BÜRGI NÄGELI Rechtsanwälte

Schweizerische Immobilien

www.schweizerische-immobilien.ch
www.real-estate-in-switzerland.ch
www.property-in-switzerland.ch

Bürgi Nägeli Rechtsanwälte
Grossmünsterplatz 9
CH-8001 Zürich
Telefon: 0041 (0)44 268 40 00
Telefax: 0041 (0)44 268 40 05

Ansprechpartner:

RA Urs Bürgi, Inhaber des Zürcherischen Notar-, Grundbuch- und Konkursverwalter-Patentes
ubuergi@bnlawyers.ch

lic. iur. Gudrun Bürgi-Schneider, Baujuristin
gbuergi@bnlawyers.ch

www.bnlawyers.ch

© Copyright by Bürgi Nägeli Rechtsanwälte - Februar 2011

Disclaimer

Die in diesem Kundenbrief enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und beziehen sich nicht auf konkrete Umstände individueller Personen oder Rechtsträger. Obwohl wir uns bemühen, genaue und aktuelle Informationen zur Verfügung zu stellen, besteht keine Gewähr dafür, dass das Wiedergegebene zum Zeitpunkt der Herausgabe oder in Zukunft noch zutreffend und richtig sein wird. Die Informationen dieses Kundenbriefes sollten nicht ohne eingehende Untersuchung und eine professionelle Beratung als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage verwendet werden.

Einleitung

Der Immobilienmarkt Schweiz ist in den vergangenen Jahren in den Blickwinkel ausländischer Investoren und ausländischer Zuzüger geraten.

Als interessanter Unternehmensstandort und als bevorzugtes Land für Aufenthalt und Lebensmittelpunkt wurde die Immobiliennachfrage auch von der Nutzernachfrage getragen.

Die Rechtssicherheit des Schweizerischen Grundbuchsystems trägt das seinige dazu bei, dass Werthaltigkeit und Wertvermehrung des Immobilienbesitzes auch bilanz-, investoren- und anlegergefestigt sind.

Für Nachhaltigkeit des Immobilieninvestments sorgen ferner die gesunde Volkswirtschaft und die stabile Währung.

Vorzüge des Standortes Schweiz:

- niedrige Produktionskosten[1] und ein liberales Arbeitsrecht[2]
- qualifizierte Mitarbeiter / Tophochschulen[3]
- adäquate Organisationsmöglichkeiten (Gesellschaftsrecht[4] ; Vertrieb[5])
- Kaufkraft
- Zahlungsmoral und ein griffiges Vollstreckungsrecht[6]
- moderate Besteuerung[7]
- gesunde Volkswirtschaft
- stabile Währung
- Topbanken mit internationaler Anbindung[8]

Hinweise

1) http://www.arbeitsproduktivitaet.ch
2) http://www.arbeits-recht.ch
3) http://www.forschungsstandort.ch
4) http://www.rechtsformwahl.ch; http://www.joint-ventures.ch
5) http://www.vertriebsrecht.ch
6) vgl. www.forderungseinzug.ch; www.exequatur.ch; www.zivilprozess.ch
7) vgl. www.steuerstandort.ch
8) vgl. www.wirtschafts-foerderung.ch; www.finanzstandort.ch

Inhaltsverzeichnis

Raumkonzept Schweiz 6
Immobilienmarkt Schweiz 8
Immobilienarten 10
Investorenstrategie 12
Immobilienmakler 14
Grundbuch / Informationssysteme 15
Immobilien-Due Diligence 18
Immobilienbewertung 20
Immobilien-Investitionsentscheid 22
Immobilienfinanzierung 24
Immobilienerwerb 26
Immobilienentwicklung 32
Bauen 38
Immobiliennutzung 44
Immobilienbesteuerung 48
Links 52

Raumkonzept Schweiz

Boden ist in der Schweiz ein begrenztes Gut, weshalb sich Bund, Kantone, Städte und Gemeinden auf eine gegenseitig akzeptierte räumliche Entwicklung unter der Prämisse des haushälterischen Umgangs mit diesem Gut auf folgende Schwerpunkte einigen wollen:

- Siedlungsentwicklung in mehrheitlich überbautem Gebiet
- Schaffung von Grün- und Freiräumen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität
- Optimierte Abstimmung von Siedlungen und Verkehrsnetz
- Werterhaltung und -vermehrung von unverbauten Landschaften
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit
- Innovation und Wertschöpfung durch Schaffung...

  eines Netzes von Metropolitanräumen
  - Zürich
  - Basel
  - Region Genf
  - Region Bern
  - Luzern
  - städtisch geprägte Regionen im Tessin
  - Jurabogen
  - Aareland
  - Nordostschweiz

  von ländlichen und touristischen Zentren mit überregionalem Charakter
  - Gotthard
  - Südwestschweiz
  - Südostschweiz

- überregionale Handlungsräume für heutige räumliche Bedürfnisse der Bevölkerung

Der Entwurf des Richtplanes sieht im Kanton Zürich vor:

- Begrenzung des Gesamtumfangs des Siedlungsgebietes
- Verdichtung der Bauweise.

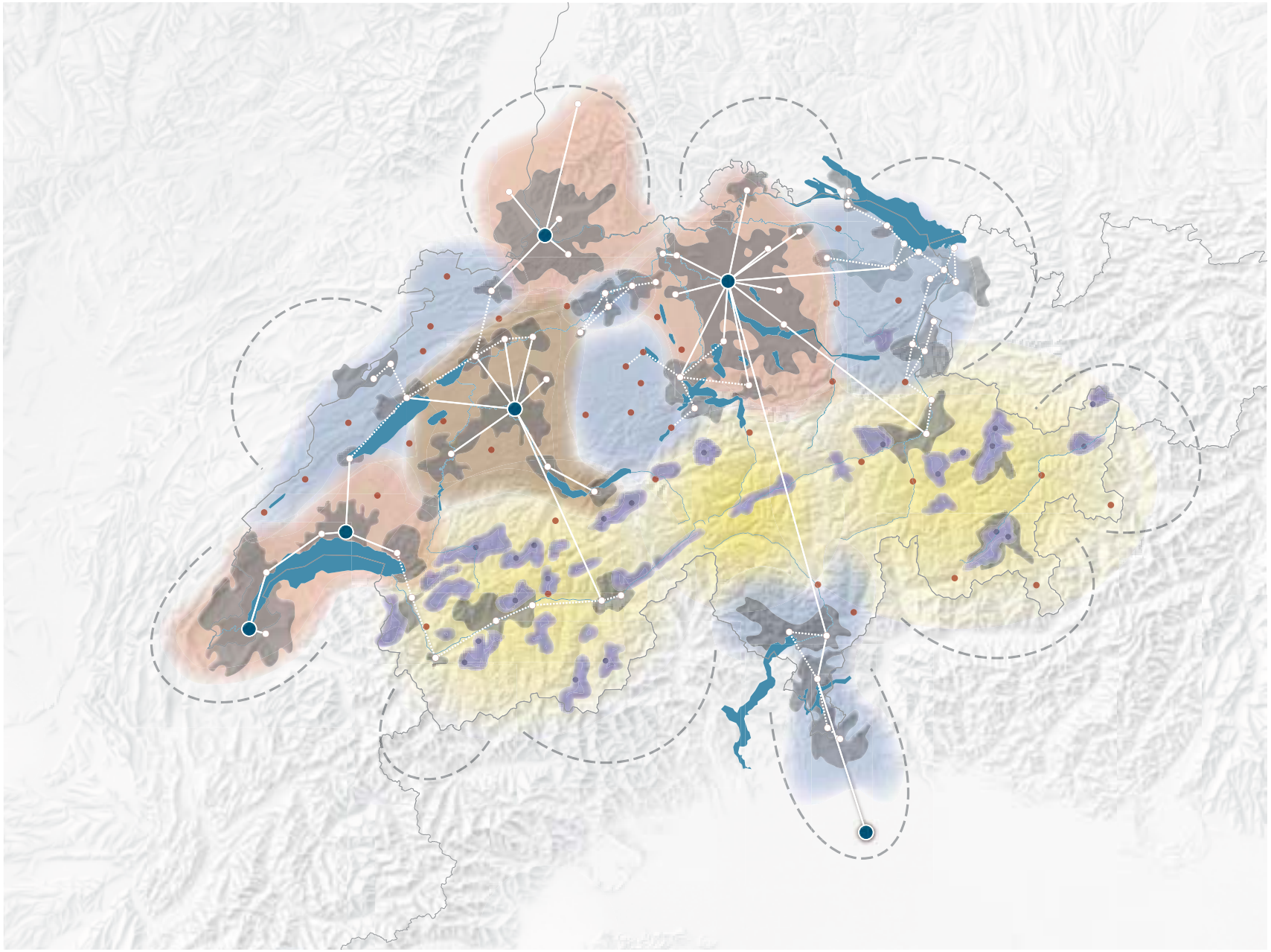
Zudem sind die einzelnen Regionen angehalten, Flächen freizuhalten für

