



Sacheinlagen in Immobilienanlagestiftungen im Jahr 2013

Die Umfrage unter KGAST-Mitgliedern gibt – inzwischen zum fünften Mal – Aufschluss über die aktuellen und vergangenen Entwicklungen bei Sacheinlagetransaktionen von Anlagestiftungen. Zum dritten Mal wurden die Gründe, welche Pensionskassen zu Sacheinlagetransaktionen bewegen erhoben. Nebst der bisherigen Entwicklung zur Steuerrulingsituation, werden erstmals die Rulingentscheide im vergangenen Jahr aufgeführt.

Ergebnisse 2013

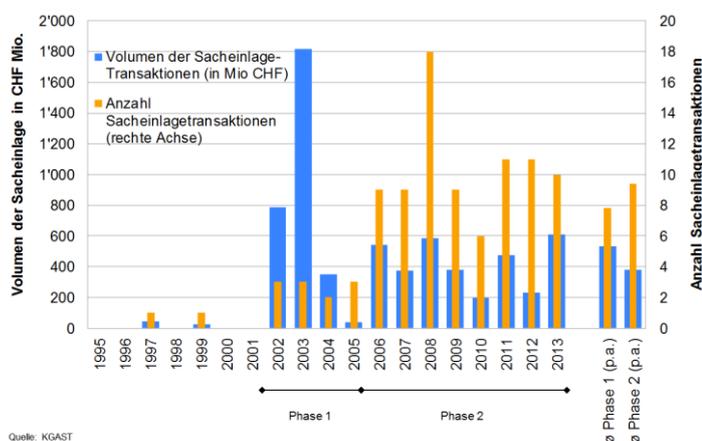
- Im 2013 wurden 10 Sacheinlagetransaktionen im Umfang von rund CHF 609 Mio. getätigt, ein 10-jähriger Höchstwert
- Seit 2002 wurden insgesamt rund CHF 6.4 Mrd. übertragen.
- Mit einer Ausnahme wurden im 2013 alle Umstrukturierungen steuerneutral abgewickelt
- Umfrageteilnehmer gehen von einer anhaltenden Nachfrage aus

Mit zehn Sacheinlagetransaktionen wurde gegenüber dem Vorjahr zwar eine Transaktion weniger getätigt, das Volumen erreichte aber mit rund CHF 609 Mio. einen 10-jährigen Höchstwert. Getrieben wurde das überraschend hohe Volumen durch zwei Transaktionen mit insgesamt rund CHF 400 Mio.

Entwicklung der Sacheinlagetransaktionen

Letztes Jahr wiesen wir darauf hin, dass sich zwar ein Trend zu mehr Transaktionen mit weniger Liegenschaften und kleineren Volumina abzeichnet, Grosstransaktionen aber weiterhin möglich seien.

Diese Begebenheit trifft auf das Jahr 2013 exakt zu. Dabei deckten die beiden grossen Transaktionen rund 2/3 des Jahresvolumens ab. Grosstransaktionen kommen zwar selten vor, weisen dann aber sehr hohe Volumina auf. So decken die bisher beobachteten, zehn grössten Sacheinlagen mit rund CHF 4.3 Mrd. über 2/3 des Gesamtvolumens ab.



Quelle: KGAST

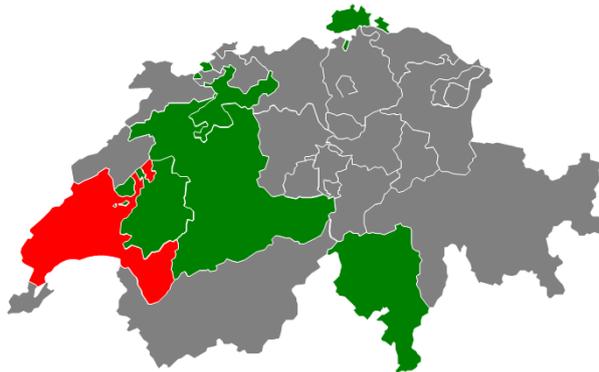
Entziehe man der Auswertung hypothetisch die beiden diesjährigen Grosstransaktionen, so wären im Jahr 2013 acht Transaktionen mit einem Volumen von rund CHF 200 Mio. getätigt worden, womit man sich in Bezug auf das Volumen nahe dem Vorjahreswert befände (und den eingangs erwähnten Trend bestätigen würde).

