



Kreditzeichnung

3,5 % Kommanditanteile

BAUMSTADT³

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 9+9A | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°504 mit ideeller Beteiligung über eine KG.

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt³** 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 5,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 10,34 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 27 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2025 | Fertigstellung Sommer 2027
- ✓ Die Baugenehmigung ist rechtskräftig, die Förderungswürdigkeit wurde bestätigt

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 4,1 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	$\frac{1}{15}$	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		83.426	Nettoeinnahmen plus		83.426
Steuerzahlung		-11.158	Steuerersparnis		72.037
Nettoeinnahmen nach Steuer		72.268	Nettoeinnahmen nach Steuer		155.463

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.

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

3,5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 367.329 *

BAUPHASE (2025 - 2027)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2025	42.000	2025	-46.795
2026	42.000	2026	-24.955
2027	42.000	2027	-17.790
	126.000		-89.540

126.000
Eigenaufwand vor Steuer

-44.770
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

81.230
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	183.264
Landesdarlehen gefördert ****	58.065

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	880 pro Monat	10.554 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	458 pro Monat	5.500 pro Jahr
---------------------------------	-------------------------	---------------------------	----------------------------------	-------------------------	--------------------------

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

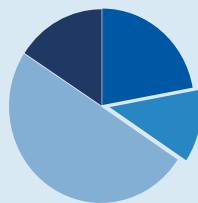
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	176.094
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	9.111
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,2 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

367.329

- 22% Eigenaufwand
- 13% Steuerrückfluss
- 49% Bankdarlehen
- 16% Landesdarlehen

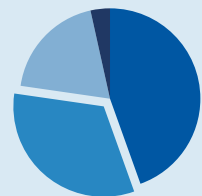


DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2025 - 2047

176.094

- 45% Eigenaufwand
- 32% Steuerrückfluss
- 20% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 3% Zuschüsse



- * 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 183.264 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.11.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 3,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 58.065 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.11.2027, 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

3,5 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2025					-42.000		-42.000	-42.000
2026					-42.000	23.398	-18.603	-60.603
2027	808	114	922	-3.262	-44.340	12.478	-31.862	-92.465
2028	4.848	686	5.534	-19.571	-14.037	8.895	-5.142	-97.606
2029	4.953	686	5.639	-19.571	-13.932	9.716	-4.216	-101.822
2030	5.061	686	5.747	-19.571	-13.824	9.460	-4.364	-106.186
2031	5.166	686	5.852	-19.571	-13.719	9.196	-4.523	-110.709
2032	5.274	686	5.960	-19.571	-13.611	8.924	-4.687	-115.396
2033	5.254	686	5.940	-19.571	-13.631	8.642	-4.989	-120.385
2034	5.366	686	6.052	-19.571	-13.519	8.415	-5.104	-125.489
2035	5.480	686	6.166	-19.571	-13.405	8.112	-5.293	-130.782
2036	5.596	686	6.282	-19.571	-13.289	7.799	-5.490	-136.273
2037	5.714	686	6.400	-19.571	-13.171	7.474	-5.697	-141.969
2038	5.731	686	6.417	-19.571	-13.154	7.138	-6.016	-147.985
2039	5.854	686	6.540	-19.571	-13.031	6.841	-6.190	-154.175
2040	5.979	686	6.665	-19.571	-12.906	6.480	-6.426	-160.601
2041	6.107	686	6.793	-19.571	-12.778	2.745	-10.033	-170.634
2042	6.237	686	6.923	-16.843	-9.920	-1.038	-10.958	-181.592
2043	6.215	686	6.901	-3.204	3.696	-2.821	875	-180.717
2044	6.350	686	7.036	-3.204	3.832	-2.951	880	-179.836
2045	6.488	686	7.174	-3.204	3.969	-3.034	935	-178.901
2046	6.628	686	7.314	-3.204	4.110	-3.119	991	-177.910
2047	7.120	572	7.691	-2.670	5.021	-3.205	1.816	-176.094
2048	9.111		9.111		9.111	-3.466	5.645	-170.449

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 686 p.a. (20 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

