



Kreditzeichnung
3 % 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		226.246	Nettoeinnahmen plus		226.246
Steuerzahlung		-38.618	Steuerersparnis		167.872
Nettoeinnahmen nach Steuer		187.628	Nettoeinnahmen nach Steuer		394.118

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

3 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 869.348 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	91.500	2025	-107.220
2026	91.500	2026	-54.660
2027	91.500	2027	-44.376
	<u>274.500</u>		<u>-206.256</u>

274.500
Eigenaufwand vor Steuer

-103.128
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

171.372
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	449.948
Landesdarlehen gefördert ****	144.900

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

2.121
pro Monat

25.447
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

1.264
pro Monat

15.173
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

420.701

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

22.954

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

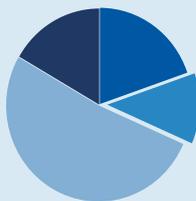
5,5 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

869.348

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

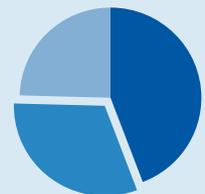


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von
2025 - 2047

420.701

- 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 449.948 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 144.900 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2025			-91.500		-91.500	-91.500
2026			-91.500	53.610	-37.890	-129.390
2027	3.182	-12.018	-100.336	27.330	-73.006	-202.396
2028	12.727	-48.071	-35.343	22.188	-13.155	-215.551
2029	13.049	-48.071	-35.022	23.516	-11.506	-227.057
2030	13.378	-48.071	-34.693	22.858	-11.835	-238.892
2031	13.701	-48.071	-34.370	22.177	-12.193	-251.085
2032	14.031	-48.071	-34.039	21.479	-12.560	-263.645
2033	14.080	-48.071	-33.991	20.756	-13.235	-276.880
2034	14.426	-48.071	-33.645	20.152	-13.493	-290.374
2035	14.779	-48.071	-33.291	19.376	-13.915	-304.289
2036	15.141	-48.071	-32.930	18.573	-14.357	-318.646
2037	15.511	-48.071	-32.560	17.741	-14.819	-333.465
2038	15.657	-48.071	-32.413	16.879	-15.535	-349.000
2039	16.044	-48.071	-32.027	16.102	-15.925	-364.925
2040	16.440	-48.071	-31.631	15.177	-16.454	-381.379
2041	16.844	-48.071	-31.226	5.233	-25.993	-407.372
2042	17.258	-38.052	-20.794	-3.710	-24.504	-431.876
2043	17.333	-7.997	9.337	-7.978	1.359	-430.517
2044	17.766	-7.997	9.769	-8.304	1.466	-429.052
2045	18.209	-7.997	10.212	-8.559	1.653	-427.398
2046	18.661	-7.997	10.665	-8.819	1.846	-425.552
2047	19.934	-5.997	13.936	-9.084	4.852	-420.701
2048	22.954		22.954	-9.759	13.195	-407.506

* 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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-107.220		-107.220	-107.220
2026				-54.660		-54.660	-161.880
2027	3.953	-771	3.182	-42.660	-4.898	-44.376	-206.256
2028	15.810	-3.083	12.727	-40.770	-18.989	-47.032	-253.288
2029	16.184	-3.135	13.049	-40.770	-17.995	-45.716	-299.004
2030	16.566	-3.189	13.378	-40.770	-16.962	-44.354	-343.359
2031	16.942	-3.241	13.701	-40.770	-15.888	-42.957	-386.316
2032	17.327	-3.295	14.031	-40.770	-14.773	-41.511	-427.827
2033	17.720	-3.640	14.080	-40.770	-13.613	-40.303	-468.130
2034	18.122	-3.696	14.426	-40.770	-12.408	-38.752	-506.882
2035	18.533	-3.754	14.779	-40.770	-11.155	-37.145	-544.028
2036	18.954	-3.813	15.141	-40.770	-9.852	-35.481	-579.509
2037	19.384	-3.873	15.511	-40.770	-8.498	-33.758	-613.267
2038	19.823	-4.166	15.657	-40.770	-7.091	-32.204	-645.470
2039	20.273	-4.229	16.044	-40.770	-5.627	-30.353	-675.824
2040	20.733	-4.294	16.440	-22.800	-4.106	-10.466	-686.290
2041	21.204	-4.360	16.844	-6.900	-2.524	7.420	-678.870
2042	21.685	-4.427	17.258	-390	-913	15.955	-662.915
2043	22.177	-4.844	17.333	-390	-336	16.608	-646.307
2044	22.680	-4.914	17.766	-390	-259	17.117	-629.190
2045	23.195	-4.986	18.209	-390	-181	17.638	-611.552
2046	23.721	-5.060	18.661	-390	-103	18.169	-593.383
2047	25.164	-5.230	19.934	-390	-25	19.519	-573.865
2048	28.547	-5.593	22.954	-390		22.564	-551.301

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
		226.246			226.246
		minus Steuer			plus Steuer
		-38.618			167.872
		nach Steuer			nach Steuer
		187.628			394.118

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 206.490

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von rd. EUR 15.810 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 (Erlas 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

