



## Protokoll der Arbeitsgruppe Immobilien vom 22. August 2019

**Datum / Zeit:** 22.8.2019 / 09.30 – 115.0 Uhr

**Ort:** Tellco AST, Zürich

<b>Anwesend:</b>	Urs Fäs	UBS (Vorsitz)
	Roland Kriemler	GF KGAST (Protokoll)
	Daniel Braun	Ecoreal
	Stefanie Cron	Greenbrix
	Hendrik David	Avadis
	Ana Dobrovoljac	IST
	Bruno Fritschi	Adimora
	Björn Kernen	Zürich
	Andreas K. Meier	Swisscanto
	Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
	Andreas Roth	CSA
	Paola Prioni	Testina
	Daniel Schürmann	Pensimo
	Schweizer Thomas	Tellco
	Roland Thoma	HIG
	Roman Wiget	Tellco
<b>Entschuldigt:</b>	Ingo Bofinger	AFIAA
	Yvonne Goetz	UBS
	Gerhard Demmelmaier	SwissLife
	Marcel Hug	SPA
	Marco Ipser	Helvetia
	Michel Schneider	Turidomus
	Rafael Metternich	CSA
	Tom Osterwalder	Zürich
	Camilo Serrano	Greenbrix
	Markus Strauss	Assetimmo
	Ruedi Stutz	Patrimonium

## Traktanden

### Teil 1: Immobilien Ausland

Urs Fäs begrüsst die Vertreter der Auslandsimmobilien-Anlagegruppen.

Die Kennzahlen/beschreibende, tabellarische Darstellung zu den Auslandsimmobilien-Anlagegruppen wurden per Ende Juni nicht aufdatiert, da gemäss Rafael Metternich (Nachfolger von Radhia Rüttimann) keine Meldungen eingegangen sind. Gemäss Beschluss der Teilnehmer vom 30.10.2018 werden die Informationen der AST vierteljährlich mit *Stichtag Quartalsende* gesammelt und publiziert. Die Tabelle enthält aber noch Zahlen zu Jahresabschlüssen 2017. Die Teilnehmer werden gebeten, das Reporting zu prüfen und die aktuellen Zahlen per letztem Jahresabschluss Rafael Metternich ([rafael.metternich@credit-suisse.com](mailto:rafael.metternich@credit-suisse.com)) zu melden. Roland Kriemler trifft sich im Oktober mit Rafael Metternich, um sich kennen zu lernen und die KGAST sowie die Vorgehensweise bei den Meldungen/Updates und den Lead Immobilien Ausland zu besprechen.

Aufgrund von Abwesenheiten wichtiger Exponenten wird die Besprechung betr. Vergleich zwischen TERisa und dem international gebräuchlichen TER-Konzept INREV auf die nächste Sitzung verschoben.

Der Performancebericht 2. Säule weist bei den Auslandsimmobilien verschiedene Anlagegruppen als NAV-basiert aus, obwohl sie indirekt investieren, also nicht-NAV-basiert sind. Die Vertreter der entsprechenden Anlagegruppen werden von Roland Kriemler zwecks Überprüfung der korrekten Zuteilung resp. Qualifikation der Anlagegruppen entsprechend angegangen.

### Teil 2: Allgemeiner Teil

#### 1. Begrüssung / Protokoll der letzten Sitzung

Urs Fäs begrüsst die restlichen Mitglieder der Arbeitsgruppe.

Das Protokoll vom 28.3.2019 wird genehmigt.

#### 2. Vorstellung Gastgeber

Der Gastgeber (Tellco-AST) stellt sich vor (PPT-Präsentation in der Beilage zum Protokoll).

#### 3. Informationen

##### a) aus der Immobilien-Arbeitsgruppe

Neu per 1.7.2019 in den Index aufgenommen wurde die Anlagegruppe „Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit“ von SwissLife (Val. Nr. 38 555 648, lanciert 2017, erstmalige Berücksichtigung per 31.7.2019 / Publikation um den 10.10.2019).

Es erfolgen keine weiteren Informationen aus der Arbeitsgruppe.

