



KGAST

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

Empfehlung vom 09. September 2014

## KGAST-Empfehlung

zur KGAST-Richtlinie Nr. 1

# Auslegung TERISA Immobilien Ausland

## 1 Einleitung

Bei der Anwendung der KGAST Richtlinie Nr. 1 wurde Interpretationsspielraum im Wortlaut identifiziert.

Der Auslegungsspielraum ergibt sich aus den für Auslandsvehikel spezifischen Konzernstrukturen und den umfangreichen Verrechnungsmöglichkeiten von Nebenkosten sowie der Verbuchungspraxis von Nebenkosten im internationalen Kontext.

Die Auslegung wurde an einer Sitzung vom 17.06.2014 der direkt betroffenen Anbieter von Auslandsimmobilien-Anlagestiftungen innerhalb der KGAST abgestimmt und festgehalten, um ein gemeinsames Verständnis und eine einheitliche Berechnungspraxis sicher zu stellen. Sitzungsteilnehmer waren Urs Fäs (UBS, Vorsitzender der KGAST Arbeitsgruppe Immobilien), Tom Osterwalder (Zürich), Reinhard Stamm (CS), Norbert Grimm und Reto Schnabel (beide AFIAA).

## 2 Auslegung

Die Auslegung betrifft die Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>) für Immobilien Ausland Anlagestiftungen.

### 2.1 Kosten in Tochtergesellschaften

Der Besonderheit von Immobilien Ausland Anlagestiftungen trägt die Fachinformation insofern Rechnung, als sie die Definition des Betriebsaufwands für Auslandgefässe gegenüber jener für Inlandgefässe um einen Kostenblock ergänzt, der bei Inlandgefässen nicht existiert. Die übrigen Kostenblöcke gelten identisch für In- und Auslandgefässe.

Gemäss Fachinformation gilt als Betriebsaufwand der Anlagegruppe „Immobilien Ausland“ (zusätzlich):

- [...]
- Kosten für externe Experten und Advisors, Tochtergesellschaften im In- und Ausland, die dem Betrieb der Anlagestiftung dienen.

Der Präzisierungsbedarf ergibt sich aus dem Teilsatz „*die dem Betrieb der Anlagestiftung dienen*“.

Internationale Immobiliengruppen, die in Direktanlagen investieren, halten ihre Objekte aus Steuer- und Haftungsgründen überwiegend einzeln oder in Teilportfolios über separate Haltegesellschaften, die i.d.R. ohne eigene Mitarbeiter oder Einrichtungen operieren. Diese Gesellschaften können von Zwischenholdings/Länderholdings oder direkt von der AST gehalten werden.

Neben diesen Haltestrukturen können in der Gruppenstruktur weitere Zweckgesellschaften gehalten werden, die mit eigenen Mitarbeitern und Einrichtungen operative zentrale (gruppenweite) Aufgaben übernehmen. Beispiele hierfür sind Finanzierungsgesellschaften, Managementgesellschaften, Bewirtschaftungsgesellschaften o.ä.

Eine mögliche progressive Auslegung der KGAST Fachinformation wäre nun, nur diese letztgenannten Gesellschaften als Gesellschaften im In- und Ausland, „die dem Betrieb der Anlagestiftung dienen“ zu

betrachten und lediglich die Kosten dieser Gesellschaften als Betriebsaufwand gemäss TERISA zu berücksichtigen. Demgegenüber wären reine Haltegesellschaften, als „nicht dem Betrieb der Anlagegruppe dienend“ zu betrachten. Nach dieser Auslegung wären Kosten für diese Gesellschaften damit nicht Betriebsaufwand gemäss TERISA.

Diese progressive Auslegung kann zwar logisch durch die Formulierung aus der Richtlinie gestützt werden: Wenn Tochtergesellschaften existieren, die dem Betrieb der Anlagegruppe dienen, dann muss es auch Tochtergesellschaften geben, die eben nicht dem Betrieb der Anlagegruppe dienen. Sonst würde es einfach nur heissen „Kosten für Tochtergesellschaften im In- und Ausland“ (ohne Zusatz „die dem Betrieb der Anlagegruppe dienen“).

Gegen diese Auslegung spricht jedoch die Tatsache, dass das Management eines Anlagegefässes weitgehend beeinflussen kann, in welchen Gesellschaften Verwaltungsaufwendungen anfallen. Durch die Verlagerung von Kosten in dezentrale Objektgesellschaften bestünde gemäss progressiver Auslegung ein Spielraum, die TER-Kosten günstig zu beeinflussen. Die Vertreter der Anbieter von Auslandsimmobilien Gefässen haben sich daher auf eine konservative Auslegung verständigt:

TERISA relevant sind Kosten für externe Experten und Advisors und Kosten für alle Tochtergesellschaften im In- und Ausland.

## 2.2 Bewirtschaftungshonorare

Explizit als Betriebsaufwand gemäss TERISA gelten:

- Bewirtschaftungshonorare  
(Vergütungen an die Liegenschaftenverwaltungsgesellschaften)

Im internationalen Kontext überwiegt die Bruttodarstellung der Betriebs-Nebenkosten. D.h. die Verrechnung an die Mieterschaft wird als Ertrag und die Zahlungen vollumfänglich als Aufwand gezeigt. Dies im Gegensatz zur schweizerischen Praxis, wonach ein Netting innerhalb der Aufwendungen vorgenommen wird.

Im internationalen Bereich sind Bewirtschaftungshonorare grossmehrheitlich an die Mieterschaft verrechenbar. Dies in Kombination mit der Bruttodarstellung in der Erfolgsrechnung führt bei Berücksichtigung der gesamten Position „Bewirtschaftungshonorare“ zu einem überhöhten TER-relevanten Betriebsaufwand im Umfang des verrechneten Anteils der Bewirtschaftungshonorare. Der verrechnete Anteil der Bewirtschaftungskosten belastet nicht die Anlagegruppe und schmälert nicht den zu Gunsten der Anleger erwirtschafteten Nettoerlös.

Um eine Vergleichbarkeit mit inländischen Immobilien-Anlagestiftungen zu erreichen, haben die Vertreter der Anbieter von Auslandsimmobilien Gefässen sich darauf verständigt, verrechenbare Bewirtschaftungshonorare nicht als Betriebsaufwand gemäss TERISA zu berücksichtigen:

TERISA relevant sind nur die nicht verrechenbaren Bewirtschaftungshonorare.