



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

März 2020

Auswertung der Umfrage von Immobilien Sacheinlagen-Transaktionen bei KGAST Mitgliedern

Urs Fäs
UBS Asset Management, Real Estate – Switzerland

Miriam Barmettler
UBS Asset Management, Real Estate – Switzerland

Inhaltsverzeichnis

- Teilnehmer der Umfrage
- Volumenentwicklung
- Volumenverteilung
- Steuerruling
- Handhabung Grundstücksgewinnsteuer
- Erwartete Entwicklung
- Motivation / Gründe für Sacheinlagen
- Fazit

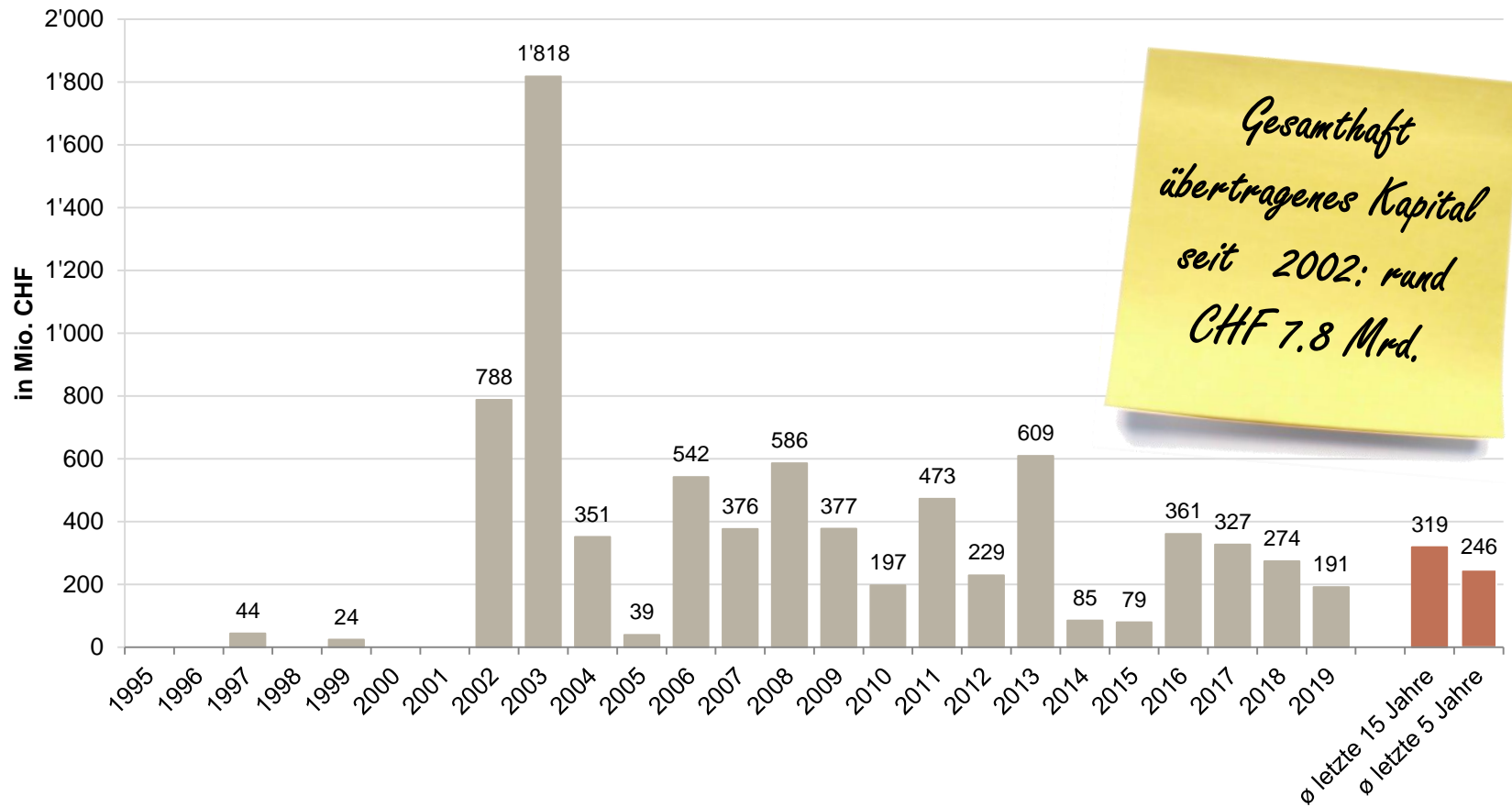
Teilnehmer der Umfrage

Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- Adimora
 - Assetimmo (2)
 - Avadis (2)
 - Credit Suisse (3)
 - DAI
 - Ecoreal (1)
 - Greenbrix
 - Helvetia (2)
 - HIG
 - IST (2)
 - Patrimonium (2)
 - Pensimo (2)
 - Sarasin
 - Swiss Prime Site
 - Swisscanto
 - Swiss Life (2)
 - Tellco
 - Turidomus (2)
 - UBS (2)
 - Zürich (3)
-
- Total Anlagestiftungen: 20 [Vorjahr: 18]
 - Total Anlagegruppen: 34 [Vorjahr: 31]
 - Total repräsentiertes Immobilienvermögen (GAV): ca. CHF 50 Mrd.