** 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

3,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-46.795		-46.795	-46.795
2026				-24.955		-24.955	-71.750
2027	986	-178	808	-17.255	-1.343	-17.790	-89.540
2028	5.915	-1.067	4.848	-16.450	-7.830	-19.432	-108.973
2029	6.034	-1.081	4.953	-16.450	-7.424	-18.921	-127.893
2030	6.156	-1.095	5.061	-16.450	-7.002	-18.391	-146.285
2031	6.275	-1.109	5.166	-16.450	-6.563	-17.847	-164.132
2032	6.396	-1.123	5.274	-16.450	-6.107	-17.284	-181.416
2033	6.520	-1.266	5.254	-16.450	-5.633	-16.829	-198.245
2034	6.646	-1.281	5.366	-16.450	-5.140	-16.225	-214.470
2035	6.775	-1.295	5.480	-16.450	-4.627	-15.598	-230.068
2036	6.906	-1.310	5.596	-16.450	-4.094	-14.949	-245.016
2037	7.040	-1.326	5.714	-16.450	-3.540	-14.276	-259.292
2038	7.176	-1.445	5.731	-16.450	-2.963	-13.682	-272.974
2039	7.315	-1.461	5.854	-16.450	-2.363	-12.959	-285.934
2040	7.456	-1.477	5.979	-9.730	-1.739	-5.490	-291.424
2041	7.600	-1.494	6.107	-2.940	-1.090	2.077	-289.347
2042	7.747	-1.510	6.237	-175	-420	5.642	-283.705
2043	7.897	-1.683	6.215	-175	-137	5.903	-277.802
2044	8.050	-1.700	6.350	-175	-106	6.069	-271.734
2045	8.206	-1.718	6.488	-175	-75	6.238	-265.496
2046	8.365	-1.736	6.628	-175	-44	6.410	-259.086
2047	8.903	-1.783	7.120	-175	-12	6.933	-252.154
2048	11.045	-1.934	9.111	-175		8.936	-243.218

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
		83.426			83.426
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.158			72.037
		nach Steuer			nach Steuer
		72.268			155.463

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 83.195

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von rd. EUR 5.915 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 7,5% (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.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.11.2027 berechnet.

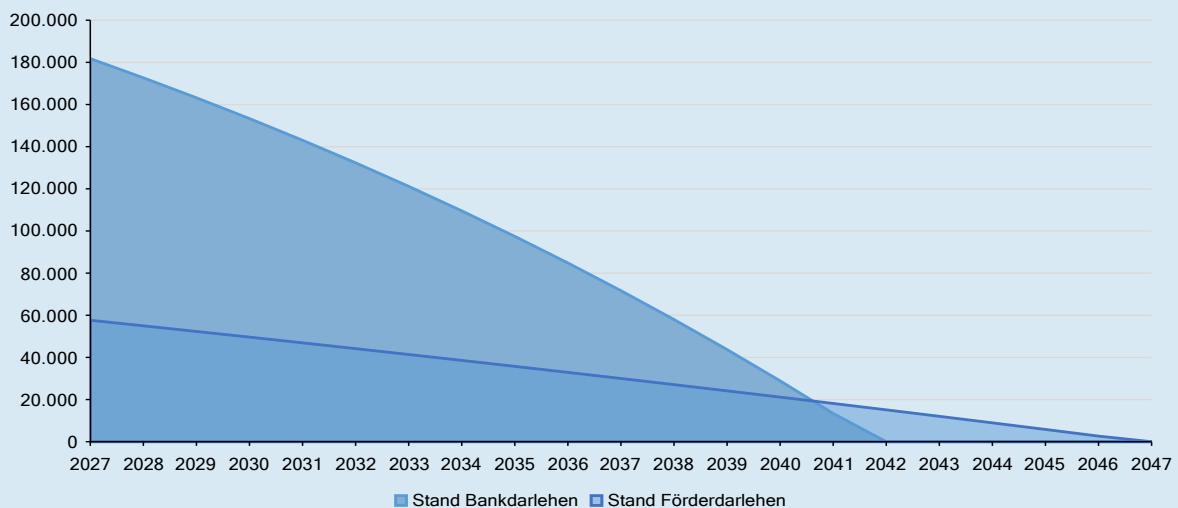
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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.