- die Ansiedlung grosser Industrie- und Gewerbebetriebe
- den Bau von Hochhäusern.

Diese Tendenzen werden direkte Implikationen auf Immobilieninvestitionen, die Entwicklung von Immobilien hinsichtlich Ausgestaltung, Nutzungsdichte und Verkehrswerte haben. Das Lagekriterium bei Immobilieninvestitionen erhält damit einen noch höheren Stellenwert.

Karte 1

Mit einer polyzentrischen Raumentwicklung wettbewerbsfähig bleiben, Zusammenarbeit und Partnerschaften pflegen



In Handlungsräumen planen, Kooperationen in funktionalen Räumen ausbauen

- Metropolitanräume Zürich, Basel, Bassin Lémanique
- Hauptstadtregion
- Klein- und mittelstädtisch geprägte Handlungsräume
- Alpin geprägte Handlungsräume

Internationale Positionierung stärken, hohe Lebensqualität trotz Wachstum erhalten

- Grossstädtische Zentren
- Alpine Tourismuszentren mit/ohne Kern

Städtenetze bilden oder erweitern, Synergien nutzen, Stärken hervorheben, in den Agglomerationen zusammenarbeiten

- Städtenetz in grossstädtisch geprägten Handlungsräumen
- Städtenetz in klein- und mittelstädtisch geprägten Handlungsräumen
- Klein- und mittelstädtische Zentren
- Agglomerationen

Wirtschaftliche Entwicklung und überkommunale Versorgung auf ländliche Zentren konzentrieren

- Ländliche Zentren

Kooperationen über die Landesgrenze fördern

- Grenzüberschreitende Räume

Raumkonzept Schweiz

Quellen: Bundesamt für Landestopografie; Bundesamt für Statistik, GEOSTAT

Immobilienmarkt Schweiz

Einleitung

Der Schweizer Immobilienmarkt ist nicht mehr statisch. Er wird von vielen sich laufend ändernden Faktoren beeinflusst:

- Tiefe Zinsen
- Attraktive Immobilienfinanzierungen
- Schweizerfranken als starke Währung
- Unsicherheiten an den Geldmärkten und Börsen
- Renditebedingte Wiederentdeckung der Immobilie als Anlageobjekt
- Zuzugstrend von Unternehmen und Privatpersonen in die Schweiz
- Neue Bahninfrastrukturen kommunal, lokal und international

In- und ausländische Investoren (high net worth individuals [HNWI], family offices und institutionelle Investoren wie Lebensversicherer, Pensionskassen usw.) investieren verstärkt in Immobilien an guten Lagen.

Reicht es aus, sich auf voll vermietete Immobilien neueren Baudatums an guten Lagen in Ballungsräumen zu konzentrieren? Nein.

Weiterführende Informationen
Vide Investorenstrategie
Vide Immobilien-Investitionsentscheid

Immobilienarten

Grundstücke

Als Grundstücke können ins Grundbuch aufgenommen werden:

- Liegenschaften
- Bergwerke
- Selbständige und dauernde Rechte
  Baurechtsgrundstück
- Miteigentumsanteile an Grundstücken
  Stockwerkeigentum

Exkurs Baurechtsgrundstück
Siehe Immobiliennutzung/Baurecht

Exkurs Stockwerkeigentum (StWE)
Besonders und im Verhältnis zu den Nachbarländern anders ausgestaltet ist das Wohnungseigentum: „Stockwerkeigentum".
Stockwerkeigentum ist ein besonders ausgestaltetes Miteigentum, welches mit einem Sonderrecht verbunden ist. Das Sonderrecht befugt zur ausschliesslichen Nutzung und baulichen Ausgestaltung bestimmter Gebäudeteile.

Weiterführende Informationen
www.stockwerk-eigentum.ch
www.baurechte.ch

Nutzungsarten

Allgemeines

Die Immobilientypen sind – abgesehen von den kulturell-aesthetisch unterschiedlicher Architektur – wie anderswo möglich. Beinahe alles ist möglich, wenn die Raum- und Nutzungsplanung sowie die Regeln der Umweltverträglichkeit beachtet werden. Es gelten dieselben Gebäudeklassifikationen wie anderswo:

- Wohnimmobilien (residential properties)
  - Mehrfamilienhäuser
  - Einfamilienhäuser
  - Doppeleinfamilienhäuser
  - Stockwerkeigentumswohnungen
  - Ferienwohnungen / Zweitwohnungen

- Commercial properties
  - Büroimmobilien
  - Gewerbebauten
- Sonderbauten (Betreiberimmobilien)
  - Hotelimmobilien
  - Gastronomieimmobilien
  - Freizeitimmobilien
  - Einkaufszentren Handelsimmobilien)
  - Factory outlet-center
  - Baumarktimmobilien
  - Parkhäuser
  - Hochhäuser
  - Spitalimmobilien
  - Pflegeimmobilien
  - Seniorenimmobilien
  - Logistikimmobilien
  - Industriebauten

Grossbauten

Grossbauten stehen stets im Widerstreit der Bevölkerung zwischen einerseits Arbeitsplatzbeschaffung und Steueraufkommen und andererseits der unerwünschten Auswirkungen auf die Umwelt. Im Allgemeinen unterstehen Grossbauten denselben Regeln wie andere Bauten und Anlagen. Besondere verfahrensrechtliche Regelungen bzw. spezielle Bewilligungsverfahren gelten bei:

- ev. Aenderung des Richtplans
- ev. Aenderung des Nutzungsplans
- Pflicht zur Sondernutzungsplanung
- bei Mischnutzung Erlass von Regeln zur Areal- oder Gesamtüberbauung
- Umweltverträglichkeitsprüfung und Koordinationspflicht

Investorenstrategie

Die wichtigsten Faktoren, die Erfolg oder Misserfolg eines Immobilienportefeuilles beeinflussen, sind:

Eignerstrategie
- Investorenklasse?
- Investitionsstrategie?
- Anlagestil?
  - Core Investment?
  - Value-added-Investment?
  - Opportunistic Investment?

