

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG
0,60 % KOMMANDITANTEILE

mit System zu mehr Immobilien- ertrag



VERSPROCHEN - GEHALTEN
35 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019 - 2021

- + **1,13 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + **2,99 %** höhere Mieterträge realisiert
- + **1,77 %** Investitionsvolumen

**Breitenleer Straße 248 |
1220 Wien**

Ihr IFA Bauherrenmodell N°490

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Firmenbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitzinsen usw. an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind enthalten**

➔ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer:in, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind eingerechnet.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Betreuung, Finanzierung, Förderung u.a.m. bis zur professionellen und nachhaltigen Vermietung und Verwaltung mit der Erfahrung aus 490 Projekten

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		27.999
minus Steuerzahlung		-4.270
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		23.728
AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		27.999
plus Steuerersparnis		23.402
<hr/>		
Nettoeinnahmen nach Steuer		51.400

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von rund 9,00 pro m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden.

➔ **Die für die Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

VERWERTUNGSSZENARIO

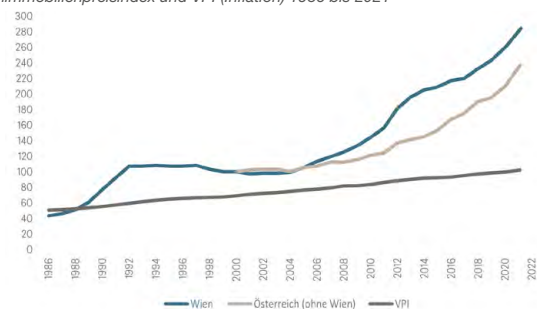
Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investoren des Bauherrenmodells N°490 ein Szenario ermöglicht, das v.a. hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

Verwertungsszenario für die Bauherr:innen im Sinne von Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Wohnungen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft über Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit der Investor:innen ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

Vermietung jedenfalls bis zum Erreichen des steuerlichen Totalgewinns und Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

Realisierung des Verkaufserlöses und anteilmäßige Aufteilung an die Investoren innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 1986 bis 2021



Quelle: CeNIB. Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Berechnung Barzeichnung

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)
sowie begünstigte Abschreibung

Kommanditanteil:	0,60 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	119.973
inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%):	10.740

BAUPHASE

Eigenaufwand 2022	109.233
abzüglich Barzeichnerbonus	-4.500
erforderliches Investment	104.733
abzüglich Steuereinsparung	-9.911
Tatsächlicher Eigenaufwand nach Steuer	94.822

ERTRAG

im Zeitraum 2026 - 2039

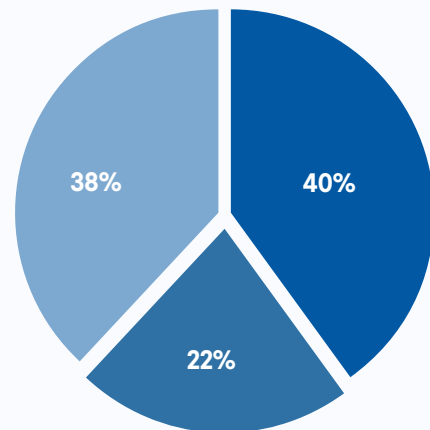
Ø Nettozufluss nach Ertragssteuern jährlich	2.902
bezogen auf tatsächlichen Eigenaufwand nach Steuer p.a.	3,1 %

entspricht einer Rendite von 4,2 % jährlich im Vergleich zu einer KESTpflichtigen Veranlagung!!!

(Annahme: 27,5% KEST-Abzug für Erträge aus Kapitalvermögen)



MITTELHERKUNFT 2022-2045



- 40% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 38% Mieten bereinigt um Zinsaufwände

ERTRAG

ab Darlehenstilgung

Mieteinnahmen nach Nebenkosten
vor persönlicher Steuer

3.084 p.a.

6,1 % zu gebundenem Kapital 50.410

→ **arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert für Generationen**

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

informationen

ZUM OBJEKT

- Totalsanierung mit überwiegend Neubau
- 3.178 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 45 Wohnungen (von 42 m² bis 112 m²)
- voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2023
- geplante Fertigstellung Frühling 2025



Das Projekt „Breitenleer Straße 248“ befindet sich in Donaustadt, dem flächenmäßig größten Bezirk Wiens, der gleichzeitig einer der „grünsten“ ist. Mehr als zwei Drittel der Fläche sind von Grünland und Gewässern geprägt, am bekanntesten sind etwa die Donauinsel oder das Naturschutzgebiet Lobau. Es gibt aber auch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, Parks, Gärten und sogar Naturbadeteiche.

