

Auswertung der Umfrage von Sacheinlage-Transaktionen bei KGAST-Mitgliedern

Urs Fäs
UBS Global Asset Management, Global Real Estate – Switzerland

Ulrich Hess
UBS Global Asset Management, Global Real Estate – Switzerland

Inhaltsverzeichnis



- Teilnehmer der Umfrage
- Volumenentwicklung
- Volumenverteilung
- Nutzungsarten
- Steuerruling
- Erwartete Entwicklung
- Fazit

Teilnehmer der Umfrage



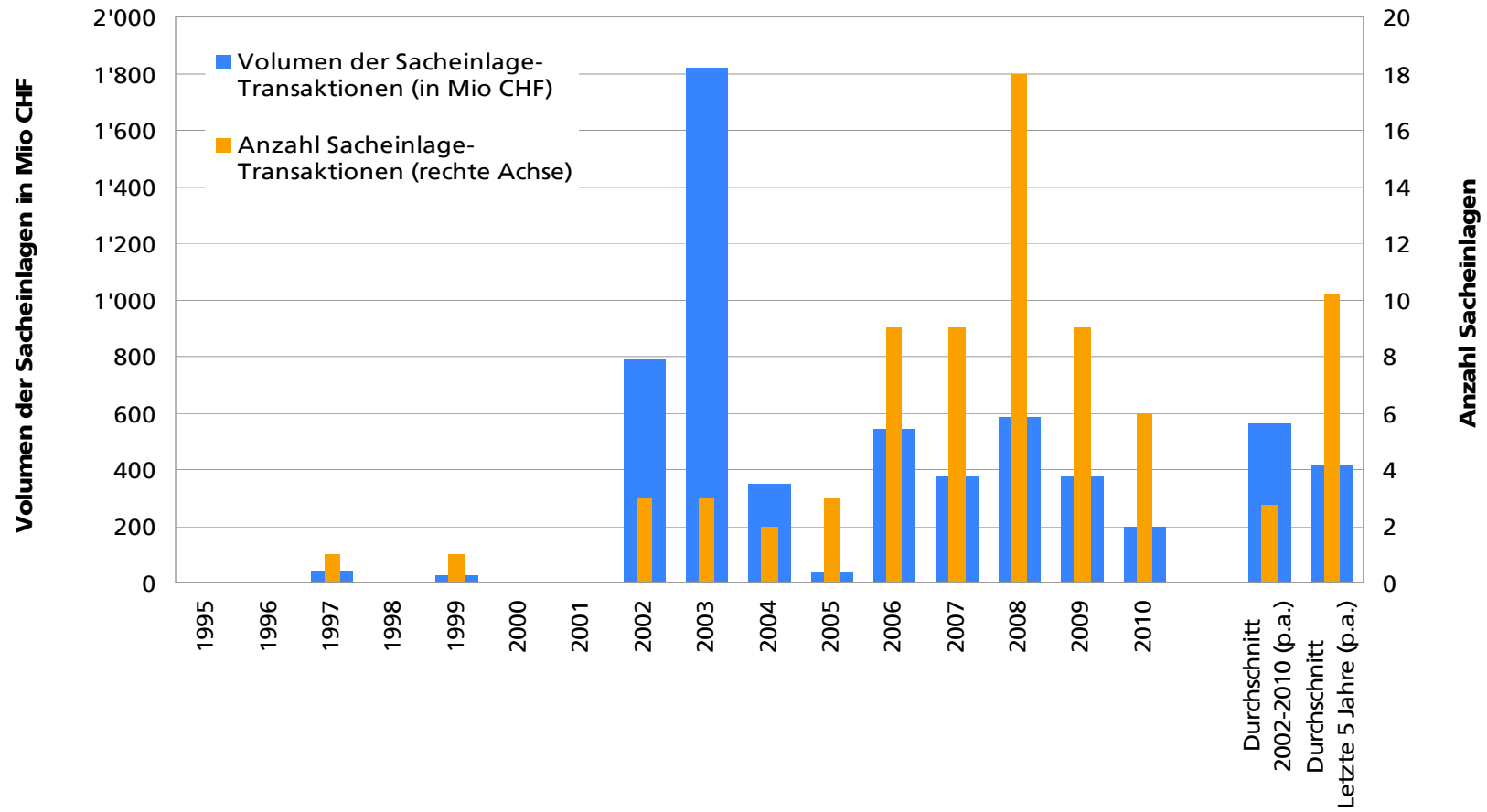
Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- Assetimmo (2)
 - Avadis
 - Credit Suisse (3)
 - HIG
 - Imoka
 - Pensimo (2)
 - Swisscanto
 - Swiss Life
 - Turidomus (2)
 - UBS (2)
 - Zürich (3)
-
- Total Anlagestiftungen: 11
 - Total Anlagegruppen: 19

