



Kreditzeichnung
2 % 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		150.831	Nettoeinnahmen plus		150.831
Steuerzahlung		-25.745	Steuerersparnis		111.915
Nettoeinnahmen nach Steuer		125.085	Nettoeinnahmen nach Steuer		262.745

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

2 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 579.565 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	61.000	2025	-71.480
2026	61.000	2026	-36.440
2027	61.000	2027	-29.584
	<u>183.000</u>		<u>-137.504</u>

183.000
Eigenaufwand vor Steuer

-68.752
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

114.248
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	299.965
Landesdarlehen gefördert ****	96.600

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.414
pro Monat

16.965
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

843
pro Monat

10.116
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

280.467

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

15.303

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

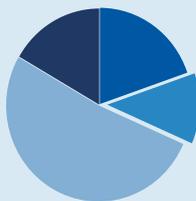
5,5 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

579.565

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

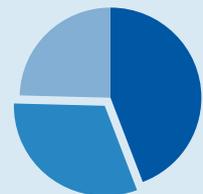


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

280.467

- 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 299.965 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 96.600 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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-61.000		-61.000	-61.000
2026			-61.000	35.740	-25.260	-86.260
2027	2.121	-8.012	-66.891	18.220	-48.671	-134.931
2028	8.485	-32.047	-23.562	14.792	-8.770	-143.701
2029	8.699	-32.047	-23.348	15.677	-7.671	-151.371
2030	8.918	-32.047	-23.129	15.239	-7.890	-159.261
2031	9.134	-32.047	-22.913	14.785	-8.128	-167.390
2032	9.354	-32.047	-22.693	14.319	-8.374	-175.763
2033	9.387	-32.047	-22.661	13.837	-8.824	-184.587
2034	9.617	-32.047	-22.430	13.434	-8.996	-193.582
2035	9.853	-32.047	-22.194	12.917	-9.277	-202.859
2036	10.094	-32.047	-21.953	12.382	-9.571	-212.431
2037	10.340	-32.047	-21.707	11.827	-9.879	-222.310
2038	10.438	-32.047	-21.609	11.253	-10.356	-232.667
2039	10.696	-32.047	-21.351	10.735	-10.617	-243.283
2040	10.960	-32.047	-21.087	10.118	-10.970	-254.253
2041	11.229	-32.047	-20.818	3.489	-17.329	-271.581
2042	11.505	-25.368	-13.863	-2.473	-16.336	-287.918
2043	11.556	-5.331	6.224	-5.318	906	-287.011
2044	11.844	-5.331	6.513	-5.536	977	-286.034
2045	12.139	-5.331	6.808	-5.706	1.102	-284.932
2046	12.441	-5.331	7.110	-5.879	1.231	-283.702
2047	13.289	-3.998	9.291	-6.056	3.234	-280.467
2048	15.303		15.303	-6.506	8.796	-271.671

* 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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-71.480		-71.480	-71.480
2026				-36.440		-36.440	-107.920
2027	2.635	-514	2.121	-28.440	-3.265	-29.584	-137.504
2028	10.540	-2.055	8.485	-27.180	-12.659	-31.355	-168.859
2029	10.789	-2.090	8.699	-27.180	-11.997	-30.478	-199.336
2030	11.044	-2.126	8.918	-27.180	-11.308	-29.570	-228.906
2031	11.295	-2.161	9.134	-27.180	-10.592	-28.638	-257.544
2032	11.551	-2.197	9.354	-27.180	-9.848	-27.674	-285.218
2033	11.813	-2.427	9.387	-27.180	-9.075	-26.869	-312.087
2034	12.081	-2.464	9.617	-27.180	-8.272	-25.835	-337.922
2035	12.355	-2.503	9.853	-27.180	-7.436	-24.764	-362.685
2036	12.636	-2.542	10.094	-27.180	-6.568	-23.654	-386.339
2037	12.922	-2.582	10.340	-27.180	-5.666	-22.505	-408.844
2038	13.216	-2.778	10.438	-27.180	-4.727	-21.469	-430.314
2039	13.515	-2.820	10.696	-27.180	-3.752	-20.236	-450.549
2040	13.822	-2.862	10.960	-15.200	-2.737	-6.978	-457.527
2041	14.136	-2.906	11.229	-4.600	-1.683	4.947	-452.580
2042	14.457	-2.951	11.505	-260	-609	10.637	-441.943
2043	14.785	-3.229	11.556	-260	-224	11.072	-430.871
2044	15.120	-3.276	11.844	-260	-173	11.412	-419.460
2045	15.463	-3.324	12.139	-260	-121	11.758	-407.702
2046	15.814	-3.373	12.441	-260	-68	12.113	-395.589
2047	16.776	-3.487	13.289	-260	-17	13.012	-382.577
2048	19.031	-3.728	15.303	-260		15.043	-367.534

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
		150.831			150.831
		minus Steuer			plus Steuer
		-25.745			111.915
		nach Steuer			nach Steuer
		125.085			262.745

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 137.660

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 10.540 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 (Erlass 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