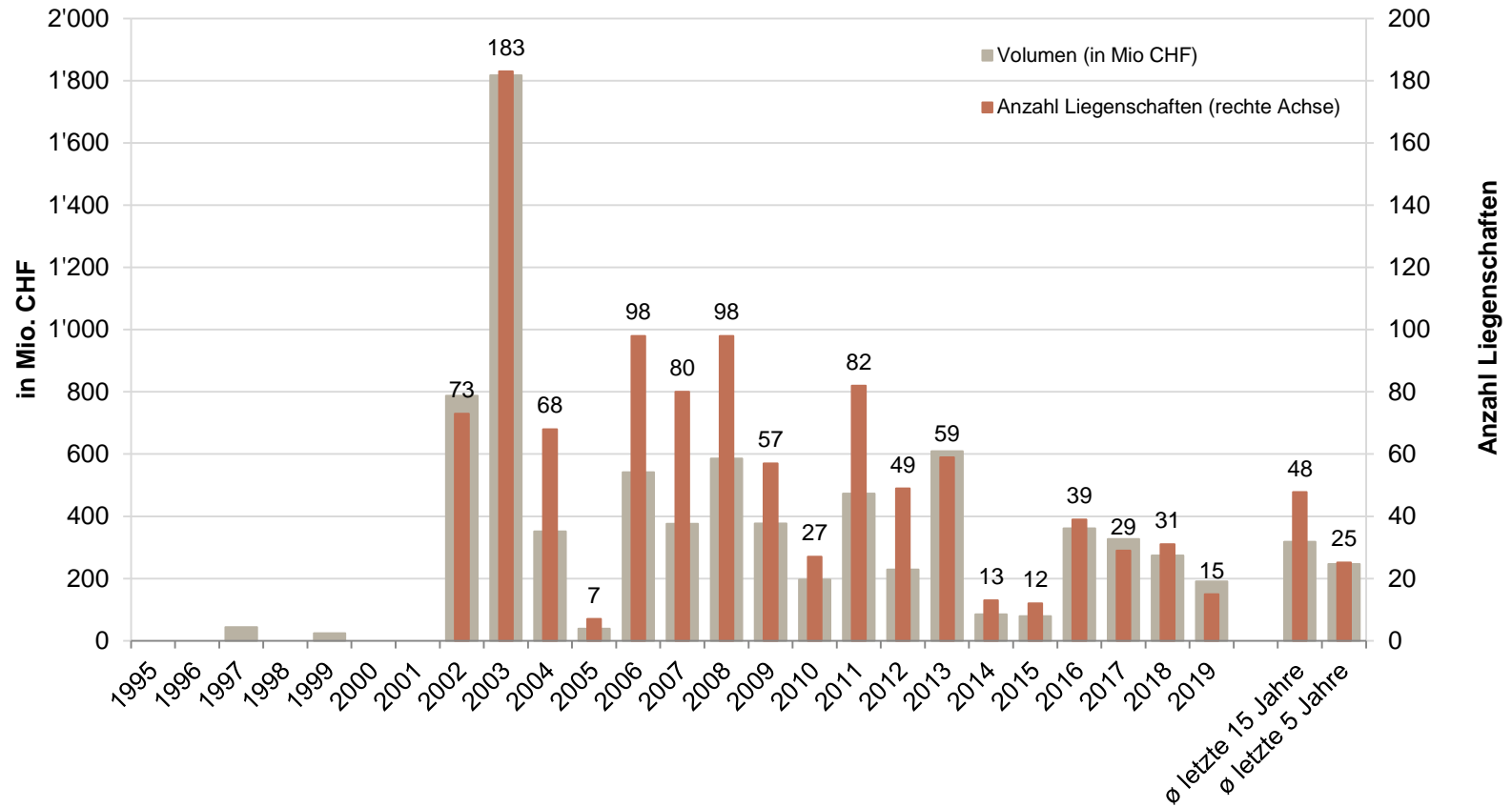
Volumenentwicklung 1/3

Historische Entwicklung der Transaktionsvolumen



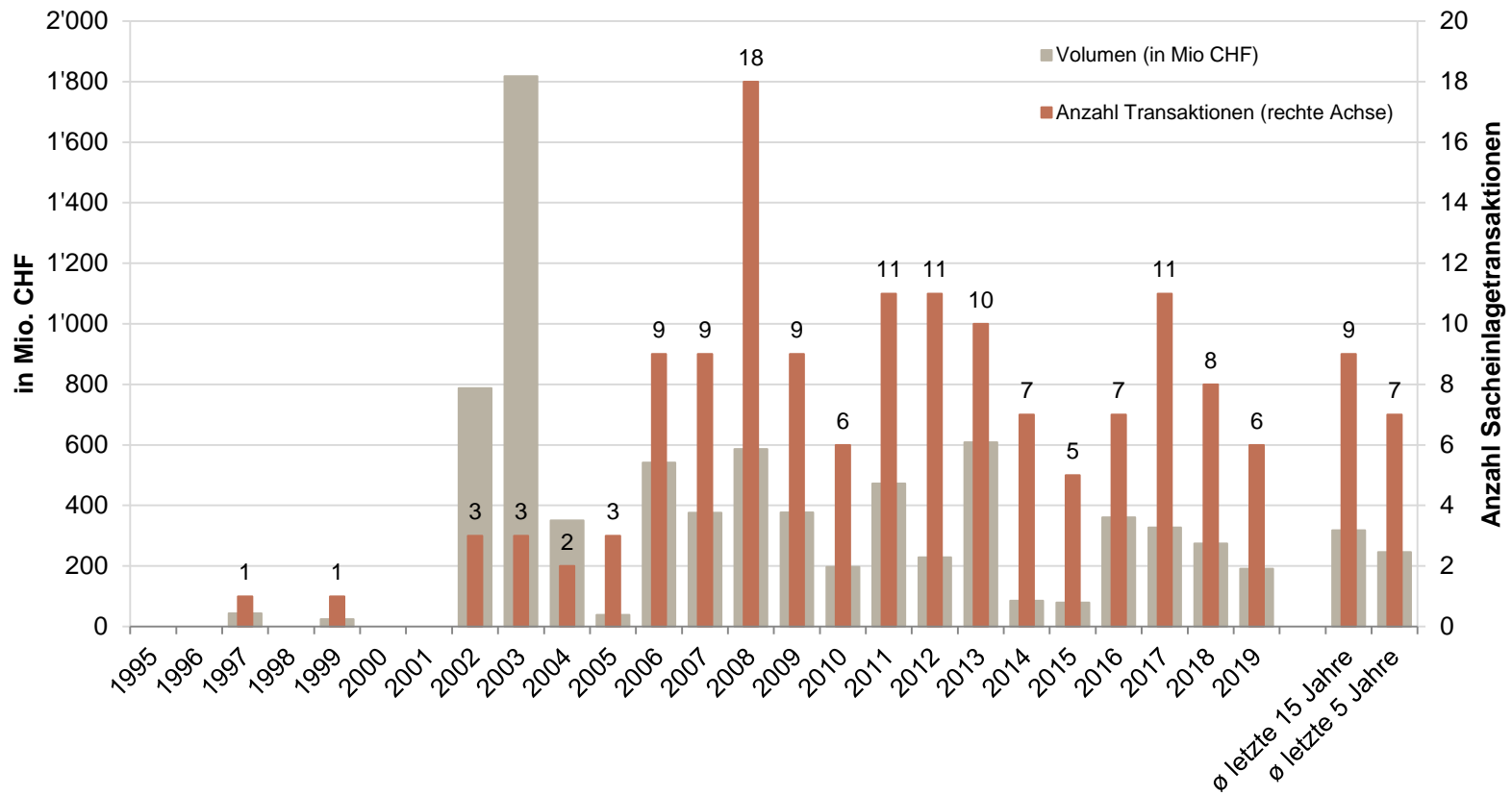
Volumenentwicklung 2/3

Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften



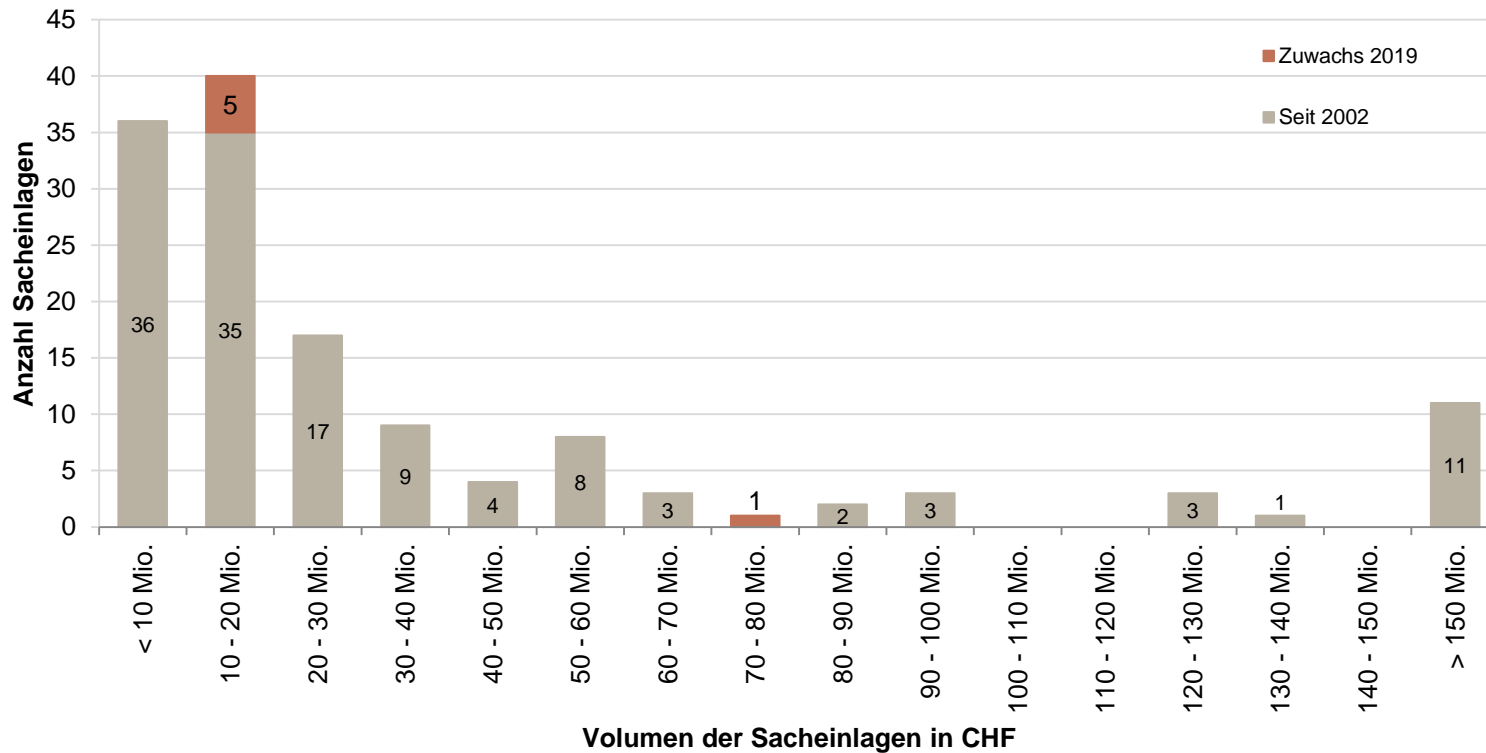
Volumenentwicklung 3/3

Historische Entwicklung der Sacheinlagen-Transaktionen