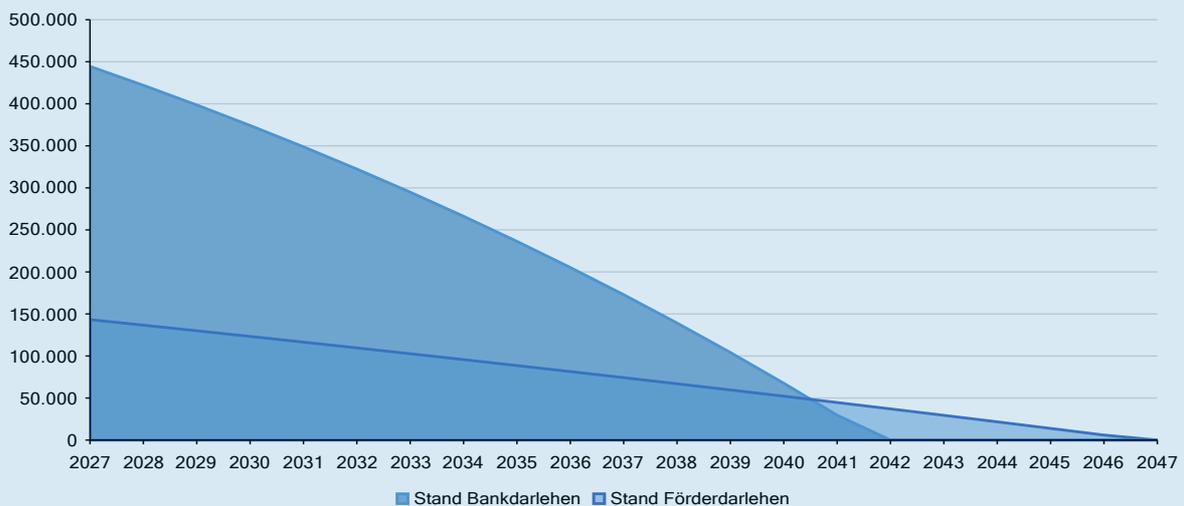
Baumstadt Floridsdorf - Wien | Werndl gasse 5&7 - Tranche 2025

KREDITÜBERSICHT

3 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	5.481	4.537	10.018	444.466	1.638	361	1.999	143.262	12.018
2028	22.487	17.587	40.074	421.979	6.594	1.402	7.997	136.668	48.071
2029	23.415	16.659	40.074	398.564	6.660	1.336	7.997	130.007	48.071
2030	24.381	15.693	40.074	374.182	6.727	1.269	7.997	123.280	48.071
2031	25.387	14.687	40.074	348.795	6.795	1.202	7.997	116.485	48.071
2032	26.435	13.639	40.074	322.360	6.863	1.133	7.997	109.622	48.071
2033	27.526	12.548	40.074	294.835	6.932	1.065	7.997	102.689	48.071
2034	28.661	11.413	40.074	266.173	7.002	995	7.997	95.688	48.071
2035	29.844	10.230	40.074	236.330	7.072	925	7.997	88.616	48.071
2036	31.075	8.999	40.074	205.254	7.143	853	7.997	81.472	48.071
2037	32.357	7.717	40.074	172.897	7.215	782	7.997	74.257	48.071
2038	33.692	6.381	40.074	139.205	7.287	709	7.997	66.970	48.071
2039	35.083	4.991	40.074	104.122	7.361	636	7.997	59.609	48.071
2040	36.530	3.544	40.074	67.592	7.435	562	7.997	52.175	48.071
2041	38.037	2.037	40.074	29.554	7.509	487	7.997	44.666	48.071
2042	29.554	501	30.055		7.585	412	7.997	37.081	38.052
2043					7.661	336	7.997	29.420	7.997
2044					7.738	259	7.997	21.682	7.997
2045					7.816	181	7.997	13.867	7.997
2046					7.894	103	7.997	5.973	7.997
2047					5.973	25	5.997		5.997

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

3 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-89.250		-89.250	-89.250
2026				-20.760		-20.760	-110.010
2027	4.875	-771	4.104	-6.810	-4.898	-7.604	-117.614
2028	19.500	-3.083	16.417	-9.480	-18.989	-12.052	-129.666
2029	19.988	-3.135	16.852	-9.480	-17.995	-10.622	-140.288
2030	20.487	-3.189	17.299	-9.480	-16.962	-9.143	-149.431
2031	20.979	-3.241	17.738	-9.480	-15.888	-7.631	-157.062
2032	21.482	-3.295	18.187	-9.480	-14.773	-6.065	-163.127
2033	21.998	-3.640	18.358	-9.480	-13.613	-4.735	-167.862
2034	22.526	-3.696	18.830	-9.480	-12.408	-3.058	-170.920
2035	23.067	-3.754	19.313	-9.480	-11.155	-1.322	-172.242
2036	23.620	-3.813	19.807	-9.480	-9.852	475	-171.767
2037	24.187	-3.873	20.314	-9.480	-8.498	2.336	-169.431
2038	24.767	-4.166	20.601	-9.480	-7.091	4.030	-165.401
2039	25.362	-4.229	21.133	-9.480	-5.627	6.025	-159.375
2040	25.971	-4.294	21.677	-9.480	-4.106	8.091	-151.284
2041	26.594	-4.360	22.234	-9.480	-2.524	10.230	-141.054
2042	27.232	-4.427	22.805	-9.480	-913	12.412	-128.642
2043	27.886	-4.844	23.042	-9.480	-336	13.226	-115.415
2044	28.555	-4.914	23.641	-9.480	-259	13.902	-101.513
2045	29.240	-4.986	24.254	-9.480	-181	14.593	-86.920
2046	29.942	-5.060	24.882	-9.480	-103	15.300	-71.620
2047	30.661	-5.230	25.430	-9.480	-25	15.925	-55.695
2048	31.397	-5.593	25.804	-9.480		16.324	-39.371
2049	32.150	-5.685	26.465	-9.480		16.985	-22.386
2050	32.922	-5.780	27.142	-9.480		17.662	-4.724
2051	33.712	-5.877	27.835	-9.480		18.355	13.631

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 27. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2027 in Höhe von EUR 19.500 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.