



Sacheinlagen in Immobilienanlagestiftungen im Jahr 2014

Inzwischen gibt die Umfrage unter KGAST-Mitgliedern zum sechsten Mal Aufschluss über die aktuellen und vergangenen Entwicklungen bei Sacheinlagetransaktionen von Anlagestiftungen. Zum zweiten Mal enthält die Erhebung die Gründe für Transaktionen ohne Steuerrulinganträge sowie für abgelehnte Rulinganträge.

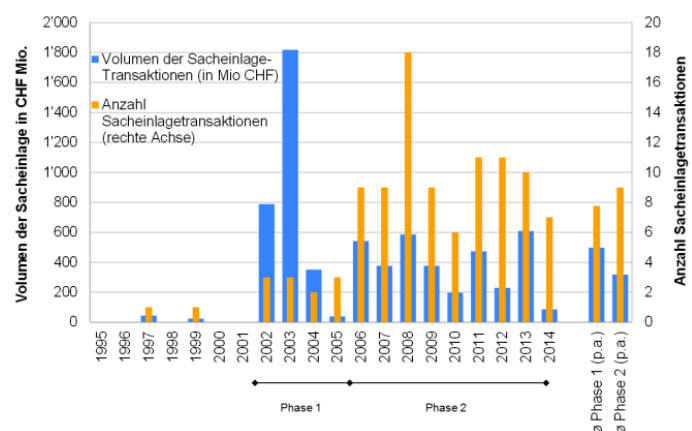
Ergebnisse 2014

- Im Kalenderjahr 2014 wurden sieben Sacheinlagetransaktionen mit einem Volumen von insgesamt 85 Mio. CHF durchgeführt
- Seit 2002 wurden gesamthaft rund 6.5 Mrd. CHF übertragen
- Alle beantragten Steuerrulings zur steuerneutralen Umstrukturierung wurden im 2014 gutgeheissen
- Trotz des tiefen Transaktionsvolumens im 2014 dürfte die Nachfrage nach Sacheinlagen weiterhin intakt bleiben

Entwicklung der Sacheinlagetransaktionen

Im Jahr 2014 wurden rund 85 Mio. CHF an Immobilienvermögen mittels Sacheinlagen übertragen. Dies entspricht dem tiefsten Volumen seit 2005. Mit sieben Transaktionen handelt es sich um ein Jahr mit unterdurchschnittlicher Transaktionsanzahl. Zudem wurden keine Grosstransaktionen ausgeführt.

Nachdem im letzten Jahr noch ein langjähriger Höchstwert, begründet durch zwei grossvolumige Transaktionen, erzielt wurde, zeigt das Jahr 2014 exemplarisch die hohe Volatilität des Sacheinlagenmarktes auf.

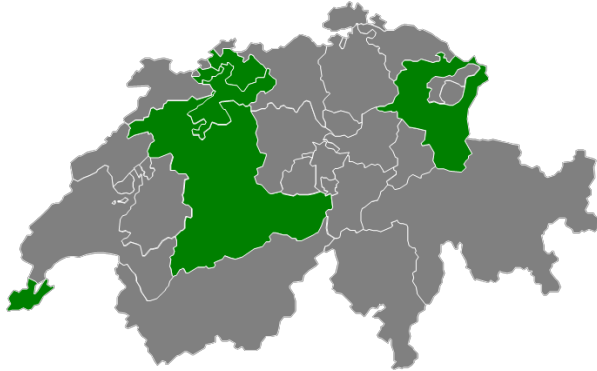


Steuerrulings

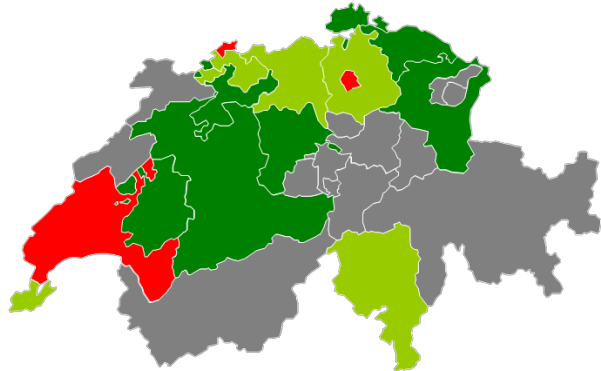
Im 2014 wurden alle Anträge zur steuerneutralen Umstrukturierung von den Steuerbehörden bewilligt (1x BE, 1x BL, 1x SG). Der aus dem Vorjahr pendente Entscheid im Kanton GE wurde ebenfalls behördlich gutgeheissen. Die Steuerrulingentscheide im 2014 entsprechen den bisherigen Erfahrungswerten in den jeweiligen Kantonen.

Seit im Rahmen der KGAST Sacheinlagenumfrage der Grund für Sacheinlagen ohne Steuerrulingantrag erhoben wird, wurde erstmals das Entgegenkommen der Steuerbehörde ohne Rulingantrag genannt.

Befunde im 2014



Bisherige Erfahrung seit 2006



- Positiver Befund (Über 75 % erfolgreich)
- Gemischter Befund (Zu 50 – 75 % erfolgreich)
- Negativer Befund
- Kein Entscheid bzw. keine 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.

Ausblick

Am 15. Januar 2015 hat die Schweizer Nationalbank sowohl die Untergrenze des Wechselkurses EUR/CHF von 1.20 aufgehoben als auch Negativzinsen eingeführt. Seither sind die volkswirtschaftlichen Auswirkungen sowie mögliche Massnahmen täglicher Bestandteil in den Medien. Dabei geht der Konsens der führenden Wirtschaftsforschungs- und Finanzinstitute von einer Abkühlung der Konjunktur aus. Aufgrund dessen dürfte sich auch der Anlagedruck der institutionellen Investoren weiter erhöhen. Es ist also davon auszugehen, dass sich die Anlageklasse der Immobilien bei steigender Unsicherheit tendenziell weiter positiv entwickeln wird. Vor allem die Wohnnutzung dürfte dabei weiterhin stark nachgefragt werden. Das kommerzielle Segment dürfte hingegen eher unter Druck bleiben.

Ob der Transaktionsbereich der Sacheinlagen diesen Schwung mitnehmen kann ist ungewiss. Denn auch Personalvorsorgeeinrichtungen sind von den Negativzinsen auf Bargeldbeständen betroffen.

Die Umfrageteilnehmer gehen von einer intakten Nachfrage nach Sacheinlagen aus. Die erwarteten Transaktionsvolumen deuten auf weitere Grosstransaktionen und viele kleine bis mittlere Transaktionen hin.

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).