



Kreditzeichnung

2,5 % 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		188.538	Nettoeinnahmen plus		188.538
Steuerzahlung		-32.182	Steuerersparnis		139.893
Nettoeinnahmen nach Steuer		156.357	Nettoeinnahmen nach Steuer		328.432

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

2,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 724.456 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	76.250	2025	-89.350
2026	76.250	2026	-45.550
2027	76.250	2027	-36.980
	<u>228.750</u>		<u>-171.880</u>

228.750
Eigenaufwand vor Steuer

-85.940
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

142.810
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	374.956
Landesdarlehen gefördert ****	120.750

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.767
pro Monat

21.206
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

1.054
pro Monat

12.644
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

350.584

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

19.128

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

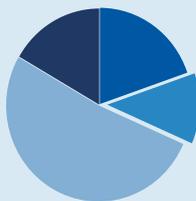
5,5 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

724.456

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

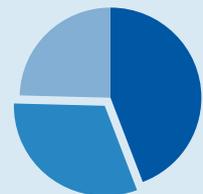


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

350.584

- 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 374.956 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 120.750 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 | Werndlgrasse 5&7 - Tranche 2025

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-76.250		-76.250	-76.250
2026			-76.250	44.675	-31.575	-107.825
2027	2.652	-10.015	-83.613	22.775	-60.838	-168.663
2028	10.606	-40.059	-29.453	18.490	-10.963	-179.626
2029	10.874	-40.059	-29.185	19.597	-9.588	-189.214
2030	11.148	-40.059	-28.911	19.048	-9.862	-199.077
2031	11.417	-40.059	-28.641	18.481	-10.160	-209.237
2032	11.693	-40.059	-28.366	17.899	-10.467	-219.704
2033	11.733	-40.059	-28.326	17.296	-11.029	-230.733
2034	12.021	-40.059	-28.038	16.793	-11.245	-241.978
2035	12.316	-40.059	-27.743	16.147	-11.596	-253.574
2036	12.617	-40.059	-27.441	15.477	-11.964	-265.538
2037	12.926	-40.059	-27.133	14.784	-12.349	-277.888
2038	13.048	-40.059	-27.011	14.066	-12.946	-290.833
2039	13.370	-40.059	-26.689	13.418	-13.271	-304.104
2040	13.700	-40.059	-26.359	12.647	-13.712	-317.816
2041	14.037	-40.059	-26.022	4.361	-21.661	-339.477
2042	14.382	-31.710	-17.328	-3.092	-20.420	-359.897
2043	14.444	-6.664	7.781	-6.648	1.133	-358.764
2044	14.805	-6.664	8.141	-6.920	1.221	-357.543
2045	15.174	-6.664	8.510	-7.132	1.378	-356.165
2046	15.551	-6.664	8.887	-7.349	1.538	-354.627
2047	16.611	-4.998	11.613	-7.570	4.043	-350.584
2048	19.128		19.128	-8.133	10.996	-339.588

* 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

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-89.350		-89.350	-89.350
2026				-45.550		-45.550	-134.900
2027	3.294	-642	2.652	-35.550	-4.082	-36.980	-171.880
2028	13.175	-2.569	10.606	-33.975	-15.824	-39.193	-211.073
2029	13.486	-2.613	10.874	-33.975	-14.996	-38.097	-249.170
2030	13.805	-2.657	11.148	-33.975	-14.135	-36.962	-286.132
2031	14.118	-2.701	11.417	-33.975	-13.240	-35.798	-321.930
2032	14.439	-2.746	11.693	-33.975	-12.310	-34.593	-356.523
2033	14.766	-3.033	11.733	-33.975	-11.344	-33.586	-390.109
2034	15.101	-3.080	12.021	-33.975	-10.340	-32.293	-422.402
2035	15.444	-3.128	12.316	-33.975	-9.296	-30.955	-453.356
2036	15.795	-3.177	12.617	-33.975	-8.210	-29.568	-482.924
2037	16.153	-3.227	12.926	-33.975	-7.082	-28.131	-511.056
2038	16.520	-3.472	13.048	-33.975	-5.909	-26.836	-537.892
2039	16.894	-3.524	13.370	-33.975	-4.689	-25.294	-563.186
2040	17.278	-3.578	13.700	-19.000	-3.422	-8.722	-571.908
2041	17.670	-3.633	14.037	-5.750	-2.103	6.184	-565.725
2042	18.071	-3.689	14.382	-325	-761	13.296	-552.429
2043	18.481	-4.036	14.444	-325	-280	13.840	-538.589
2044	18.900	-4.095	14.805	-325	-216	14.264	-524.325
2045	19.329	-4.155	15.174	-325	-151	14.698	-509.627
2046	19.768	-4.216	15.551	-325	-85	15.141	-494.486
2047	20.970	-4.359	16.611	-325	-21	16.266	-478.221
2048	23.789	-4.661	19.128	-325		18.803	-459.417

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
		188.538			188.538
		minus Steuer			plus Steuer
		-32.182			139.893
		nach Steuer			nach Steuer
		156.357			328.432

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 172.075

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 13.175 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