Einstiegszeitpunkt
- Stand des Marktzyklus und Erwartungen (Immobilienuhr)
- Halteperiode

Immobilientypen
- Offenes Spektrum / unerwünschte Nutzungstypen
- Ausnutzung besonderer Umstände
  - Objekte von geringer Qualität, die gutes Management erfordern
  - Leerstandsobjekte
  - Zwangsverwertungsobjekte
  - Lebenszyklus-Stand
  - Umnutzungsobjekte
  - Mietwohnungen zu Stockwerkeigentumswohnungen
  - Büro- in Wohnhausnutzung
  - Hotel- in andere Nutzung
- Typologische Diversifikation?
- Bedarfsanalyse?
- Benchmarking?
- Performancemessungen?

Standorte
- City oder Agglomeration?
- Bevorzugte Lagen
  - A-Lagen?
  - B-Lagen?
- Geografische Diversifikation?
  - regional?
  - gesamtschweizerisch?

Kommerzielle Vorgaben
- Investitionsvolumen je Objekt
  - Mindestsumme?
  - Maximalsumme?
- Mindestflächen?
- Mindestrendite?

Eigenmittel-/Fremdfinanzierungs-Quoten

- Eigenmittelquote?
  - Hoch (Anlage-getrieben)?
  - Niedrig?
- Fremdkapitalquote?
  - Hoch (Leverage-getrieben)?
  - Niedrig?
- Lang- und Kurzfristfinanzierungen
- Kapitalrückflüsse
- Amortisationsgrad und –Volumen
- Zins- und Währungsabsicherungen
- Private Equity?
- Mehrere Bankinstitute / Kreditgeber

Nutzerstrategie

- Mieter-Zielpublikum / Mieter-Qualität
- Vermietungsstand
- Mieterspiegel / SOLL- und IST-Vergleiche
- Mietvertragsoptimierungen
- Vermietungsrisiken

Bewirtschaftungsstrategie

- Eigenbetreuung oder outsourcing (Facility management)
- Eigenverwaltung oder outsourcing (Immobilienverwaltungsunternehmen)

Haltedauer

- Befristet (wie lange?) oder unbefristet?
- Exit-Strategien

Steuerstrategie

- Rechtsträger
- Objekt
- Grundsteuern / Besitzesdauer

Exit-Strategien

Immobilienmakler

Einleitung

Die Immobilienbranche bietet zur Hebung des Branchenimages verschiedene Ausbildungsgänge an, so auch für Makler. Der Makler braucht in der Schweiz keine generelle Berufsausübungsbewilligung. Eine Bewilligungspflicht besteht nur für Mietmakler und bei Maklern, die landwirtschaftliche Liegenschaften vermitteln. Der Maklervertrag ist im Schweizerischen Obligationenrecht (OR 412 ff.). Es sind gewisse zwingende Bestimmungen und auch kantonales Recht zu beachten.

Grundsätze

Es gelten folgende Praxisprinzipien:

- 2 Mandatierungsmöglichkeiten
  - Nachweismäkelei (auch Zuführungsmäkelei)
  - Abschlussmäkelei (auch Vermittlungsmäkelei)
- Makler arbeiten nach dem Exklusivmandat-Prinzip
- Doppelmäkelei ist nur bei der Nachweismäkelei und Offenlegung an den Auftraggeber zulässig

Provisionen

Die Höhe der Maklerprovisionierung ist Verhandlungssache.

Grossobjekte:	< 1 %
Mehrfamilienhäuser	1 – 2 %
Einfamilienhäuser	2,5 % – 3 %
Stockwerkeigentum	3 %

Die Marketingaufwendungen (Dokumentation, Reproduktion von Lage- und Grundrissplänen, Immobilieninserate und Immobilienportal-Einträge uam) verrechnet die Branche nebst der Provision als Barauslagen.

Weiterführende Informationen:
www.immobilienmaklerrecht.ch

Ausländische Immobilienmakler

Der grenzüberschreitende Maklereinsatz zieht Rechts- und Steuerfragen nach sich, weshalb diese vorsichtshalber vor Mandatierung zu klären sind.

Weiterführende Informationen:
www.auslaendischer-immobilienmakler.ch

Grundbuch / Informationssysteme

Grundbuch

Das Grundbuch wird durch zwei Grundprinzipien geprägt:

- das Eintragungsprinzip
- das Publizitätsprinzip

Grundstücksbestand und Eigentümerstellung, allfällige dingliche Beschränkungen und die auf dem Grundstück lastenden Grundpfandrechte ergeben sich aus dem Grundbuch. Die räumliche Ausdehnung des Grundstücks ergibt sich aus den Grundbuchplänen, die sich auf die Grundvermessung stützen.

Weitere Informationssysteme

Nebst der Informationen aus dem Grundbuch stehen dem Erwerber die Nationale Geodaten-Infrastruktur (NGDI) zur Verfügung:

- Landesvermessungsdaten
- Grundbuchpläne (Katasterpläne) aufgrund amtlicher Vermessung
- Landesgeologiedaten (Informationen über die Beschaffenheit, Eigenschaften und Prozesse des Untergrundes)
- Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [OeREB-Kataster] (neues Verzeichnis der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der kantonalen und kommunalen Eigentumsbeschränkungen)
- Kataster der belasteten Standorte

Exkurs Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der KbS basiert auf dem in den frühen 1990er-Jahren eingeführten „Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK). Nach Ueberprüfung und Neubeurteilung der VFK-Daten werden im KbS ausgewiesen:

- Ablagerungsstandorte
- Betriebsstandorte
- Unfallstandorte

Der öffentlich zugängliche KbS gibt Auskunft darüber:

- ob ein Standort belastet ist (ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf die Umwelt)
- ob von einem belasteten Standort schädliche Einwirkungen zu erwarten sind und er untersucht werden muss
  oder
- ob ein belasteter Standort wegen den zu erwartenden Einwirkungen überwacht oder saniert werden muss
  Sanierungsbedürftige belastete Standorte sind Altlasten im rechtlichen Sinn

Informationsbeschaffung

Wer Rechtsgeschäfte über Grundstücke tätigt, sollte sich zuerst einlässlich nach Bestand und Belastungen des Grundstückes erkundigen:

- Grundbuch
- Grundbuchpläne
- Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, soweit dieser noch nicht besteht oder nicht vollständig ist: Bauakten bei den Baubewilligungsbehörden
- Kataster der belasteten Standorte

In topografisch heiklen Lagen empfiehlt es sich auch der Beizug der Landesgeologiedaten.

Immobilien-Due diligence

Einleitung

Die angelsächsische „Real Estate Due Diligence“ für Kapitalanlage-, Gewerbe- und Industrieobjekte hat sich in der Schweiz schnell durchgesetzt.