Volumenentwicklung 1/3



- Historische Entwicklung der Sacheinlage-Transaktionen

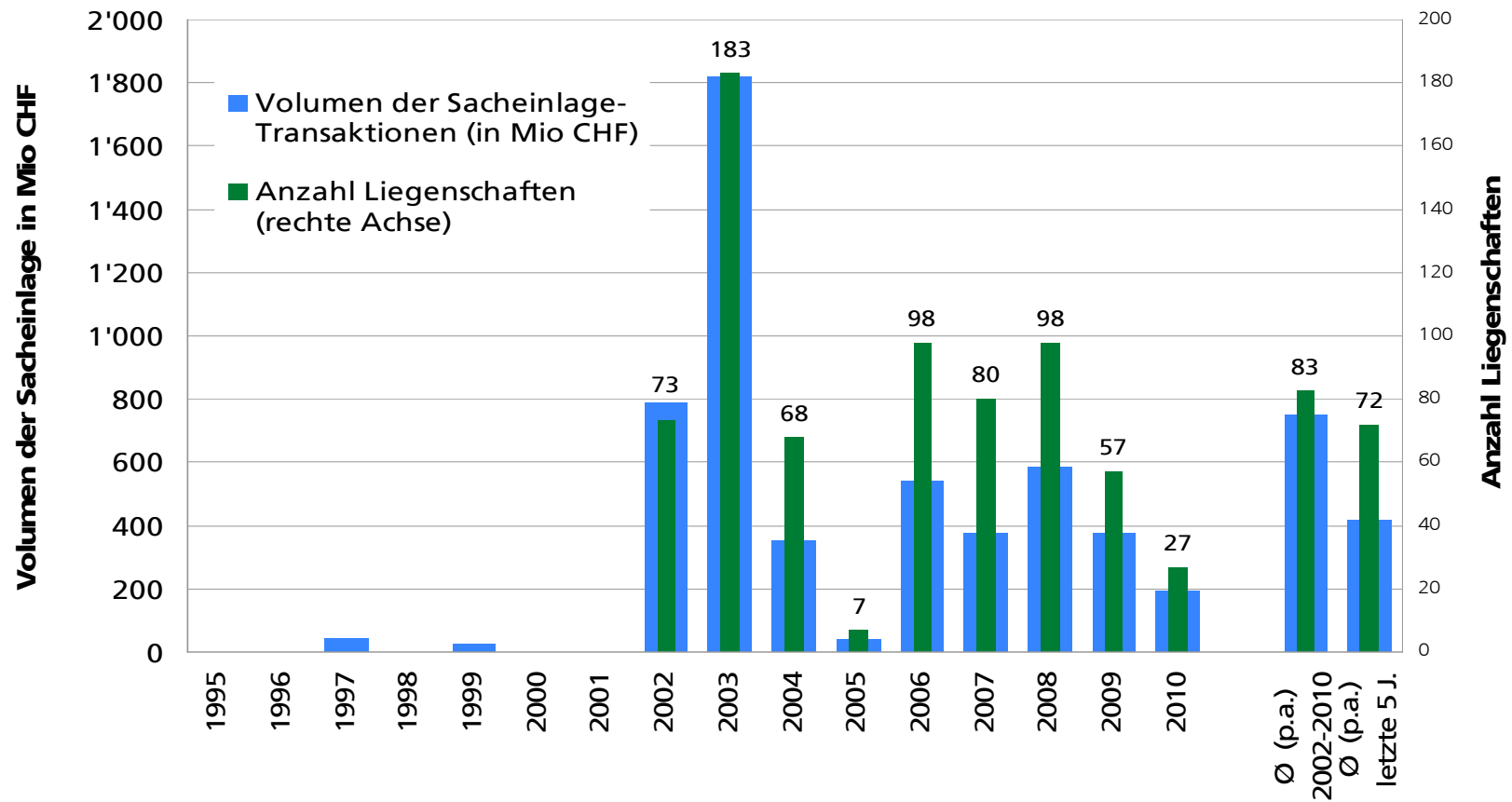


Quelle: KGAST