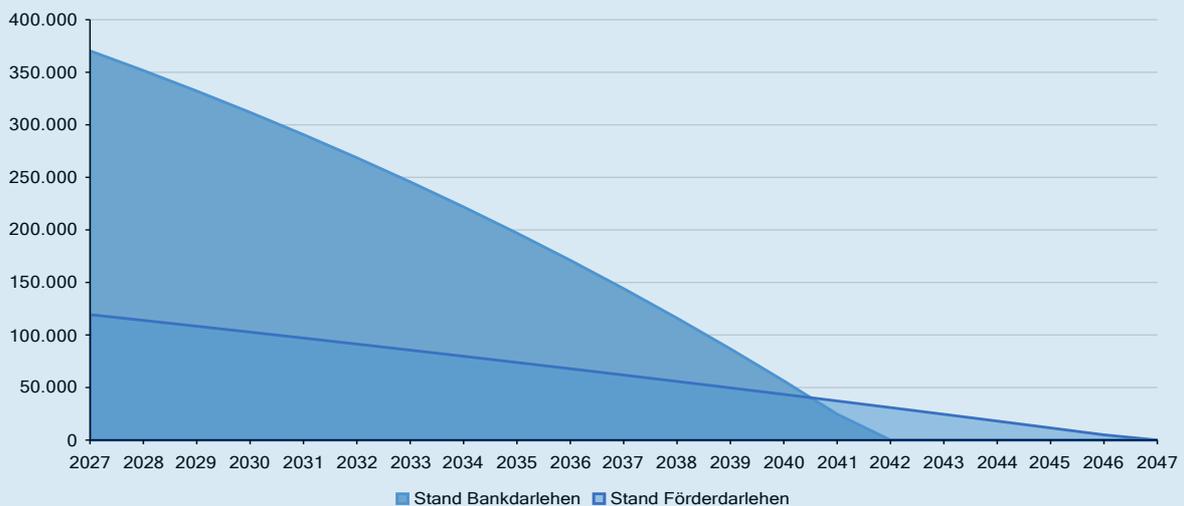
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	4.568	3.781	8.349	370.389	1.365	301	1.666	119.385	10.015
2028	18.740	14.655	33.395	351.649	5.495	1.169	6.664	113.890	40.059
2029	19.513	13.882	33.395	332.136	5.550	1.114	6.664	108.339	40.059
2030	20.318	13.077	33.395	311.819	5.606	1.058	6.664	102.733	40.059
2031	21.156	12.239	33.395	290.662	5.662	1.001	6.664	97.071	40.059
2032	22.029	11.366	33.395	268.633	5.719	945	6.664	91.351	40.059
2033	22.938	10.457	33.395	245.695	5.777	887	6.664	85.575	40.059
2034	23.884	9.511	33.395	221.811	5.835	829	6.664	79.740	40.059
2035	24.870	8.525	33.395	196.941	5.893	770	6.664	73.846	40.059
2036	25.896	7.499	33.395	171.045	5.953	711	6.664	67.894	40.059
2037	26.964	6.430	33.395	144.081	6.012	651	6.664	61.881	40.059
2038	28.077	5.318	33.395	116.004	6.073	591	6.664	55.808	40.059
2039	29.235	4.159	33.395	86.768	6.134	530	6.664	49.675	40.059
2040	30.442	2.953	33.395	56.327	6.195	468	6.664	43.479	40.059
2041	31.698	1.697	33.395	24.629	6.258	406	6.664	37.221	40.059
2042	24.629	417	25.046		6.321	343	6.664	30.901	31.710
2043					6.384	280	6.664	24.517	6.664
2044					6.448	216	6.664	18.069	6.664
2045					6.513	151	6.664	11.556	6.664
2046					6.578	85	6.664	4.977	6.664
2047					4.977	21	4.998		4.998

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 | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

TOTALGEWINNBERECHNUNG

2,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-74.375		-74.375	-74.375
2026				-17.300		-17.300	-91.675
2027	4.063	-642	3.420	-5.675	-4.082	-6.337	-98.012
2028	16.250	-2.569	13.681	-7.900	-15.824	-10.043	-108.055
2029	16.656	-2.613	14.044	-7.900	-14.996	-8.852	-116.907
2030	17.073	-2.657	14.415	-7.900	-14.135	-7.619	-124.526
2031	17.482	-2.701	14.781	-7.900	-13.240	-6.359	-130.885
2032	17.902	-2.746	15.156	-7.900	-12.310	-5.054	-135.939
2033	18.332	-3.033	15.298	-7.900	-11.344	-3.946	-139.885
2034	18.772	-3.080	15.691	-7.900	-10.340	-2.548	-142.433
2035	19.222	-3.128	16.094	-7.900	-9.296	-1.102	-143.535
2036	19.683	-3.177	16.506	-7.900	-8.210	396	-143.139
2037	20.156	-3.227	16.928	-7.900	-7.082	1.947	-141.192
2038	20.640	-3.472	17.168	-7.900	-5.909	3.359	-137.834
2039	21.135	-3.524	17.611	-7.900	-4.689	5.021	-132.813
2040	21.642	-3.578	18.064	-7.900	-3.422	6.743	-126.070
2041	22.162	-3.633	18.529	-7.900	-2.103	8.525	-117.545
2042	22.693	-3.689	19.004	-7.900	-761	10.344	-107.201
2043	23.238	-4.036	19.202	-7.900	-280	11.022	-96.179
2044	23.796	-4.095	19.701	-7.900	-216	11.585	-84.594
2045	24.367	-4.155	20.212	-7.900	-151	12.161	-72.433
2046	24.952	-4.216	20.735	-7.900	-85	12.750	-59.683
2047	25.551	-4.359	21.192	-7.900	-21	13.271	-46.412
2048	26.164	-4.661	21.503	-7.900		13.603	-32.809
2049	26.792	-4.738	22.054	-7.900		14.154	-18.655
2050	27.435	-4.817	22.618	-7.900		14.718	-3.937
2051	28.093	-4.897	23.196	-7.900		15.296	11.359

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 16.250 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.