#### b) von der Geschäftsstelle

- **ASV:** Der Bundesrat hat die *Änderung der ASV* per 1.8.2019 in Kraft gesetzt. Informationen und Unterlagen dazu wurden den Geschäftsführern zur Verfügung gestellt. Dies sind:
  1. Übersicht zu den Änderungen und Vergleich Stand ASV per 1.1.2012 / 14.9.2018 (Vernehmlassungsversion) / 1.8.2019,
  2. Synoptische Darstellung der ASV Bestimmungen per 1.1.2012 / 1.8.2019,
  3. Darstellung der neuen Bestimmungen aus der EDI-Verordnung im Vergleich zur OAK Weisung betreffend Art. 26 Abs. 3 ASV und den Überschreitungen bei Schuldner- und Gesellschaftsbegrenzungen.
- **DBA-USA:** Der US-Senat hat das Änderungsprotokoll vom 23.9.2009 zum Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Schweiz und den USA genehmigt. Das SIF und der IRS stehen im Kontakt, um eine Anpassung der Verständigungsvereinbarung betreffend Quellensteuerbefreiung von Vorsorgeeinrichtungen zu erreichen. Ein Update der KGAST-Info *Quellensteuerliche Behandlung von Anlagestiftungen aufgrund des DBA-USA* wurde den Geschäftsführern zugestellt.
- **OAK Infos auf Englisch:** Es ist ein Workshop mit der Direktaufsicht geplant, an der der englische Auftritt der OAK betreffend Anlagestiftungen das Thema ist. Zurzeit besteht zwar eine Seite in Englisch (<https://www.oak-bv.admin.ch/en/supervised-institutions/investment-foundations/>), die jedoch nicht umfassend informiert.
- **Aufnahmegesuche:** Die DAI-AST hat ein Aufnahmegesuch gestellt. Es wird an der nächsten Vorstandssitzung behandelt.
- **Anlagestiftungen und Steuern:** In der Steuer Revue vom Oktober 2019 ist ein Artikel zur steuerrechtlichen Behandlung von Anlagestiftungen geplant. Allenfalls wird der Artikel ins Englische übersetzt, damit grundsätzliche Informationen zum Institut der Anlagestiftung und deren steuerrechtliche Behandlung interessierten Englischsprachigen zur Verfügung gestellt werden können.

### Teil 3: Immobilien Schweiz

#### 1. Übersicht Kennzahlen / Investitionsmodalitäten (vgl. Beilage zur Einladung)

Die von den Teilnehmern gemeldeten, aktualisierten **Kennzahlen der Jahresabschlüsse** wurden publiziert. Die Frequenz der Updates sowie der Meldungen erfolgt vierteljährlich *mit Stichtag Quartalsende*. Dies bedingt eine **rechtzeitige Meldung** an [yuk.stokanic@ubs.com](mailto:yuk.stokanic@ubs.com) und [urs.faes@ubs.com](mailto:urs.faes@ubs.com) für Immobilien Schweiz. Urs Fäs bittet, die **Reportingqualität hoch zu halten**, damit keine Korrekturen im Nachhinein angebracht werden müssen.

## **2. Nachhaltigkeit**

Eine Umfrage bei den Teilnehmern ergibt, dass aufgrund der Präsentation von GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) an der Arbeitsgruppensitzung vom 28.3.2019 keine unmittelbaren Massnahmen ergriffen wurden, sie aber wertvolle Denkanstösse geliefert hat. Die GRESB-Teilnahme ist mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden. Es sind insbesondere die grösseren Anlagestiftungen (wie CS, SwissLife, UBS), welche beim GRESB Benchmark teilnehmen. Die übrigen Immobilienanlagestiftungen verzichten bislang auf eine Teilnahme und kommunizieren ihren Investoren situativ. Oft wird auch nur das Thema „Energie“ behandelt und andere Nachhaltigkeitskriterien werden nicht thematisiert.

## **3. Austausch / Diverses**

Wir wurden von Ivana Reis (ehemalige Geschäftsführerin der AVADIS AST) kurz vor der Arbeitsgruppensitzung angefragt, ob wir gemeinsam ein Problem betr. steuerrechtlicher Behandlung der Anlagestiftungen (aber auch Pensionskassen) in Genf behandeln wollen. Wir sammeln nun weitere Informationen dazu und traktandieren das Thema auf den nächsten Sitzungstermin. Ein Artikel in der Steuer Revue, Nr. 7-8/2019 zum Thema „Besteuerung von Grundstückgewinnen bei Vorsorgeeinrichtungen“ wird gleichzeitig mit dem Protokoll aufgeschaltet.

## **4. Sitzungsplanung**

Die nächste Sitzung findet folgendermassen statt:

31.10.2019      Swisslife

Die Termine für 2020 werden dann festgelegt.

## **5. Varia / Schluss**

Schluss der Sitzung um 1150 Uhr.

---

RK/11.9.2019