Volumenentwicklung 2/3



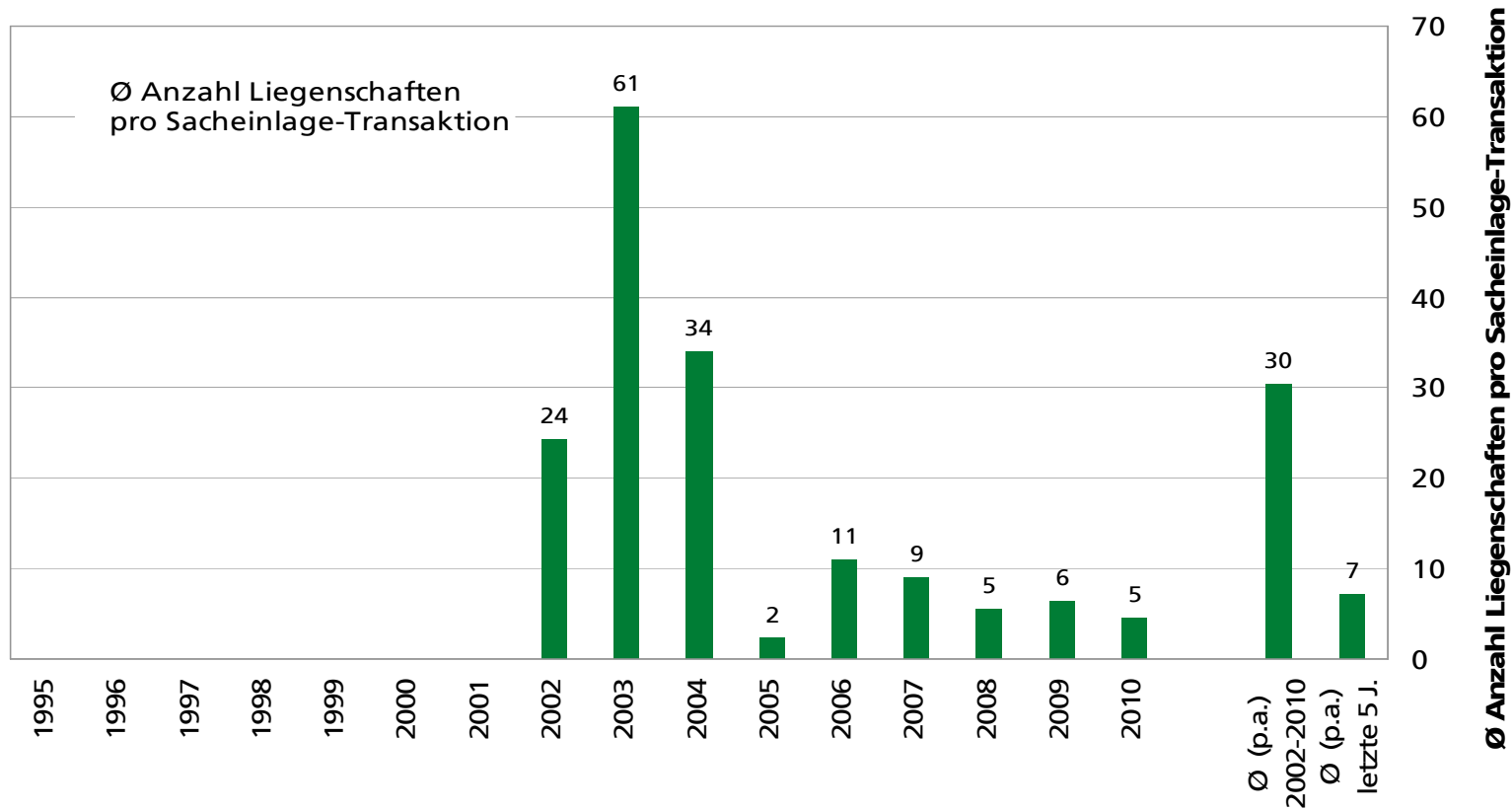
- Historische Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften (seit 2002)