Käufer-Due Diligence

Die Käufer-Due Diligence (investor due diligence) dient in der Regel:

- als Entscheidungsgrundlage für Immobilientransaktion
- der systematischen Immobilienprüfung vor dem Erwerb
- der Kaufpreisfindung
- der Identifizierung von Chancen und Risiken
- der Ortung des kaufvertraglichen Regelungsbedarfs
  praxisübliche Gewährleistungswegbedingung erfordert due diligence
  (siehe Immobilienerwerb, Gewährleistung)
  Risiken eines belasteten Standorts bzw. von Altlasten hat der Verkäufer zu tragen
- der Beurteilung, ob Vertragsverhandlungen aus der starken oder der schwachen Position heraus geführt werden können

Prüfthemen

Prüffelder sind:

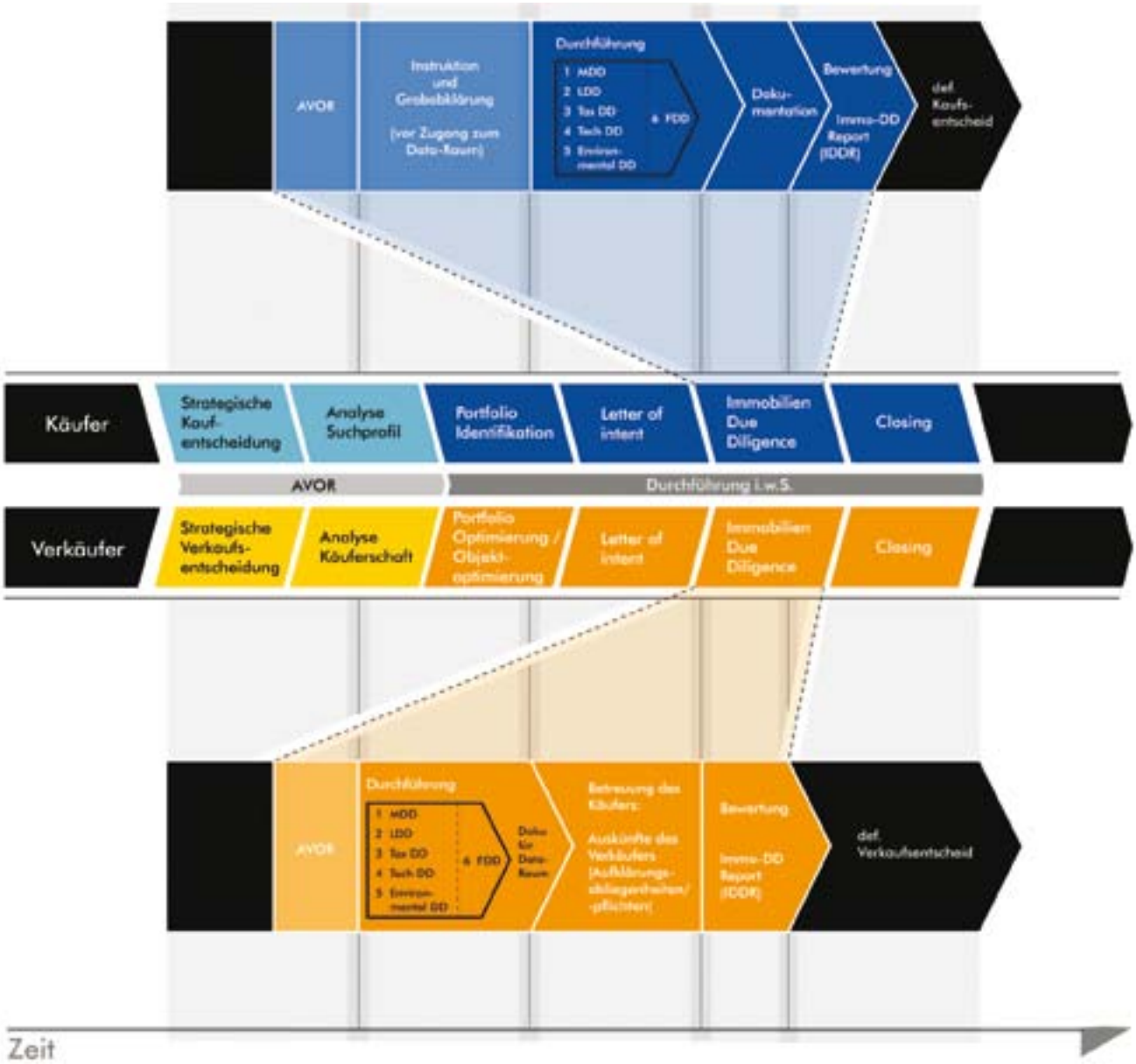
1. Immobilienmarkt (Market Due Diligence)
2. Recht (Legal Due Diligence)
3. Steuern (Tax Due Diligence)
4. (Bau-)Technik (Technical Due Diligence)
5. Altlasten (Environmental Due Diligence)
6. Finanzen (Financial Due Diligence)

Weiterführende Informationen

www.real-estate-due-diligence.ch

Übersicht

Die Abläufe einer Immobilien-due-diligence lassen sich wie folgt schematisch einfangen:



Immobilienbewertung

Bewertung

Die Bewertung von Kapitalanlage-Immobilien erfolgte in der Schweiz bisher klassischerweise mittels kombinierter Real- und Ertragswert-Methode.

Allgemein	Mittel aus 2x Ertragswert und 1 x Realwert
Gewerbebauten	Mittel aus 1x Ertrags- und 1 x Realwert

Die angelsächsisch motivierte Verlagerung des Immobilienstellenwerts vom Status- zum Asset Management- bzw. Trading-Objekt rückt, am Aktienmarkt abgeguckt, auch in der Schweiz je länger je mehr die Ertragswertmethode in den Vordergrund. Dabei werden zur Berechnung des Vermögenswertes alle künftigen jährlichen Ertragsraten addiert. Diese Ertragsraten werden mit einem Kapitalisierungszinssatz oder –faktor (KZS) in Relation gesetzt.

Kapitalisierungszinssatz (KZS)

Der KZS wird bei der Ertragswertbewertung verwendet:
- als qualitative Kosten- und Risiko-Grösse in den Immobilienschätzungen
- als Faktor für ad hoc-Bewertungen (Mieteinnahmen p.a. : KZS x 100).

Beim Immobilien bewerten nach der Ertragswertmethode nimmt der Kapitalisierungszinssatz eine zentrale Rolle ein:
- Der KZS ist im konkreten Einzelfall zu ermitteln.
- Der KZS setzt sich in der Regel wie folgt zusammen:
  Basiszinssatz für Kapitalverzinsung
  individuelle Zuschläge

Kapitalisierungszinssatz-Faktoren

Kostenpositionen	Zweck	in % von den Anlagekosten	Alternativ: Einzelzuschläge auf dem Hypothekarzins 1. Hypotheken
Basiszinssatz	Kapitalverzinsung	4,5 %	-
Zuschläge	Unterhalt/Reparaturen Betriebskosten Verwaltungskosten Mietzinsrisiko Rückstellungen	0,50 % 0,25 % 0,30 % 0,10 % 0,85 %	0,7 – 2,0 % 0,1 – 0,5 % 0,1 – 0,3 % 0,0 – 0,4 % 0,5 – 1,0 %
Total	Kapitalisierungszinssatz	6,5 %	...

vgl. Daniel Conca, Die Kapitalisierung, Forum für Schätzungsexperten, vom 26./27. September 2003, S. 12 f.

Eine adäquate Bewertung erfordert je nach Nutzungsart unterschiedliche Kapitalisierungszinssätze:

- Wohnbauten: 6,5 % - 8,5 % (MFH)
- Büro-/Geschäftshäuser: 7,5 %
- Gewerbe-/Industrieobjekte: 8,5 %

Der Kapitalisierungszinssatz ist je nach Objekt und Risiko zu individualisieren.

Faustregeln

- Je höher der KZS, desto niedriger der Immobilienwert
- Je niedriger der KZS, desto höher der Immobilienwert
- KZS sollte mindestens gleich hoch sein wie kostendeckende Rendite

Weitere Informationen
www.immobilien-bewerten.ch

Exkurs deutsche Multiplikator-Methode

In Deutschland wird für die Wertbeurteilung bei Immobilieninvestitionen in „Multiplikatoren" bzw. „Faktoren" gedacht:

- Faktorenkenntnis und Rückschluss auf Rendite
- Kenntnis von Kaufpreis und Jahresmiete, mit Rückschluss auf Faktor und Rendite.