Die Lebensqualität ist hoch, Naherholungsgebiete und beste Infrastruktur sind direkt vor der Haustür. Die Anbindung an öffentlichen Verkehr/U-Bahn ist ausgezeichnet, umweltfreundliche Mobilität ist zu Fuß und auf vielen Radwegen möglich. Auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.

IHR BERATER



mind.capital gmbh
IFA Premium Partner 2021
Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis
+43 723 226 036-0 | office@mind.at | www.mind.at

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

Ihr IFA Bauherrenmodell N°490

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **486** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,54 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.700** zufriedene Anlegerinnen und Anleger stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

NEUBAUHERRENMODELL

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 119.973 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand

2022	109.233
-Barzeichnerbonus	-4.500
	104.733

Steuerliches Ergebnis

2022	-5.346
2023	-3.990
2024	-5.514
2025	-4.972
	-19.822

104.733
Eigenaufwand vor Steuer

-9.911
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

94.822
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

10.740

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2039)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

101
pro Monat

1.212
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

242
pro Monat

2.902
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

50.410

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

3.084

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

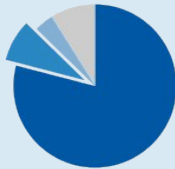
6,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

119.973

- 79% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 9% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

50.410

- 40% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 38% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- **) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ***) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 10.740 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.08.2025, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- ****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.
- *****) Da die Herstellungskosten bis 2039 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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 sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,60 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-104.733		-104.733		-104.733
	2023				2.673	2.673	2,55 %	-102.060
⌘	2024				1.995	1.995	1,95 %	-100.065
	2025	671	-247	424	2.757	3.181	3,18 %	-96.884
€	2026	1.610	-593	1.017	2.486	3.503	3,62 %	-93.381
	2027	1.643	-593	1.050	2.037	3.087	3,31 %	-90.295
	2028	1.676	-593	1.084	2.018	3.101	3,43 %	-87.193
	2029	1.710	-593	1.118	1.999	3.116	3,57 %	-84.077
	2030	1.745	-593	1.153	1.979	3.132	3,72 %	-80.946
	2031	1.740	-593	1.147	1.959	3.106	3,84 %	-77.840
	2032	1.776	-593	1.183	1.959	3.142	4,04 %	-74.698
	2033	1.813	-593	1.220	1.939	3.158	4,23 %	-71.539
	2034	1.850	-593	1.257	1.918	3.175	4,44 %	-68.364
	2035	1.888	-593	1.296	1.896	3.192	4,67 %	-65.172
	2036	1.894	-593	1.302	1.874	3.176	4,87 %	-61.996
	2037	1.934	-593	1.341	1.869	3.210	5,18 %	-58.786
	2038	1.975	-593	1.382	1.255	2.637	4,49 %	-56.149
	2039	2.016	-593	1.423	530	1.953	3,48 %	-54.196
	2040	2.058	-593	1.465	-774	691	1,27 %	-53.505
	2041	2.051	-593	1.459	-1.014	444	0,83 %	-53.061
	2042	2.095	-593	1.502	-1.014	489	0,92 %	-52.572
	2043	2.140	-593	1.547	-1.038	508	0,97 %	-52.063
	2044	2.185	-593	1.592	-1.064	529	1,02 %	-51.535
	2045	2.559	-346	2.214	-1.089	1.124	2,18 %	-50.410
	2046	3.084		3.084	-1.279	1.805	3,58 %	-48.605

