



## Sacheinlagen in Immobilienanlagestiftungen im Jahr 2015

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

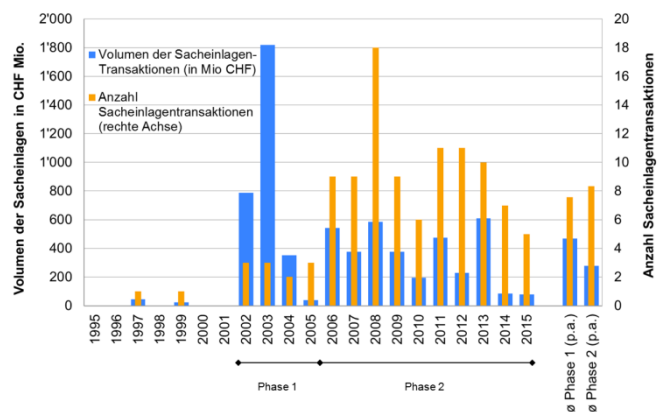
### Ergebnisse 2015

- Im Kalenderjahr 2015 wurden fünf Sacheinlagetransaktionen mit einem Volumen von insgesamt 79 Mio. CHF durchgeführt
- Seit 2002 wurden gesamthaft rund 6.6 Mrd. CHF übertragen
- Zwei von drei beantragten Steuerrulings zur steuerneutralen Umstrukturierung wurden im 2015 gutgeheissen, ein Antrag wurde abgelehnt
- Die Umfrageteilnehmer sind weniger optimistisch als im Vorjahr, die Nachfrage nach Sacheinlagen dürfte sich seitwärts entwickeln

### Entwicklung der Sacheinlagetransaktionen

Im Jahr 2015 wurden rund 79 Mio. CHF an Immobilienvermögen mittels Sacheinlagen übertragen. Dies entspricht dem tiefsten Volumen seit 2005. Auch die Anzahl Transaktionen (5) war seit 10 Jahren nicht mehr so tief. Ein wesentlicher Grund hierfür besteht darin, dass keine Grosstransaktionen ausgeführt wurden.

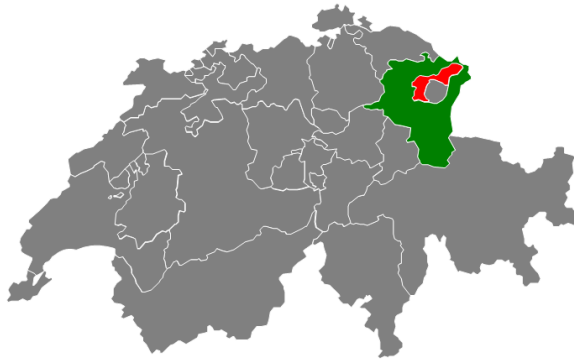
Nachdem schon im letzten Jahr ein Tiefstwert erreicht wurde, ist das Transaktionsvolumen dieses Jahr noch einmal leicht gesunken.



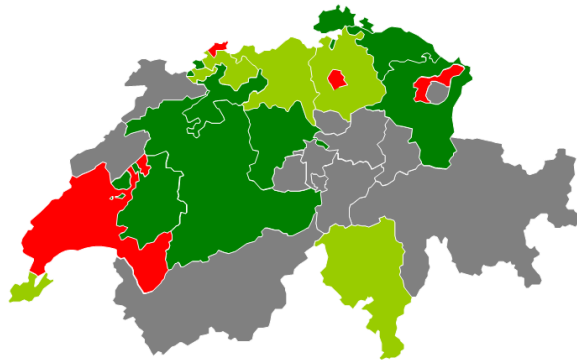
### Steuerrulings

Im 2015 wurden, von drei gestellten Anträgen zur steuerneutralen Umstrukturierung, zwei von den Steuerbehörden bewilligt (2x SG). Ein Antrag im Kanton Appenzell-Ausserrhoden wurde abgelehnt. Die Steuerrulingentscheide im 2015 entsprechen den bisherigen Erfahrungswerten in den jeweiligen Kantonen. Drei Mal wurde kein Antrag zur steuerneutralen Umstrukturierung gestellt, entweder aufgrund bisheriger negativer Erfahrungen (BS) oder weil der Antrag bereits während der Vorbesprechung mit den Steuerbehörden abgelehnt wurde (BL).

## Befunde im 2015



## Bisherige Erfahrung seit 2006



- Positiver Befund (Über 75 % erfolgreich)
- Negativer Befund
- Gemischter Befund (Zu 50 – 75 % erfolgreich)
- 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

Trotz leichter Erholung des EUR/CHF Wechselkurses bleiben die Negativzinsen bestehen und die wirtschaftliche Situation herausfordernd. Mit weiteren Ausweitungen der expansiven Geldpolitik in Europa scheint auch hierzulande eine baldige Zinserhöhung vorerst kein Thema zu sein. Aufgrund dessen dürfte auch der Anlagedruck bei den institutionellen Investoren nicht abnehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich Immobilienanlagen bei anhaltender Unsicherheit tendenziell weiter positiv entwickeln werden.

Was das Transaktionsvolumen von Sacheinlagen angeht sind die Umfrageteilnehmer leicht weniger optimistisch als noch letztes Jahr, gehen aber weiterhin mehrheitlich von einer gleichbleibenden Nachfrage nach Sacheinlagen aus. Vor allem kleine und mittelgrosse Transaktionen werden erwartet, Transaktionen mit einem Volumen von über CHF 100 Mio. werden kaum erwartet.

Die wichtigsten Gründe für Sacheinlagen bleiben weiterhin hauptsächlich Anlagestrategiewechsel, Personalwechsel bzw. Nachfolgeregelung sowie gesetzliche Zwänge.

Die Umfrageergebnisse finden Sie unter nachfolgendem Link. ([www.kgast.ch](http://www.kgast.ch))

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