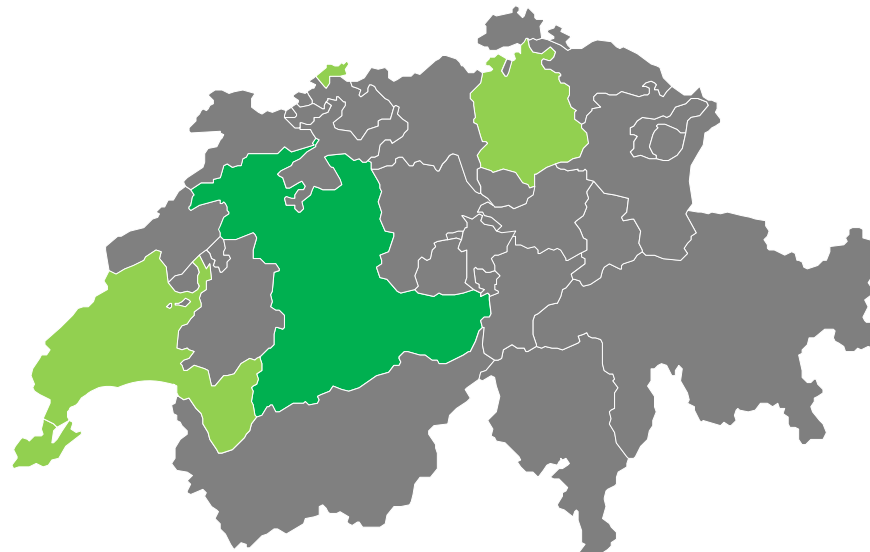
Volumenverteilung

Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)



Geografische Verteilung