Quelle: KGAST

Volumenentwicklung 3/3

- Historische Entwicklung der Ø Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion (seit 2002)

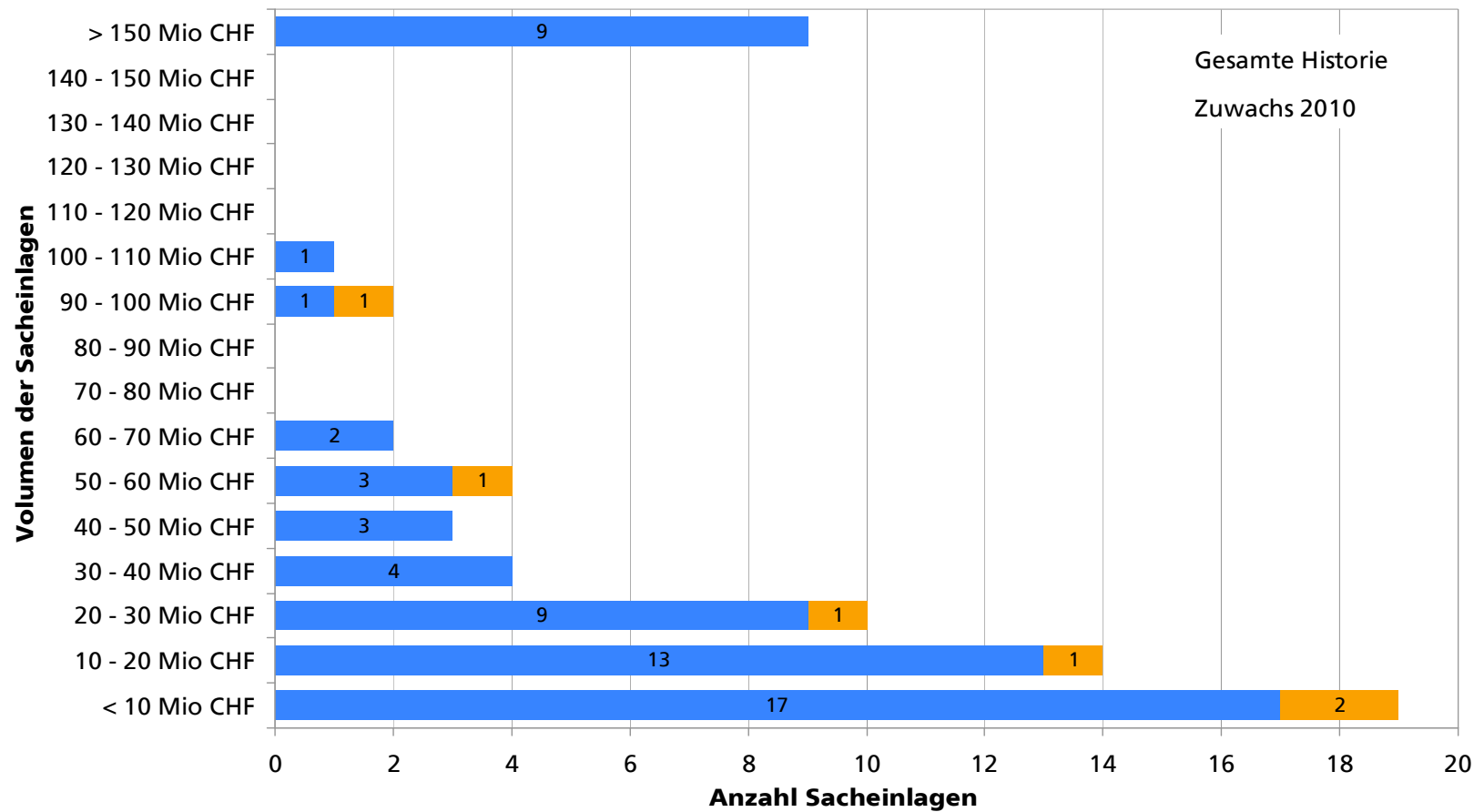


Quelle: KGAST

Volumenverteilung



- Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)