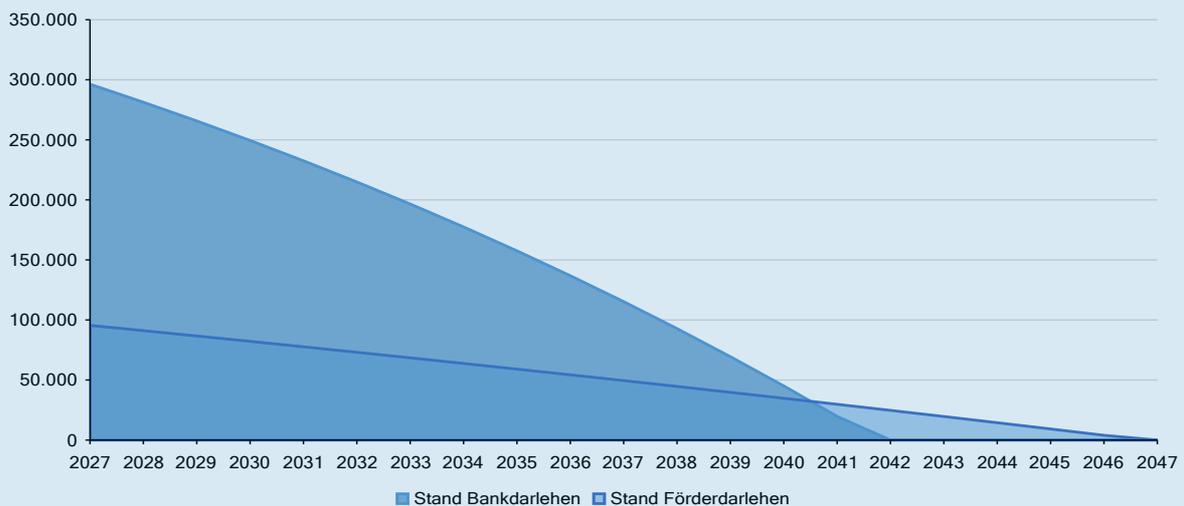
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

2 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	3.654	3.025	6.679	296.311	1.092	241	1.333	95.508	8.012
2028	14.992	11.724	26.716	281.319	4.396	935	5.331	91.112	32.047
2029	15.610	11.106	26.716	265.709	4.440	891	5.331	86.671	32.047
2030	16.254	10.462	26.716	249.455	4.485	846	5.331	82.186	32.047
2031	16.925	9.791	26.716	232.530	4.530	801	5.331	77.657	32.047
2032	17.623	9.093	26.716	214.907	4.575	756	5.331	73.081	32.047
2033	18.350	8.366	26.716	196.556	4.621	710	5.331	68.460	32.047
2034	19.108	7.608	26.716	177.449	4.668	663	5.331	63.792	32.047
2035	19.896	6.820	26.716	157.553	4.715	616	5.331	59.077	32.047
2036	20.717	5.999	26.716	136.836	4.762	569	5.331	54.315	32.047
2037	21.572	5.144	26.716	115.265	4.810	521	5.331	49.505	32.047
2038	22.462	4.254	26.716	92.803	4.858	473	5.331	44.647	32.047
2039	23.388	3.328	26.716	69.415	4.907	424	5.331	39.740	32.047
2040	24.353	2.363	26.716	45.061	4.956	375	5.331	34.783	32.047
2041	25.358	1.358	26.716	19.703	5.006	325	5.331	29.777	32.047
2042	19.703	334	20.037		5.056	275	5.331	24.721	25.368
2043					5.107	224	5.331	19.613	5.331
2044					5.159	173	5.331	14.455	5.331
2045					5.210	121	5.331	9.244	5.331
2046					5.263	68	5.331	3.982	5.331
2047					3.982	17	3.998		3.998

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

2 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-59.500		-59.500	-59.500
2026				-13.840		-13.840	-73.340
2027	3.250	-514	2.736	-4.540	-3.265	-5.069	-78.409
2028	13.000	-2.055	10.945	-6.320	-12.659	-8.035	-86.444
2029	13.325	-2.090	11.235	-6.320	-11.997	-7.082	-93.525
2030	13.658	-2.126	11.532	-6.320	-11.308	-6.096	-99.621
2031	13.986	-2.161	11.825	-6.320	-10.592	-5.087	-104.708
2032	14.322	-2.197	12.125	-6.320	-9.848	-4.044	-108.752
2033	14.665	-2.427	12.239	-6.320	-9.075	-3.157	-111.908
2034	15.017	-2.464	12.553	-6.320	-8.272	-2.039	-113.947
2035	15.378	-2.503	12.875	-6.320	-7.436	-881	-114.828
2036	15.747	-2.542	13.205	-6.320	-6.568	317	-114.511
2037	16.125	-2.582	13.543	-6.320	-5.666	1.557	-112.954
2038	16.512	-2.778	13.734	-6.320	-4.727	2.687	-110.267
2039	16.908	-2.820	14.088	-6.320	-3.752	4.017	-106.250
2040	17.314	-2.862	14.451	-6.320	-2.737	5.394	-100.856
2041	17.729	-2.906	14.823	-6.320	-1.683	6.820	-94.036
2042	18.155	-2.951	15.203	-6.320	-609	8.275	-85.761
2043	18.590	-3.229	15.361	-6.320	-224	8.818	-76.943
2044	19.037	-3.276	15.761	-6.320	-173	9.268	-67.675
2045	19.494	-3.324	16.169	-6.320	-121	9.729	-57.947
2046	19.961	-3.373	16.588	-6.320	-68	10.200	-47.747
2047	20.440	-3.487	16.954	-6.320	-17	10.617	-37.130
2048	20.931	-3.728	17.203	-6.320		10.883	-26.247
2049	21.433	-3.790	17.643	-6.320		11.323	-14.924
2050	21.948	-3.853	18.095	-6.320		11.775	-3.149
2051	22.475	-3.918	18.557	-6.320		12.237	9.087

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 13.000 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.