Multiplikator-Methode
Die Immobilien-Performance wird in Deutschland mit der „Multiplikator-Methode" gemessen. Der Multiplikator errechnet sich, indem der Kaufpreis durch die „Jahreskaltmiete" dividiert wird.

Faktorenkenntnis

Gegenstand	Kennzahlen										
Faktor	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Rendite	10%	9,09%	8,33%	7,7%	7,14%	6,66%	6,25%	5,88%	5,55%	5,26%	5%

Kenntnis von Kaufpreis und Jahresmiete
(Kaufpreis : Jahresmiete)

Gegenstand	Kennzahlen										
Rendite	4%	5%	5,5%	6%	6,5%	7%	7,5%	8%	8,5%	9%	9,5%
Faktor	25	20	18,8	16,7	15,4	14,3	13,3	12,5	11,8	11,1	10,5

Adjustierung zur „wahren Rendite"
Die Faktorenmethode führt zu einem leicht verfälschten Ergebnis, berücksichtigt sie doch die Anschaffungsnebenkosten und nicht überwälzungsfähige Kosten nicht.

Zusätzliche Rechenschritte

1. Zum Kaufpreis sind die Anschaffungsnebenkosten zu addieren.
2. Von der Jahreskaltmiete sind die nicht umlagefähigen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten abzuziehen.

Immobilien-Investitionsentscheid

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sollten einem Kaufsentscheid des Investoren folgende Faktoren und Unterlagen zugrunde liegen:

Immobilien-Research
- Veräusserer (inkl. Veräusserungsgrund)
- Grundstücks-Makrolage
  - Richt- und Nutzungsplan
  - Zentren
  - Überregionale Verkehrsstruktur
  - Standortfaktor Verfügbarkeit Arbeitskräfte
  - Standortfaktor Steuern
- Grundstücks-Mikrolage
  - Grundstückslage
  - Grundstücksform
  - Grundstücksausdehnung
  - Grundstückstopografie
  - Aussicht
  - Besonnung
  - Bodengefälle
  - Nachbarschaft (inkl. deren Immobilien-Ziele)
  - Vollständiger Grundbuchauszug, Katasterplan und Geoinformationen
  - Erschliessung
    - Anbindung öffentlicher Verkehr (öV)
    - Schulen
    - Einkaufsgelegenheiten
    - Grob- und Feinerschliessung
  - Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche, Elektrosmog [Hochspannungsleitung?])
  - Lageattraktion und Quartierimage
- Neubauprojekte:
  - Bebauungsfähigkeit
  - Baugrund
    - Geologie
    - Hydrologie
    - Belasteter Standort oder Altlasten?
  - Archäologische Risiken beim Aushub
- Bestandobjekte:
  - Pläne (Baubewilligungs- und Revisionspläne)
  - Beschrieb
  - Denkmalpflege
  - Mieterspiegel und Mietverträge mit konditions- und mieter-solvabilitäts-relevanter Vorkorrespondenz
  - Mietzinskalkulationen und Mietzinserhöhungsvorbehalte
  - Anpassungs-, Umbau- und Erweiterungsfähigkeit i.S.v. SIA-Norm 469

Analyse
- Immobilienmarkt-Analyse
- Standortanalyse (aus Immobilien-Research, siehe oben)
- Analyse des Nutzungskonzepts (inkl. Absatzmarketing)
- Wirtschaftlichkeitsanalyse

Synthese

Steuerplanung

Exit-Szenarien

Neuere Prinzipien

Land:

- Entscheidend ist die Lage und nochmals die Lage
- Lage schlägt Bauzustand

Baute:

- Allgemein
  - Architektenhäuser haben Vorteile
    - Immobilien von Stararchitekten lassen sich besser vermieten und verkaufen
    - „Massenbauten" vermitteln in Beruf und beim Wohnen kein besonderes, heute wichtiges Lebensgefühl
  - Klassische Fassaden sind trendigen Gebäudehüllen vorzuziehen
  - Flexibel gestaltbare Raumeinteilungen lassen die Räume ohne wesentliche bauliche Veränderungen an künftige Nutzerbedürfnisse anpassen bzw. vermeiden Mieterwechsel
- Geschäftshäuser
  - Nachhaltige, oekologische Bauweise und Bewirtschaftung von Vorteil
  - Raumflexibilität für Bedürfnisänderungen
    - Gebäudestruktur für wechselweisen Einsatz von
      - Zellenbüros
      - Grossraumbüros
      - Gruppenbüros
      - Kombibüros
    - Jobsharing
    - Arbeitsplatzteilung (Desk Sharing / Desk at home / Telearbeit)
- Mehrfamilienhäuser
  - Grosse Fenster
  - Offenes Wohnen (Wohnküchen)
  - Flexibilität für andere Wohnformen (wohnen und arbeiten zu Hause)
- Stockwerkeigentum
  - Horizontale Trennungen vermitteln Mietwohnungscharakter
  - Vertikale Trennungen sparen Brandmauern, lassen Eigenheimcharakter aufkommen und verursachen weniger Nachbarstreitigkeiten

Guter Rat ist nicht teuer

Investoren wünschen oft zu einem Kaufsvorentscheid eine second opinion oder generelle Lageempfehlungen.

Abgesehen von den vorstehend wiedergegebenen „Neueren Prinzipien" (siehe Box) lassen sich keine generellen Folgerungen anstellen, ist doch jede Lage und jedes Objekt einmalig und als solches individuell zu beurteilen.

Fragen Sie uns an. Unsere Immobilienspezialisten und Architekten unterstützen Sie beim Kauf, bei der Projektentwicklung und beim Verkauf von Immobilien gerne.

Immobilienfinanzierung

Baukredit

Die Schweizer Banken gewähren Bauherren unter bestimmten Voraussetzungen (Eigenmittelanteil, partielle Absicherung von Immobilienabsatz oder -vermietung, ev. Amortisation) einen grundpfändlich sichergestellten Kontokorrentkredit für die Finanzierung eines Neubaus oder den Umbau eines Bestandesobjektes, wobei über die Kreditlinie nur nach Massgabe des Baufortschrittes verfügt werden kann. Früher war Bankpraxis Baukredite nur durch eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) zu sichern, was nach Bauvollendung bzw. Feststehen des definitiven Fremdfinanzierungsbedarfs eine Novation der Baukreditforderung in eine Schuldbriefforderung erforderte und eine kostspielige kostspielige Konsolidierung der Grundpfandverschreibung durch einen Schuldbrief bedingte. Heute finanzieren die Banken kredit- und pfandrechtsmässig durchgängig. Die Kreditauszahlung erfolgt hier i.d.R. tranchenweise über feste Vorschüsse, was eine Koordination mit dem Baufortschritt bzw. mit dem Werklohnaufkommen verlangt. Je nach Solvabilität des General- oder Totalunternehmers gewähren die Banken bessere Zinskonditionen.