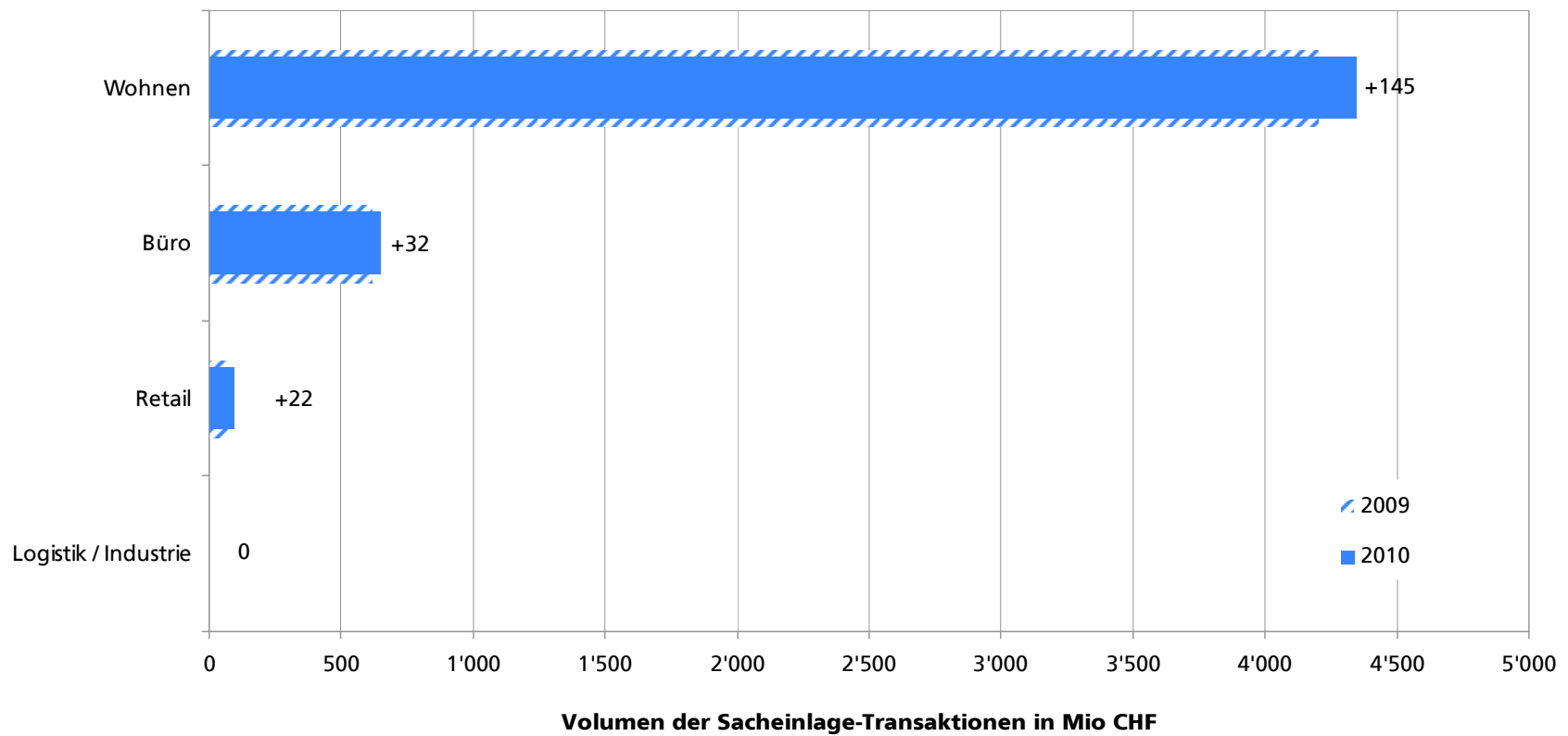


Quelle: KGAST

Nutzungsarten



- Welches sind die Hauptnutzungsarten der Liegenschaften, die mittels Sacheinlage in die Anlagegruppen eingebracht wurden? (gesamte Historie)