Die Beweggründe für Sacheinlagen seitens Pensionskassen sieht die Mehrheit der Umfrageteilnehmer in erster Linie beim Wechsel der Anlagestrategie, bei Personalwechsel bzw. Nachfolgeregelungen sowie bei der zunehmenden Wichtigkeit von professionellem Immobilienmanagement. In Kombination mit dem Bedürfnis nach besserer Diversifikation und höherer Professionalität kann davon ausgegangen werden, dass hauptsächlich kleine und mittlere Pensionskassen Immobiliensacheinlagen initiieren.

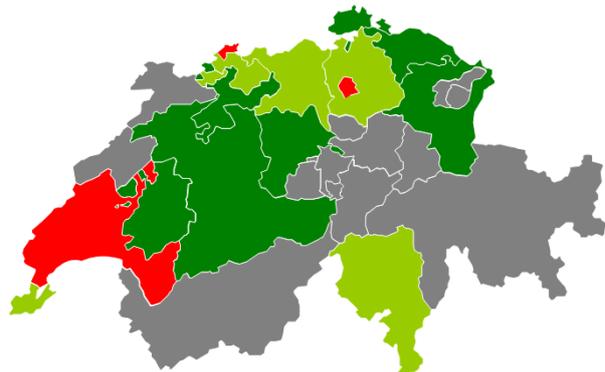
Bisherige Erfahrung bei Steuerrulings

Hinsichtlich der Praxis von steuerneutralen Umstrukturierungen war das Jahr 2013 im Grundsatz erfreulich: Mit Ausnahme eines Entscheides im Kanton Waadt, welcher noch aus dem Vorjahr pendent war, wurden alle Rulinganträge (2x BE, 2x FR, 1x SH, 2x SO, 1x TI) gutgeheissen. Relativierend ist zu bemerken, dass die positiven Entscheide in Kantonen gefällt wurden, welche seit 2006 grösstenteils positive Befunde aufweisen. In Bezug auf den Kanton Zürich ist zu erwähnen, dass sich die negativen Entscheide auf die Stadt (Entscheidungshoheit auf Gemeindeebene) fokussieren.

Befunde im 2013



Bisherige Erfahrungen seit 2006



- | | |
|--|--|
| ■ Positiver Befund (Über 75 % erfolgreich) | ■ Negativer Befund |
| ■ Gemischter Befund (Zu 50 – 75 % erfolgreich) | ■ Kein Entscheid bzw. eine Erfahrungswerte |

Quelle: KGAST

Obige Erkenntnisse sind auf künftige Anträge nur beschränkt anwendbar. Individuelle Details können für eine Bewilligung oder Ablehnung, wie z.B., dass der Sitz der PVS nicht im selben Kanton liegt, entscheidend sein.

Nebst den Rulingentscheiden der kantonalen Steuerverwaltungen, ist die Übersicht von Sacheinlagen, bei welchen kein Steuerruling beantragt wurde, ein zusätzlicher Indikator für die Anwendung der Praxis von steuerneutralen Umstrukturierungen. Im 2013 wurde in insgesamt 13 Fällen (5x ZH, 3x VD, 2x AG, 1x BL, 1x GE, 1x TI) kein Steuerruling beantragt. Die Umfrageteilnehmer sehen die Gründe für Nichtbeantragung insbesondere bei bekannten Negativverfahren in gewissen Kantonen, zeitlichem Druck sowie zu kleinem Anlagevolumen.

Es ist zu beachten, dass auf dieser Basis nur Aussagen zu Tendenzen zulässig und auf künftige Anträge nur beschränkt anwendbar sind. Sacheinlagen sind jeweils einzigartige, spezifische Transaktionen, bei welchen Details für eine Ablehnung entscheidend sein können.

Die Umfrageergebnisse finden Sie unter nachfolgendem Link. (www.kgast.ch)

Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie den Vorsitzenden der KGAST Arbeitsgruppe Immobilien, Urs Fäs (urs.faes@ubs.com, Telefon 061 / 288 36 19).