



Sacheinlagen in Immobilienanlagestiftungen im Jahr 2012

Zum mittlerweile vierten Mal gibt die Umfrage unter KGAST-Mitgliedern Aufschluss über die aktuellen und vergangenen Entwicklungen der Sacheinlagetransaktionen von Anlagestiftungen. Die Auswirkungen der Strukturreform auf das zukünftige Sacheinlagevolumen sowie die Auslöser, die die Pensionskassen zu Sacheinlagetransaktionen bewegen, wurden zum zweiten Mal erhoben. Spezielle Aufmerksamkeit schenkte man in diesem Jahr der Situation und bisherigen Entwicklung der Steuerrulings.

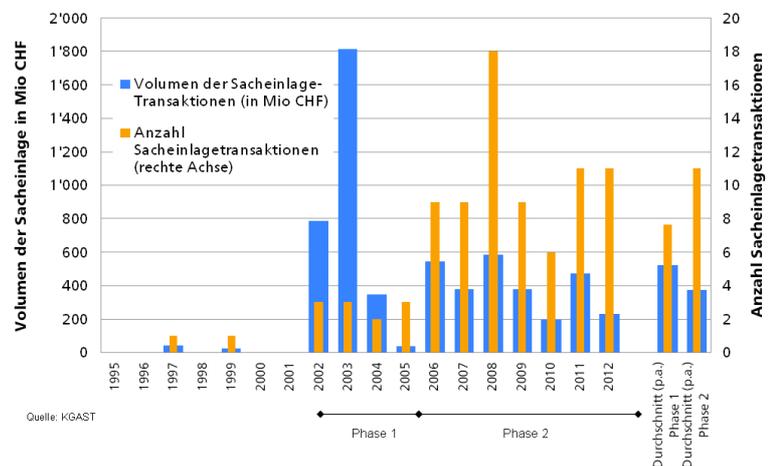
Ergebnisse 2012

- Im 2012 wurden 11 Sacheinlagetransaktionen im Umfang von rund CHF 229 Mio. getätigt
- In den letzten 10 Jahren wurden insgesamt rund CHF 5.8 Mia. übertragen.
- Steuerneutrale Umstrukturierungen bei Liegenschaften werden mehrheitlich gutgeheissen
- Umfrageteilnehmer gehen von einer anhaltenden Nachfrage aus; Anzeichen für Trend zu mehr Transaktionen mit kleineren Volumina

Mit elf Sacheinlagen wurden zwar genau gleich viele Transaktionen wie im Vorjahr getätigt, das Volumen hat sich aber deutlich reduziert. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass mehr als die Hälfte der durchgeführten Transaktionen kleiner als CHF 10 Mio. sind. Das gesamte Transaktionsvolumen lag mit CHF 229 Mio. im 2012 unter dem fünfjährigen Durchschnitt von CHF 370 Mio.

Entwicklung der Sacheinlagetransaktionen

Seitdem die Sacheinlagetransaktionen im Rahmen der KGAST Umfrage systematisch erfasst werden, lassen sich zwei Phasen erkennen: Die *Phase 1* (2002 – 2005) war geprägt von einzelnen, wenigen Transaktionen mit teilweise sehr hohen Volumina. Hingegen ist für die *Phase 2* (2006 – heute) eine zunehmende Anzahl von Sacheinlagetransaktionen mit vergleichsweise tiefen Volumen kennzeichnend.