KREDITÜBERSICHT

3,5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2027	1.481	1.247	2.728	181.783	437	97	534	57.628	3.262
2028	9.101	7.266	16.366	172.682	2.640	564	3.204	54.987	19.571
2029	9.480	6.886	16.366	163.202	2.667	538	3.204	52.320	19.571
2030	9.875	6.491	16.366	153.327	2.694	511	3.204	49.627	19.571
2031	10.287	6.080	16.366	143.040	2.721	484	3.204	46.906	19.571
2032	10.715	5.651	16.366	132.325	2.748	456	3.204	44.158	19.571
2033	11.162	5.204	16.366	121.163	2.776	429	3.204	41.383	19.571
2034	11.627	4.739	16.366	109.536	2.803	401	3.204	38.579	19.571
2035	12.112	4.255	16.366	97.424	2.832	373	3.204	35.748	19.571
2036	12.616	3.750	16.366	84.808	2.860	344	3.204	32.888	19.571
2037	13.142	3.224	16.366	71.665	2.889	316	3.204	29.999	19.571
2038	13.690	2.676	16.366	57.975	2.918	287	3.204	27.081	19.571
2039	14.260	2.106	16.366	43.715	2.947	257	3.204	24.134	19.571
2040	14.855	1.512	16.366	28.860	2.977	228	3.204	21.157	19.571
2041	15.474	892	16.366	13.386	3.007	198	3.204	18.151	19.571
2042	13.386	252	13.639		3.037	168	3.204	15.114	16.843
2043					3.067	137	3.204	12.046	3.204
2044					3.098	106	3.204	8.948	3.204
2045					3.129	75	3.204	5.819	3.204
2046					3.161	44	3.204	2.658	3.204
2047					2.658	12	2.670		2.670

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 | Werndlasse 9+9A

TOTALGEWINNBERECHNUNG

3,5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2025				-38.990		-38.990	-38.990
2026				-10.395		-10.395	-49.385
2027	1.447	-178	1.269	-2.835	-1.343	-2.910	-52.295
2028	8.680	-1.067	7.613	-3.885	-7.830	-4.102	-56.397
2029	8.897	-1.081	7.816	-3.885	-7.424	-3.493	-59.890
2030	9.119	-1.095	8.024	-3.885	-7.002	-2.863	-62.753
2031	9.338	-1.109	8.229	-3.885	-6.563	-2.219	-64.972
2032	9.562	-1.123	8.440	-3.885	-6.107	-1.553	-66.524
2033	9.792	-1.266	8.526	-3.885	-5.633	-992	-67.517
2034	10.027	-1.281	8.746	-3.885	-5.140	-279	-67.796
2035	10.268	-1.295	8.972	-3.885	-4.627	460	-67.336
2036	10.514	-1.310	9.204	-3.885	-4.094	1.224	-66.112
2037	10.766	-1.326	9.441	-3.885	-3.540	2.016	-64.096
2038	11.025	-1.445	9.580	-3.885	-2.963	2.732	-61.364
2039	11.289	-1.461	9.829	-3.885	-2.363	3.580	-57.783
2040	11.560	-1.477	10.083	-3.885	-1.739	4.459	-53.324
2041	11.838	-1.494	10.344	-3.885	-1.090	5.369	-47.956
2042	12.122	-1.510	10.611	-3.885	-420	6.307	-41.649
2043	12.413	-1.683	10.730	-3.885	-137	6.708	-34.941
2044	12.711	-1.700	11.010	-3.885	-106	7.019	-27.922
2045	13.016	-1.718	11.298	-3.885	-75	7.337	-20.584
2046	13.328	-1.736	11.592	-3.885	-44	7.663	-12.921
2047	13.648	-1.783	11.865	-3.885	-12	7.967	-4.954
2048	13.975	-1.934	12.041	-3.885		8.156	3.202

**STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 24. JAHR**

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2027 in Höhe von EUR 8.680 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 7,5% (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.

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. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.