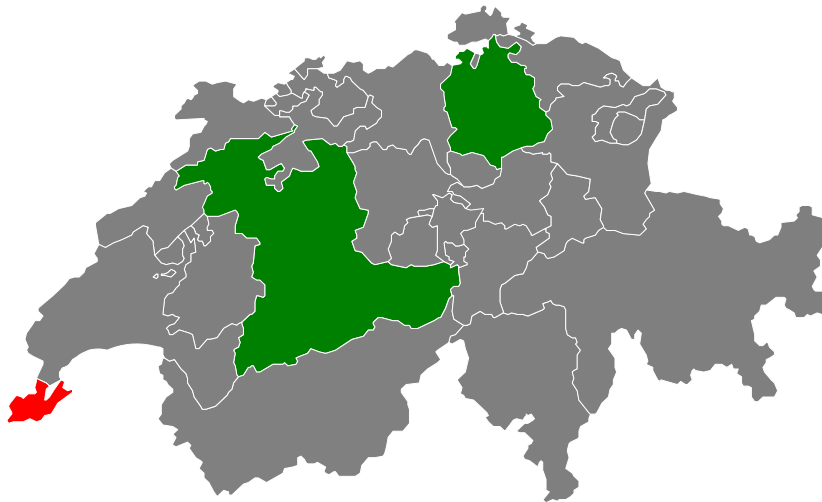
Wo fanden 2019 Transaktionen statt?



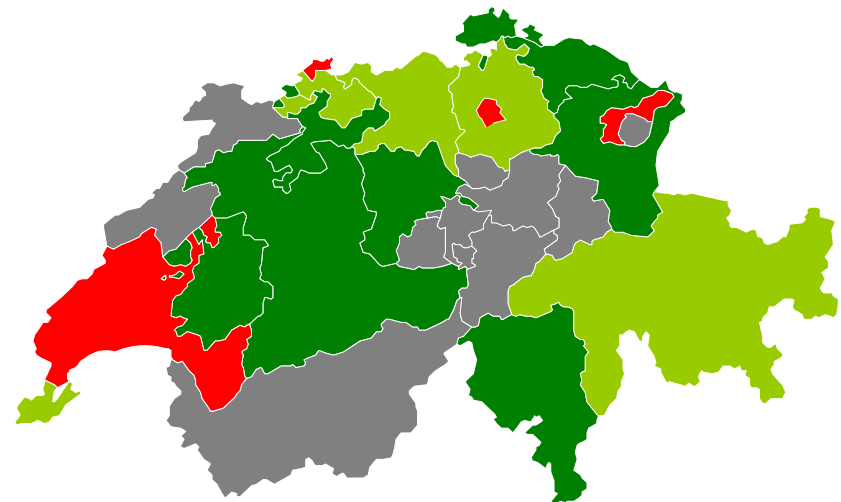
- Keine Transaktion
- 1 Transaktion
- > 1 Transaktion

