305.776
2046	11.861	-2.530	9.331	-195	-51	9.084	-296.692
2047	12.582	-2.615	9.967	-195	-12	9.759	-286.932
2048	14.273	-2.796	11.477	-195		11.282	-275.650

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
		113.123			113.123
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.309			83.936
		nach Steuer			nach Steuer
		93.814			197.059

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 103.245

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 7.905 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erläss BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2027 berechnet.

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.

Neubauherrenmodell

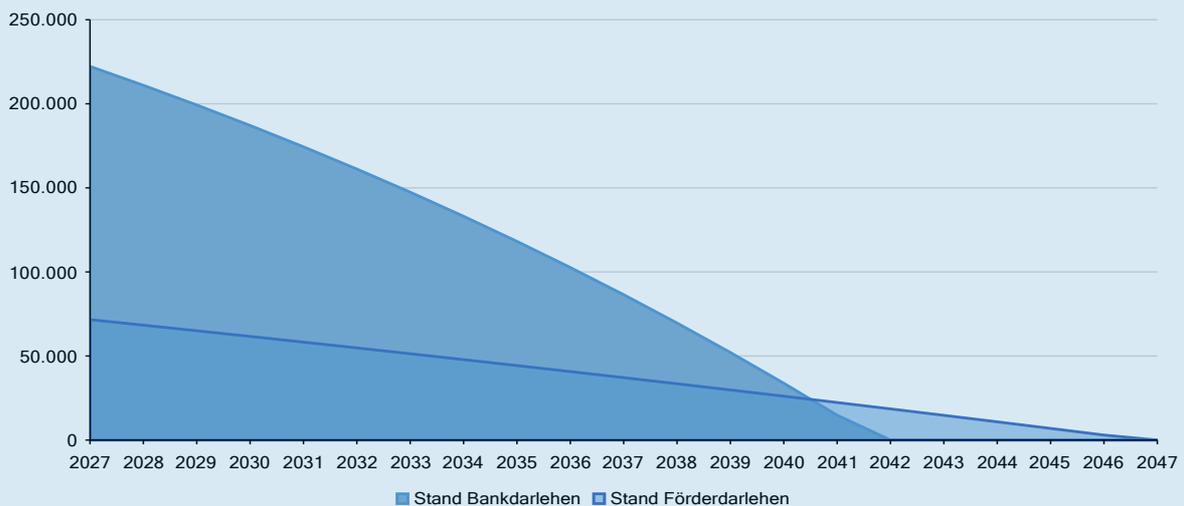
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	2.741	2.269	5.009	222.233	819	180	1.000	71.631	6.009
2028	11.244	8.793	20.037	210.989	3.297	701	3.998	68.334	24.035
2029	11.708	8.329	20.037	199.282	3.330	668	3.998	65.004	24.035
2030	12.191	7.846	20.037	187.091	3.364	635	3.998	61.640	24.035
2031	12.694	7.343	20.037	174.397	3.397	601	3.998	58.242	24.035
2032	13.217	6.820	20.037	161.180	3.432	567	3.998	54.811	24.035
2033	13.763	6.274	20.037	147.417	3.466	532	3.998	51.345	24.035
2034	14.331	5.706	20.037	133.087	3.501	497	3.998	47.844	24.035
2035	14.922	5.115	20.037	118.165	3.536	462	3.998	44.308	24.035
2036	15.538	4.499	20.037	102.627	3.572	427	3.998	40.736	24.035
2037	16.179	3.858	20.037	86.448	3.607	391	3.998	37.129	24.035
2038	16.846	3.191	20.037	69.602	3.644	355	3.998	33.485	24.035
2039	17.541	2.496	20.037	52.061	3.680	318	3.998	29.805	24.035
2040	18.265	1.772	20.037	33.796	3.717	281	3.998	26.087	24.035
2041	19.019	1.018	20.037	14.777	3.755	244	3.998	22.333	24.035
2042	14.777	250	15.028		3.792	206	3.998	18.540	19.026
2043					3.830	168	3.998	14.710	3.998
2044					3.869	129	3.998	10.841	3.998
2045					3.908	91	3.998	6.933	3.998
2046					3.947	51	3.998	2.986	3.998
2047					2.986	12	2.999		2.999

VERLAUF DARLEHENSSTAND 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.

Neubauherrenmodell

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndlgrasse 5&7 - Tranche 2025

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-44.625		-44.625	-44.625
2026				-10.380		-10.380	-55.005
2027	2.438	-385	2.052	-3.405	-2.449	-3.802	-58.807
2028	9.750	-1.541	8.209	-4.740	-9.494	-6.026	-64.833
2029	9.994	-1.568	8.426	-4.740	-8.997	-5.311	-70.144
2030	10.244	-1.594	8.649	-4.740	-8.481	-4.572	-74.716
2031	10.489	-1.621	8.869	-4.740	-7.944	-3.815	-78.531
2032	10.741	-1.648	9.094	-4.740	-7.386	-3.033	-81.564
2033	10.999	-1.820	9.179	-4.740	-6.806	-2.367	-83.931
2034	11.263	-1.848	9.415	-4.740	-6.204	-1.529	-85.460
2035	11.533	-1.877	9.656	-4.740	-5.577	-661	-86.121
2036	11.810	-1.906	9.904	-4.740	-4.926	238	-85.883
2037	12.094	-1.936	10.157	-4.740	-4.249	1.168	-84.715
2038	12.384	-2.083	10.301	-4.740	-3.545	2.015	-82.700
2039	12.681	-2.115	10.566	-4.740	-2.814	3.013	-79.688
2040	12.985	-2.147	10.838	-4.740	-2.053	4.046	-75.642
2041	13.297	-2.180	11.117	-4.740	-1.262	5.115	-70.527
2042	13.616	-2.213	11.403	-4.740	-456	6.206	-64.321
2043	13.943	-2.422	11.521	-4.740	-168	6.613	-57.708
2044	14.277	-2.457	11.820	-4.740	-129	6.951	-50.757
2045	14.620	-2.493	12.127	-4.740	-91	7.297	-43.460
2046	14.971	-2.530	12.441	-4.740	-51	7.650	-35.810
2047	15.330	-2.615	12.715	-4.740	-12	7.963	-27.847
2048	15.698	-2.796	12.902	-4.740		8.162	-19.685
2049	16.075	-2.843	13.232	-4.740		8.492	-11.193
2050	16.461	-2.890	13.571	-4.740		8.831	-2.362
2051	16.856	-2.938	13.917	-4.740		9.177	6.816

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 9.750 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (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.

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 27. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.