Quelle: KGAST

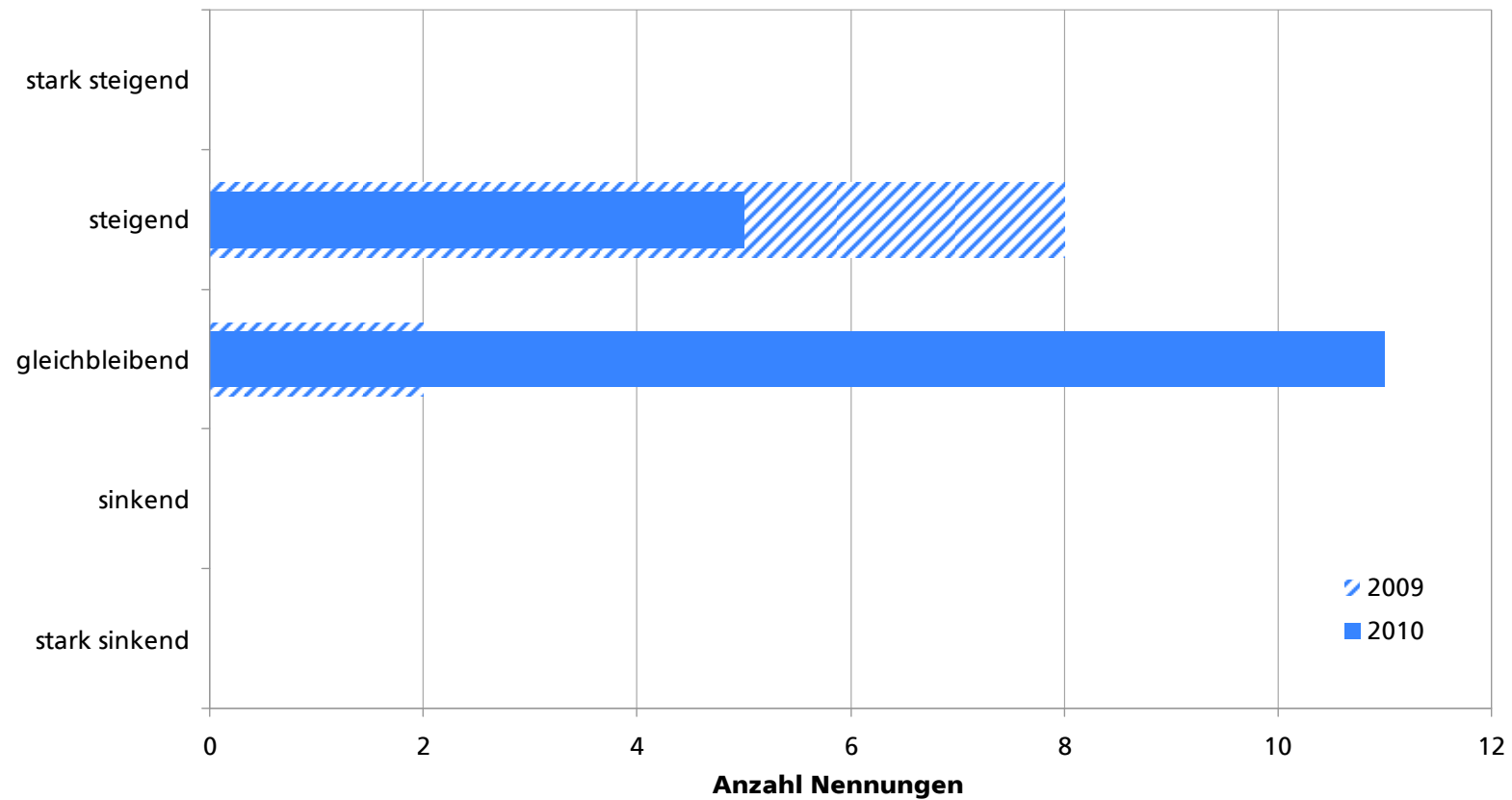
Steuerruling

- In welchen Kantonen konnte die Anerkennung des Umstrukturierungstatbestandes erreicht werden? (Enthaltungen möglich)
- Positiver Befund: **BE, SG, SH, AG, SO**
(Über 75% erfolgreich)
- Gemischter Befund: **ZH, LU, BL, TG**
(Zu 50 – 75% erfolgreich)
- Bislang negativer Befund: **BS** (hängiger Rechtsfall)
- Unklar: **GE, VD, NE, FR, TI, ZG**

Erwartete Entwicklung



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



Fazit

- In der **Umfrage 2010** wurden erstmals Daten auf Anlagegruppe - Ebene eingeholt, sowie auch Daten zu Liegenschaften und Rulingpraxis mitberücksichtigt.
- Im 2010 wurden **6 Sacheinlagen** im Umfang von knapp 200 Mio CHF getätigt
- Damit liegt das **Transaktionsvolumen** im 2010 deutlich unter dem 5-Jahres Ø von 415 Mio CHF p.a.. Die Umfrage umfasst über den ganzen Beobachtungszeitpunkt ein Sacheinlage Transaktionsvolumen von rund CHF 5.1 Mrd.
- Insgesamt wurden im 2010 **27 Liegenschaften** übertragen, was einem Durchschnitt von 5 Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion und einer durchschnittlichen Liegenschaftsgrösse von 7 Mio CHF entspricht
- Wohnen ist mit einem Anteil von 85% die bedeutendste Nutzungsart der Liegenschaften
- Die Ø Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion sowie die Ø Liegenschaftsgrösse bewegen sich in den letzten fünf Jahren (2005-2010) auf einem tieferen Niveau verglichen mit der Phase 1 von 2002-2005
- Dies deutet darauf hin, dass die Klientel der Sacheinlage-Transaktionen in jüngerer Zeit wohl eher **kleine und mittlere Vorsorgeeinrichtungen** sind
- Die Erzielung von **Steuerrulings** fällt in den verschiedenen Kantonen sehr uneinheitlich aus.
- Durchschnittlich lag in den **letzten fünf Jahren**
 - das Volumen von Sacheinlage-Transaktionen bei 415 Mio CHF p.a.
 - die Anzahl Sacheinlage-Transaktionen bei 10 pro Jahr
 - die Anzahl übertragenen Liegenschaften bei 72 pro Jahr
 - das Volumen pro Sacheinlage-Transaktion bei 41 Mio CHF p.a.
 - die Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion bei 7
 - die Ø Liegenschaftsgrösse liegt bei 6 Mio CHF p.a.