Steuerruling

Befunde im 2019



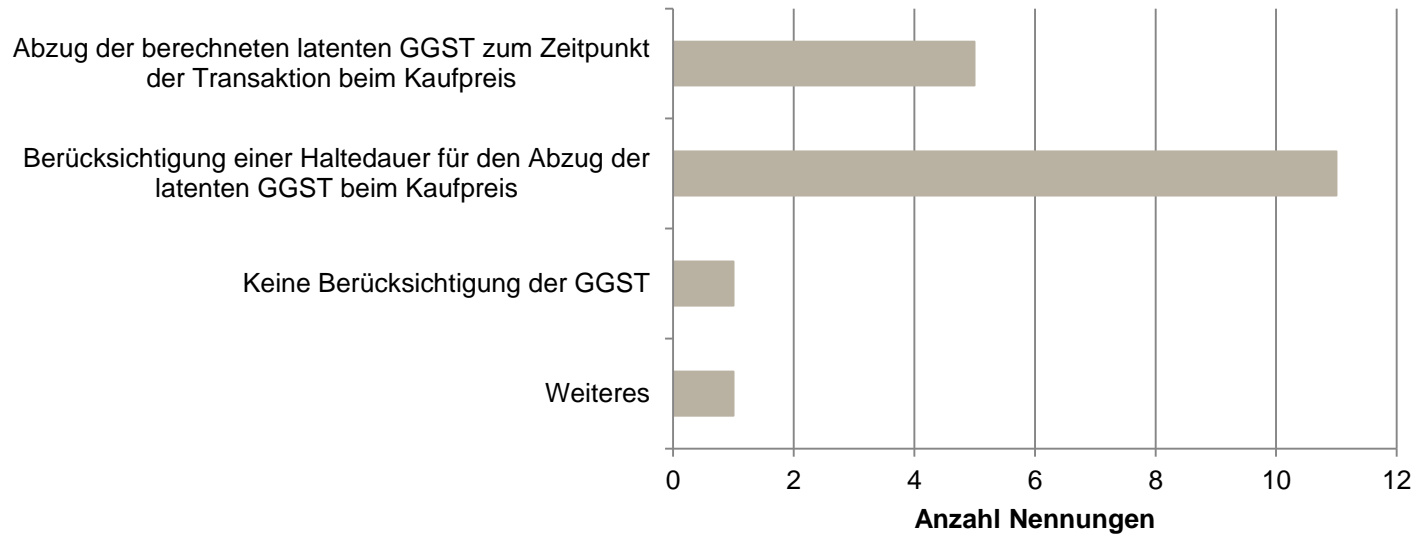
Bisherige Erfahrung seit 2006



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

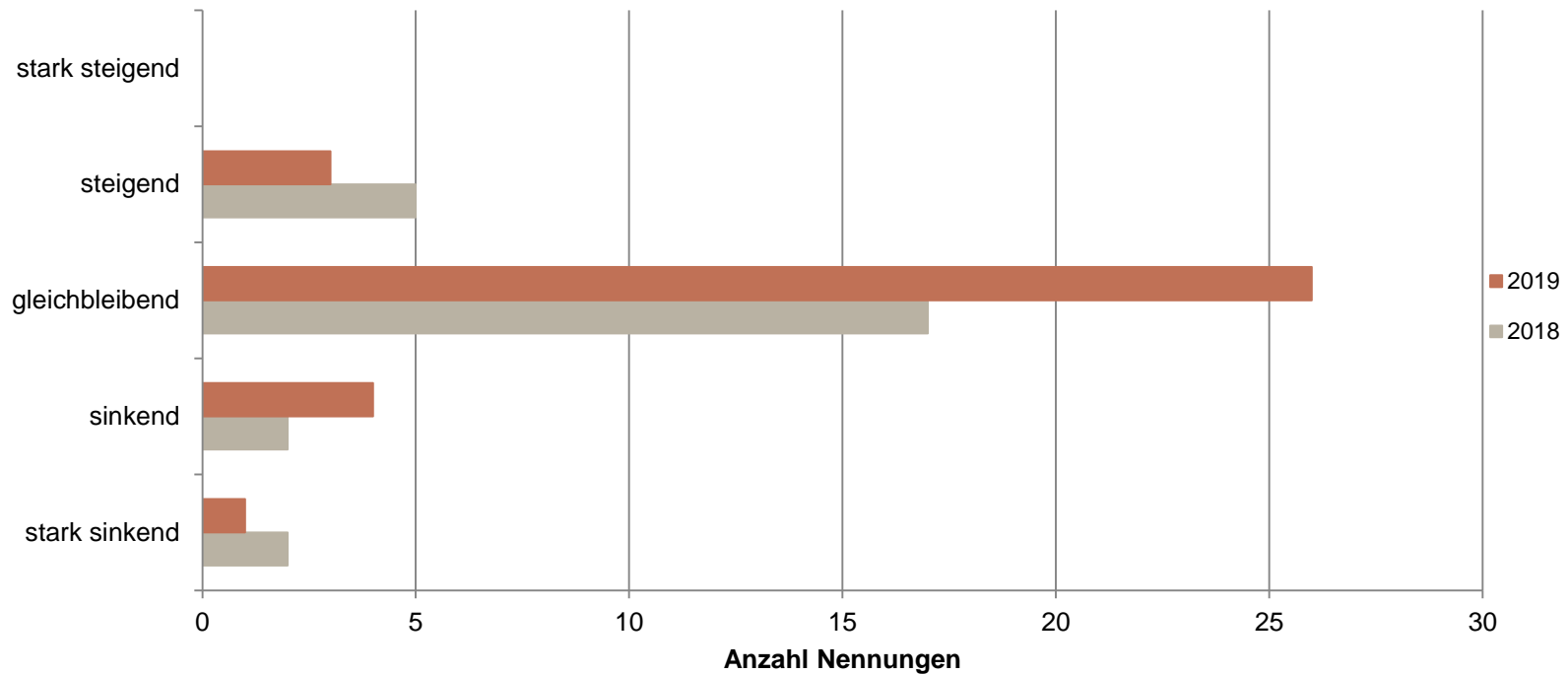
Obige Erkenntnisse sind auf künftige Anträge nur beschränkt anwendbar. Individuelle Details können für eine Bewilligung oder Ablehnung, wie z.B., dass der Sitz der PVS nicht im selben Kanton liegt, entscheidend sein.

Handhabung latente Grundstücks- gewinnsteuern



Erwartete Entwicklung

Erwartete **langfristige** Entwicklung der Sacheinlage-Transaktionen
(Mehrfachnennungen und Enthaltungen möglich)



Motivation / Gründe für Sacheinlagen



Gründe für Sacheinlagen

In der Vergangenheit:

- 1 – Anlagestrategiewechsel
- 2 – Professionelles Immobilienmanagement
- 3 – Personalwesen / Nachfolgeregelung

In der Zukunft:

- 1 – Anlagestrategiewechsel
- 2 – Professionelles Immobilienmanagement
- 3 – Personalwechsel / Nachfolgeregelung

Fazit



- An der Umfrage haben 34 Anlagegruppen von 20 Anlagestiftungen mit einem Gesamtvermögen von rund **CHF 50 Mrd.** teilgenommen.
- Das Sacheinlagen Volumen 2019 war mit **191 Mio.** um etwa 30% tiefer als im Vorjahr (274 Mio.) und um etwa 22% tiefer als der Durchschnitt der letzten 5 Jahre (244 Mio.)
- Insgesamt wurden 2019 **15 Liegenschaften in 6 Transaktionen** übertragen. Die durchschnittliche Liegenschaftsgrösse beträgt ca. 13 CHF Mio.
- **Wohnen und Büro** sind bedeutendste Nutzungsarten der im 2019 transferierten Liegenschaften.
- Im Jahr 2019 wurde bei 4 Transaktion von 6 ein Steuerruling beantragt, und entsprechend den bisherigen Erfahrungen im Kanton Bern und Zürich auch von den Steuerbehörden akzeptiert bzw. in den Kantonen Genf und Waadt nicht akzeptiert.
- Die seit 2002 erfassten Sacheinlagen belaufen sich insgesamt auf rund **7.8 CHF Mrd.** und stellen einen bedeutenden Wachstumsfaktor für Immobilienanlagestiftungen dar.
- Die Teilnehmer sind für die Zukunft vorsichtig optimistisch und gehen mehrheitlich von einem **gleichbleibenden Volumen** für die nächsten 5 Jahre aus.