Hypothekarfinanzierung

Die Immobilienfinanzierung in Form von Hypothekardarlehen ist die klassische Finanzierung des Immobilienerwerbs. Die Darlehensforderung wird die Wertpapierforderung des Schuldbriefs noviert. Beim Schuldbrief im Hypothekarverhältnis besteht eine persönliche Haftung und eine Sachhaftung des Grundstücks. Ist der Immobilienkredit, aber auch ein Betriebs- oder Lombardkredit, im Faustpfandverhältnis gesichert, besteht entweder ein Faustpfandrecht am Schuldbrief als Wertpapier oder ein Forderungspfandrecht an der Forderung aus dem Titel. Im Gegensatz zum Hypothekarkredit, wo bei Leistungsstörung die Immobilie verwertet wird, kommt beim Faustpfandrecht an einem Schuldbrief das Wertpapier auf die Gant; findet der Faustpfand-Schuldbrief, meistens nachrangig, keinen Ersteigerer, muss ihn die kreditierende Bank selber übernehmen, mit der Wirkung, dass dann noch eine weitere Verwertung zu folgen hat, nämlich die Verwertung des Grundstücks. Diese „doppelte Verwertung“ ist zeit- und kostenaufwändig. Dies machte den ehemaligen Bankjuristen Prof. RA Dr. Dieter Zobl erfinderisch: Er entwickelte die sog. „Sicherungsübereignung“, die die Vorteile von Hypothekarkredit (nur einmalige Verwertung) und des Faustpfandkredits (Möglichkeit zur Sicherung mehrerer Forderungen mit verschiedenen Rechtstiteln) vereinigt (siehe nachfolgend).

Sicherheiten

Grundpfandrechte

Das Schweizerische Recht kennt folgende Grundpfandrechtsarten:
- Schuldbrief
- Grundpfandverschreibung.

Weiterführende Informationen
www.schuldbrief.ch
www.grundpfandverschreibung.ch

Weitere Sicherheiten

Nebst der grundpfänd- und faustpfändlichen Besicherungen verlangen die Banken auch Personalsicherheiten (Garantien, Bürgschaften usw.) zur Sicherung ihrer Kredite.

Weiterführende Informationen
www.sicherheiten.ch

Sicherungsverträge

Klassische Sicherungsverhältnisse

Bei den Immobilienfinanzierung wurde lange klassisch besichert:

1. Hypothek im Grundpfandverhältnis (Bank erwirbt den Schuldbriefes zu Eigentum)
2. und weitere Hypotheken im Faustpfandverhältnis
   (Bank lässt sich die dem Grundeigentümer zustehenden Schuldbriefe verfaustpfänden)

Sicherungsübereignung

Am schweizerischen Immobilienfinanzierungsmarkt hat sich für die Sicherstellung grundpfandversicherter (Kredit-)Forderungen die gesetzlich nicht legiferierte sog. Sicherungsübereignung als Sicherheit mit flexibelsten Möglichkeiten durchgesetzt. Die Sicherungsübereignung bedeutet, dass der Grundeigentümer als Sicherungsgeber der kreditierenden Bank als Sicherungsnehmer zur dinglichen Sicherstellung der (Kredit-)Forderung den auf dem Unterpfand haftenden Schuldbrief treuhänderisch zu Eigentum überträgt. Bei Leistungsstörung verwertet der Gläubiger das Treuhandgut und kann es universell für Kapital, Zinsen und Kosten gutschreiben, ohne die sonst einschränken gesetzlichen Zuordnungs- und Verwertungsabläufe gebunden zu sein.

Pfandverträge + Allgemeine Bankbedingungen

In aller Regel sichern die Banken das Kreditverhältnis, um alle Werte des Kreditschuldners zu erfassen, über Allgemeine Bankbedingungen (AGB) und Allgemeine Pfandverträge ab, die ihnen Verrechnungs-, Retentions- und Privatverwertungs- bzw. Selbstübernahmerechte verschaffen.

Geschäftsverkehrspflicht und Mietzinszession

In den Kreditbestimmungen wird regelmässig eine Geschäftsverkehrspflicht stipuliert, wonach der Schuldner das ganze Zahlungswesen oder zumindest den Geschäftsverkehr aus dem Kreditverhältnis über die kreditierende Bank abzuwickeln habe. Wie im nahen Ausland trifft man in der Schweiz zunehmend bei der Objektfinanzierung auch Mietzinszessionen an. Die Mietzinsabtretung wird den Mietern aber erst notifiziert, wenn der Schuldner in Zahlungsschwierigkeiten gelangt und/oder die Geschäftsverkehrspflicht verletzt.

Immobilienerwerb

Rechtsträger

Der Erwerber hat die Möglichkeit als Rechtsträger des Grundeigentums folgende Rechtspersonen zu verwenden:

- Natürliche Person
- Juristische Person (AG oder GmbH)
- Kapitalanlagegesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetz
  - Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen (KkK)
  - Sicaf
  - Sicav
- Ausländischer Rechtsträger

Weiterführende Informationen
www.steueroptimiertes-immobilien-investment.ch
www.real-estate-private-equity.ch
www.immobilien-transaktionen.ch/immobilieninvestitionen und die Revision vom Kapitalanlagegesetz

Erwerbsform

Der direkte Immobilienerwerb kann klassisch als Alleineigentum oder bei mehreren Erwerbern in den Formen des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgen:

- Alleineigentum
- Gemeinschaftliches Eigentum
  - Miteigentum
    - Stockwerkeigentum
  - Gesamteigentum (Gütergemeinschaft, einfache Gesellschaft, KollG, KommG, etc.)

Erwerbsarten

Der rechtsgeschäftliche Immobilienerwerb erfolgt:
- Singularsukzession
  - Grundstückkaufvertrag
  - Schenkungsvertrag
  - Tauschvertrag
  - Erbvertrag und/oder Testament
- Universalsukzession
  - Unternehmensfusion
  - Unternehmensspaltung
  - Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz
  - Erbgang

Uebertragung eines Immobilienportefeuilles

Weiterführende Informationen
www.immobilienpaket.ch / www.property-package.ch
www.vermoegensuebertragung.ch

Erwerbsbeschränkungen

Der Immobilienerwerb in der Schweiz ist in zweierlei Hinsicht beschränkt:

- Landwirtschaftliche Liegenschaften
- Ausländererwerb

Landwirtschaftliche Liegenschaften

Der Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken ist aus agrarpolitischen und sozialen Gründen stark eingeschränkt. Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nur durch ausgebildete Selbstbewirtschafter erworben werden.

Immobilienerwerb durch Personen im Ausland

Einleitung
Aus Angst vor Ueberfremdung und der damit verbundenen Zunahme der Käufe schweizerischer Immobilien durch Ausländer wurde 1961 die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland eingeführt. 1983 wurden die zeitlich befristeten Bundesbeschlüsse in das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz [BewG], SR 211.412.41) überführt. Bekannter ist das BewG unter dem Namen der jeweils ehemals zuständigen Bundesräte wie Lex Friedrich [Lex F.], Lex Koller.
Seit Erlass wurde das BewG mehrmals zugunsten einer Verkaufsliberalisierung revidiert. Seit einiger Zeit ist man sich einig, dass eine allgemeine Gefahr der Ueberfremdung des Bodeneigentums nicht bestehe und, dass das BewG aufzuheben sei, indessen aber nur mit flankierenden raumplanerischen Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Entwicklungen im Ferien- und Zweiwohnungsbau (Verhinderung sog. kalter Betten). Zwei politische Vorstösse (Freistellung aller Bestandesobjekte zum Verkauf an Personen im Ausland und Erhöhung des Verkaufskontingentes für Ferienwohnungen) sind vom Nationalrat gutgeheissen und vom Ständerat abgelehnt worden.
Eine weitere Liberalisierung bzw. die Aufhebung des BewG ist angesichts der Zunahme des Zuzugs vermögender Ausländer der letzten Jahre und der damit verbundenen beachtlichen Bodenpreiserhöhungen in steuergünstigen Wohngemeinden ins Stocken geraten.

Oertlicher, persönlicher und sachlicher Geltungsbereich
Damit ein Immobilienkaufvertrag unter das BewG fällt bzw. daran scheitert, muss dieser in dessen örtlichen, persönlichen und sachlichen Geltungsbereich fallen.