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

****) 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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-5.346		-5.346	-5.346
2023				-3.990		-3.990	-9.336
2024				-5.514		-5.514	-14.850
2025	835	-164	671	-5.598	-44	-4.972	-19.822
2026	2.004	-394	1.610	-5.580	-103	-4.073	-23.895
2027	2.042	-399	1.643	-5.580	-98	-4.036	-27.931
2028	2.081	-405	1.676	-5.580	-93	-3.997	-31.928
2029	2.120	-410	1.710	-5.580	-88	-3.958	-35.886
2030	2.161	-415	1.745	-5.580	-83	-3.918	-39.803
2031	2.202	-462	1.740	-5.580	-78	-3.919	-43.722
2032	2.244	-468	1.776	-5.580	-73	-3.877	-47.599
2033	2.286	-474	1.813	-5.580	-68	-3.835	-51.434
2034	2.330	-480	1.850	-5.580	-62	-3.792	-55.227
2035	2.374	-485	1.888	-5.580	-57	-3.749	-58.975
2036	2.419	-525	1.894	-5.580	-52	-3.737	-62.712
2037	2.465	-531	1.934	-4.398	-46	-2.510	-65.222
2038	2.512	-537	1.975	-2.994	-41	-1.060	-66.282
2039	2.560	-544	2.016	-432	-35	1.549	-64.734
2040	2.608	-550	2.058		-30	2.028	-62.705
2041	2.658	-606	2.051		-24	2.027	-60.678
2042	2.708	-613	2.095		-18	2.077	-58.601
2043	2.760	-620	2.140		-12	2.127	-56.474
2044	2.812	-627	2.185		-7	2.178	-54.295
2045	3.245	-686	2.559		-1	2.558	-51.737
2046	3.852	-767	3.084			3.084	-48.653

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 2.004 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2027. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

***) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, 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 01.08.2025 berechnet.

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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		25.941			25.941
		minus Steuer			plus Steuer
		-3.868			24.431
		nach Steuer			nach Steuer
		22.072			50.371

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 28.299

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 sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

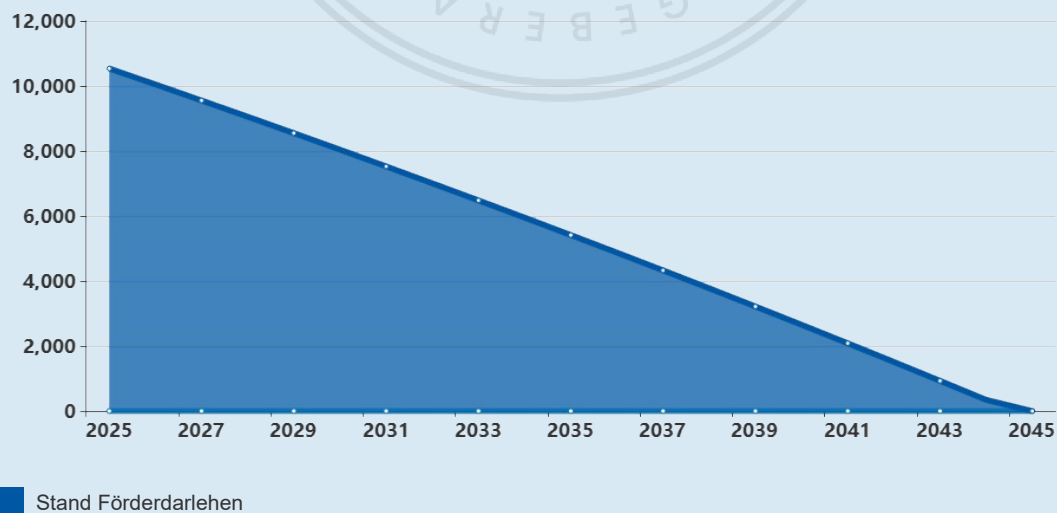
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

KREDITÜBERSICHT

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	203	44	247	10.537
2026	490	103	593	10.048
2027	494	98	593	9.553
2028	499	93	593	9.054
2029	504	88	593	8.550
2030	510	83	593	8.040
2031	515	78	593	7.525
2032	520	73	593	7.006
2033	525	68	593	6.481
2034	530	62	593	5.950
2035	536	57	593	5.415
2036	541	52	593	4.874
2037	547	46	593	4.327
2038	552	41	593	3.775
2039	558	35	593	3.217
2040	563	30	593	2.654
2041	569	24	593	2.086
2042	575	18	593	1.511
2043	580	12	593	931
2044	586	7	593	345
2045	345	1	346	

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, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-4.164		-4.164	-4.164
2023				-1.404		-1.404	-5.568
2024				-366		-366	-5.934
2025	1.080	-164	916	-648	-44	223	-5.711
2026	2.592	-394	2.198	-1.254	-103	841	-4.870
2027	2.644	-399	2.244	-1.254	-98	892	-3.978
2028	2.697	-405	2.292	-1.254	-93	945	-3.033
2029	2.751	-410	2.341	-1.254	-88	998	-2.035
2030	2.806	-415	2.390	-1.254	-83	1.053	-982
2031	2.862	-462	2.400	-1.254	-78	1.068	86

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 2.592 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2027.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, 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.

Immobilien
Investments
Seit 1978
IFA | Institut für
Anlageberatung

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 sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.