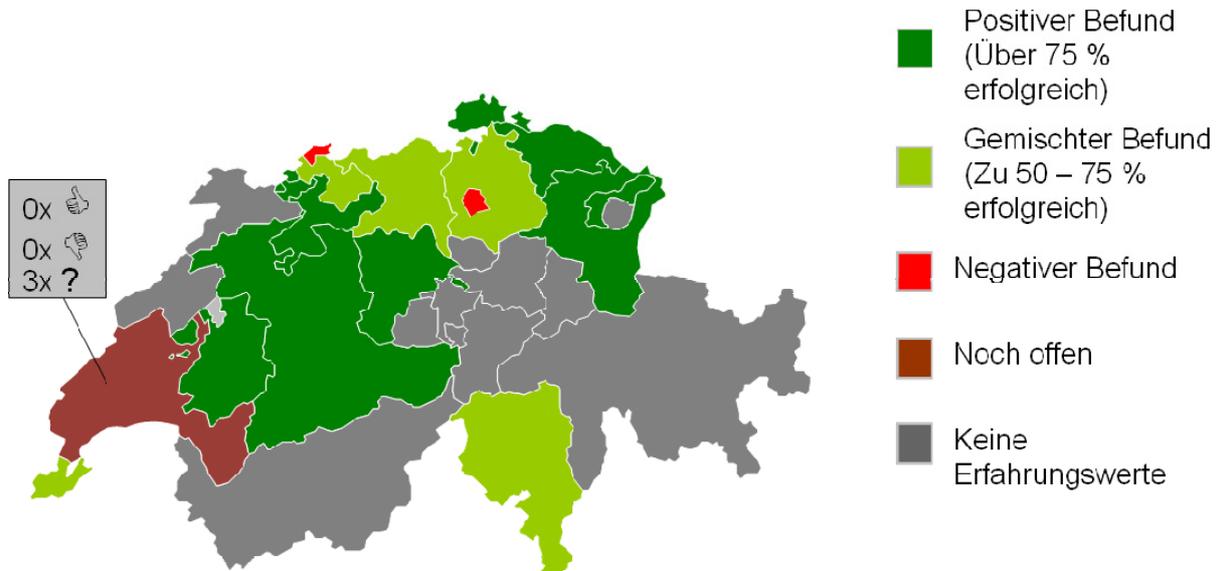


Mehr Transaktionen mit weniger Liegenschaften und kleineren Volumen erweist sich zunehmend als Trend. Obwohl nach wie vor auch grosse Transaktionen durchgeführt werden, dürften die zukünftigen Sacheinlagen vermehrt von kleineren und mittleren Pensionskassen initiiert werden. Durch die erwartete Zunahme der Professionalisierung wird für diese Vorsorgeeinrichtungen die Überlegung von „make or buy“ im Zusammenhang mit dem Immobilienmanagement in Zukunft eine zentrale Rolle einnehmen. Diese Entwicklung dürfte durch die zunehmende Wichtigkeit der Diversifikation von Immobilienportfolios begünstigt werden. Die Mehrheit der Umfrageteilnehmer geht von einer anhaltenden Nachfrage nach Sacheinlagetransaktionen aus.

Bisherige Erfahrung bei Steuerrulings

In Bezug auf die Praxis der steuerneutralen Umstrukturierungen haben die gesetzlichen Grundlagen noch immer nicht in allen Kantonen gegriffen. Im 2012 sind von den insgesamt 18 beantragten Steuerrulings zwei (BE, ZH) abgelehnt worden. Fünf Anträge (2x GE, 1x TI, 2x VD) blieben bis Ende 2012 ohne Entscheidung.

Die Situation und Entwicklung der Steuerrulings in den letzten 6 Jahren wurden dieses Jahr im Detail analysiert. Die Erkenntnisse sind in untenstehender Schweizerkarte grafisch dargestellt:



Quelle: KGAST

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

Im Wesentlichen kann eine positive Bilanz gezogen werden: In den 15 involvierten Kantonen stiess man in acht Kantonen (AR, BE, FR, LU, SG, SH, SO, TG) auf positive, in fünf Kantonen (AG, BL, GE, TI, ZH) auf gemischte und in einem (BS) auf negative Befunde. Bei einem weiteren Kanton (VD) konnte bisher kein eindeutiger Rückschluss gezogen werden, weil noch keine Entscheidung vorliegt.

Fällt ein Kanton in die Kategorie „positiver Befund“, so wurden in diesem Kanton bisher über 75 % der Anträge gutgeheissen. In den bislang acht darunterfallenden Kantonen, was der Hälfte aller bisher relevanten Kantone entspricht, scheint die gesetzliche Basis nachhaltig gegriffen zu haben. Negativer sieht dies in den fünf Kantonen der Kategorie „gemischter Befund“ aus. Hier wurden lediglich 50 % - 75 % der bisherigen Beantragungen genehmigt. Die Kategorie „negativer Befund“ enthält schliesslich Kantone, in welchen weniger als 50 % der Anträge bewilligt wurden. Weshalb es offensichtlich immer wieder zu negativen Entscheidungen kommt, kann nicht abschliessend beurteilt werden.

Wie in obiger Karte ersichtlich, bildet die Stadt Zürich ein Spezialfall. Da im Kanton Zürich die Entscheidungskompetenz nicht auf Ebene des Kantons, sondern auf Ebene der Gemeinde liegt, können unterschiedliche Befunde auftreten. Die Stadt Zürich sticht dabei negativ heraus.

Interessanterweise wurde bei jeder fünften Sacheinlagetransaktion gar kein Steuerruling beantragt. In diesen Fällen handelt es sich in den meisten Fällen um kleinere und kleinste Transaktionsvolumina. Nebst dem in den Kantonen BE und GE zum Teil keine Steuerrulings beantragt wurden, trifft dies im Übrigen auch auf BS, VD und ZH zu. Ein kausaler Zusammenhang zwischen der entsprechend fehlenden Rechtssicherheit (VD) resp. mehrheitlich negativen Entscheidungen (BS, Stadt ZH) und der fehlenden Beantragung von Steuerrulings scheint naheliegend. Die Handänderungssteuersätze in den Kantonen BS, GE und VD gehören zu den höchsten der Schweiz.

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).