Statt vieler Wort zum Geltungsbereich und seinen Ausnahmen (BewG 7) wird auf die Publikation von RA Urs Bürgi in der Neuen Zürcher Zeitung (NZZ) vom 25.03.2009 samt Tabelle verwiesen:

Löcherige Lex Koller

Was Ausländer bereits heute an Schweizer Immobilien erwerben dürfen

Von Urs Bürgi*

Die Lex Koller war einst eingeführt worden, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Über die Jahre wurden die Bestimmungen revidiert und ergänzt, so dass heute den Ausländern der Immobilienerwerb in vielen Fällen offensteht.

1961 wurde in der Schweiz das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland eingeführt. Ziel des Erlasses (früher auch Lex Friedrich und heute nur noch Bewilligungsgesetz genannt) war es, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Welcher Anteil des Schweizer Grundeigentums mittlerweile in ausländischen Händen ist, lässt sich nicht eruieren. Seit 1997 der Erwerb von Betriebsstätten-Grundstücken und Hauptwohnungen von der Bewilligungspflicht befreit wurde, wird nur noch eine Statistik über den Erwerb von Ferienwohnungen geführt. Gemäss dieser Statistik betrugen die Kontingente für Ferienwohnungen zwischen 1985 und 2005 zwischen 1400 und 2000 Einheiten pro Jahr, wobei die fünf Fremdenverkehrskantone Bern, Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis diese Kontingente meist ausschöpften.

Schlüssel Aufenthaltsbewilligung

Sicher ist jedoch, dass die Regelung über die Jahre aus verschiedensten Gründen (Vermeidung von Härtefällen, Berücksichtigung der Freizügigkeitsabkommen mit EU und Efta, Umsetzungsprobleme bei börsenkotierten Immobiliengesellschaften usw.) so verändert worden ist, dass der Immobilienerwerb den Ausländern nur noch in wenigen Fällen verwehrt wird (vgl. Tabelle). Unter Beachtung der genauen Voraussetzungen des Bewilligungsgesetzes (BewG) stehen den Ausländern mittlerweile viele Möglichkeiten offen, um in der Schweiz Immobilien zu erwerben.

Einen ersten Schlüssel zu einer Schweizer Immobilie bildet die Aufenthaltsbewilligung, denn EU/Efta-Ausländern mit einer Aufenthaltsbewilligung und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz stehen alle Türen offen, während Ausländer von ausserhalb der EU/Efta immerhin ihre Hauptwohnung kaufen können. Bei den sogenannten Global People stehen die Behörden vor fast unlösbaren Problemen bei der Bestimmung des Hauptwohnsitzes. Die Frage, ob in diesem Fall interessanten Steuerzahlern der Erwerb einer Wohnung eher gestattet wird, sei dahingestellt.

Die immer wieder beim Erwerb eines Hauptwohnsitzes zur Diskussion stehende Problematik der Flächenbeschränkung von 3000 m² Grundfläche kann über eine Ausnahmebewilligung gelöst werden, wenn der Eigengebrauch objektiv begründet werden kann und es sich um eine «Grundstücks-Einheit» handelt.

Resorts statt Hotels

Im Bereich der Ferienwohnungen ist der Schlüssel, auch ausserhalb der kantonalen Kontingente eine Schweizer Immobilie zu erwerben, in den neuen Betriebsformen der Hotel- und Tourismusindustrie (Stichwort: Resorts) zu suchen. Zwar wird am klassischen Hotelbegriff nach wie vor festgehalten, erste Anzeichen für eine Aufweichung sind jedoch erkennbar. In Champéry hat das Bundesamt für Justiz (BJ) seine Beschwerde gegen die Erstellung eines Feriendorfes mit 51 Chalet-Wohnungen und deren Verkauf an Personen im Ausland, obwohl sie abseits vom Hotelkomplex stehen, mit der Begründung zurückgezogen, es komme schliesslich darauf an, dass Hoteldienste angeboten und auch in Anspruch genommen würden. Vorausgesetzt werden ein Empfang, ein genügend grosses Restaurant, in dem die Gäste aus den Chalets verpflegt werden können, und die Bezahlung einer Pauschale für die Nutzung von Chalet und Feriendorf-Infrastruktur (Frühstück inklusive). Den ausländischen Erwerbern darf weder das Recht noch die faktische Möglichkeit (z. B. durch vollständig eingerichtete Küche) eingeräumt werden, das Appartement ohne Hotelservice und nur für den eigenen Gebrauch zu nutzen. Die Crux der Sache liegt also nicht in der Erstellung, sondern in der Bewirtschaftung dieser Bauten.

Es gilt also auch heute noch der klassische Hotelbegriff, wonach die üblichen hotelmässigen Dienstleistungen angeboten werden müssen, damit von einem Hotel (Betriebsstätten-Grundstück) die Rede ist. Nach der neuen Praxis des BJ ist es somit auch möglich, ein bestehendes Hotel in Stockwerkeigentum aufzuteilen, um die Stockwerkeinheiten danach einzeln (auch) an Ausländer zu verkaufen, wobei die obgenannten Regeln zu gelten haben. Ein hotelmässiger Betrieb muss jedoch erhalten bleiben.

Kotierte Immobiliengesellschaften

Der Erwerb von Aktien einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft fällt nicht unter die Lex Koller. Die Kotierung muss an einer der offiziellen Börsen in der Schweiz erfolgt sein – als solche kommen nur Börsen in Frage, die der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma) unterstellt sind. Mit der Übernahme sämtlicher Aktien im Anschluss an ein öffentliches Übernahmeangebot durch ausländische Investoren (bei Erreichen einer kritischen Schwelle) könnten bei einer allfälligen Dekotierung Widersprüche zur Lex Koller entstehen und zum Zwangsverkauf aller Wohnimmobilien führen. Ebenso unterliegt der Erwerb eines Anteils einer nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich oder zu einem wesentlichen Teil Wohnimmobilien erworben hat oder mit solchen handelt, immer der Bewilligungspflicht. An regelmässig gehandelten Immobilienanlagefonds können Ausländer ohne Bewilligungspflicht sämtliche Anteile erwerben. Daran gekoppelte Umgehungsgeschäfte wie langfristige Mieten oder Timesharing sind jedoch verboten. Der Erwerb von Anteilen an Wohnimmobilienfonds, die nicht regelmässig gehandelt werden, unterliegt jedoch der Bewilligungspflicht. Ein Ausländer kann sich an einer Schweizer Gesellschaft beteiligen, und diese Gesellschaft kann wiederum Wohngrundstücke erwerben. Wenn der Ausländer allerdings über mehr als einen Drittel des Kapitals oder der Stimmen verfügt, gilt die Gesellschaft als ausländisch beherrscht und muss

künftig eine Bewilligung einholen.

Bei Immobiliengesellschaften bestehend aus Betriebsstätten-Grundstücken und Wohnimmobilien muss festgestellt werden, was der Hauptzweck des Unternehmens ist. Grundsätzlich gilt: Macht der Wohnungsanteil nicht mehr als einen Drittel aus, wird in der Regel davon ausgegangen, dass es sich um eine Betriebsgesellschaft handelt. Für die Bewilligungsbehörden sind in diesem Fall die konkreten Verhältnisse besonders wichtig. Würde dem Unternehmen der Kauf von Wohnliegenschaften bewilligt, so ist auch der Kauf von Aktien desselben Unternehmens ohne weiteres möglich.

Auch eine Beteiligung an einer Hotel-AG mit untergeordnetem Timesharing-Verhältnis, welches dem Aktionariat zugänglich ist und vertraglich zugesichert wird (jedoch ohne ausschliessliches Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohneinheit), sollte – unter den gleichen Voraussetzungen wie im Champéry-Entscheid – neu ebenfalls gestattet sein.

Drastische Strafen

Wie die Ausführungen zeigen, sind Liegenschaftenkäufe von Ausländern in der Schweiz mittlerweile in vielen Fällen erlaubt. In den wenigen Bereichen, in denen die Lex Koller noch Verbote aufstellt, wird sie jedoch in der Regel auch durchgesetzt. Wer Umgehungsgeschäfte betreibt oder sich sonstiger illegaler Mittel bedient, wie dem treuhänderischen Grunderwerb durch Schweizer Bürger, muss mit drastischen Strafen rechnen: Es droht eine Zwangsverwertung und Mitteleinziehung durch den Staat, was leider auch schon vorgekommen ist.

* Urs Bürgi ist Partner bei Bürgi Nägeli Rechtsanwälte in Zürich.

Möglichkeiten des Immobilienerwerbs durch Ausländer in der Schweiz[1]

Erwerber	Hauptwohnung (EFH oder STWE)	Zweitwohnung	Zweitwohnung am Arbeitsort für Grenzgänger	Ferienwohnung/ Wohneinheit in Aparthotel	Mehrfamilienhaus inkl. Bauland für Wohnbauten	Betriebsstätte-Grundstück
Ausländer mit Wohnsitz im Ausland						
– EG- oder Efta-Staatsangehörige						
– Nicht-EG- oder -Efta-Staatsangehörige						
– gesetzliche Erben						
– eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer						
– Verwandte oder Ehegatten / Partner des Veräusserers als Erwerber						
Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz						
mit Staatsangehörigkeit in EG- oder Efta-Staat oder bei anderer Staatsangehörigkeit mit Niederlassungsbewilligung für die Schweiz						
– EG- oder Efta-Staatsangehörige						
– Nicht-EG- oder -Efta-Staatsangehörige mit NLB für die Schweiz						
– gesetzliche Erben						
– eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer						
– Verwandte oder Ehegatten / Partner des Veräusserers als Erwerber						
ohne Staatsangehörigkeit in EG- oder Efta-Staat und ohne Niederlassungsrecht für die Schweiz						
– Nicht-EG- oder -Efta-Staatsangehörige mit B-Bewilligung						
– Nicht-EG- oder -Efta-Staatsangehörige ohne B-Bewilligung						
– gesetzliche Erben[2]						
– Verwandte oder Ehegatten / Partner des Veräusserers als Erwerber						
Gesellschaften						
– Sitz im Ausland						
– Sitz in der Schweiz und gleichzeitig Beherrschung durch Personen im Ausland						

Erwerb ohne Bewilligung — Bewilligung abhängig von offenen Kontingenten (kant. unterschiedliche Regelung) — Kein Erwerb möglich

[1] Diese Tabelle dient der allgemeinen Orientierung. Es ist unerlässlich, dass jeder Einzelfall individuell geprüft wird. Auch in Fällen ohne Bewilligungsgrund kann ein Erwerb bewilligt werden, wenn ein Härtefall für den Veräusserer vorliegt.
[2] Für eingesetzte Erben und Vermächtnisnehmer gilt das Gleiche wie für die übrigen Erwerber (B-Bewilligung ja/nein).

Quelle: Bürgi

NZZ

Grundstückkauf

Der Grundstückkauf (asset deal) ist in der Schweiz besonders geregelt.

Form

Für Grundstückgeschäfte wie Kauf, Vorvertrag, Kaufs- und Rückkaufsrecht ist die öffentliche Beurkundung durch den Notar das Gültigkeitserfordernis. Für Vorkaufsverträge genügt dagegen die Form der einfachen Schriftlichkeit.

Eigentumsübertragung

Das Eigentum am gekauften Grundstück geht erst durch Eintragung des Kaufsgeschäftes im Grundbuch auf den Erwerber über.

Uebergang von Nutzen und Gefahr

Ohne andere Abrede gehen Nutzen und Gefahr mit dem Vertragsabschluss auf den Erwerber. Ueblicherweise wird im Grundstückkaufvertrag ein Besitzesantritt verabredet, an dessen Datum (oft Eigentumsübertragung oder Quartalsende) Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf den Käufer übergehen.

Gewährleistung

Von Gesetzes wegen ist die Gewährleistungspflicht für Mängel eines Gebäudes auf 5 Jahre ab dem Erwerb des Eigentums ausgedehnt. In der Praxis wird bei Bestandesbauten in der Regel die Gewährleistung wegbedungen und bei Neubauten die Gewährleistungsrechte des Verkaufers gegenüber den Handwerkern auf den Erwerber übertragen.

Weiterführende Informationen
www.immobilien-transaktionen.ch
www.immobilien-ab-plan.ch
www.immobilien-schluesselfertig.ch
www.real-estate-due-diligence.ch
www.hotelimmobilien.ch/hotelimmobilien-transaktionen/gewaehrleistung
Urs Bürgi, Gewährleistung beim Immobilienkauf – eine Übersicht unter Berücksichtigung der „Altlasten“ Problematik, in Schweizer Treuhänder, Ausgabe 5/2005, S. 392 ff.

Mehrwertsteuer (MWST)

Bei Immobilien mit gewerblicher Nutzung, die kraft Gesetzes oder durch Optierung des Veräusserers der MWST-Besteuerung unterstehen, kann mit der Handänderung eine Eigenverbrauchsbesteuerung notwendig werden resp. es hat sich der Erwerber gleichzeitig damit zu befassen, ob er am Steuerstatus der MWST-Besteuerung festhalten will oder muss.

Grundsteuern / Sicherstellung

Das Grundstück haftet für die Grundstückgewinnsteuer des Verkäufers. Der Fiskus hat ein gesetzliches Pfandrecht für die Grundsteuern, auch aus den Veräusserungsgeschäften früherer Vor-Eigentümer.

Der Investor sollte abklären, ob
- alle früheren Handänderungen veranlagt und die Grundsteuern bezahlt sind;
- mit welchen Steuern und Abgaben aus dem konkreten Erwerbsgeschäft zu rechnen ist;
- beim Veräusserer die Sicherstellung aller noch nicht bezahlten Grundsteuern, einschliesslich derjenigen aus dem bevorstehenden Immobilienerwerbsgeschäft verlangen.

Notariats- und Grundbuchgebühren

Der Investor hat zu berücksichtigen, dass die Parteien für die Gebühren und Auslagen der Beurkundung und des grundbuchlichen Vollzugs solidarisch haften.

Immobilienentwicklung

Einleitung

Die von allen in- und ausländischen Anlegern bevorzugten Renditeliegenschaften an guter Lage sind heute kaum mehr zu vernünftigen Preisen am Markt erhältlich. Dies führt dazu, dass Neubauprojekte anstelle renovationsbedürftiger Bestandesbauten entwickelt werden.

Dieser Tätigkeit haben sich bisher nur lokal agierende Architekten, Bauunternehmen und darauf spezialisierte General- und Totalunternehmer gewidmet. Sie offerieren in der Regel schweizerischen institutionellen Investoren künftige Immobilien mit Preis, Termin und Qualität zu einer bestimmten Rendite, allenfalls abgesichert mit Mietzinsgarantien.

Wie an den internationalen Immobilienmessen (MIPIM in Cannes und ExpoReal in München) immer wieder festzustellen ist, entwickeln im Ausland teilweise die Investoren ihre Anlageobjekte selber, kennen sie ihre Bedürfnisse und haben Erfahrung im Umgang mit Projektentwicklung und Bauprozessen.

Eingeschränkte Möglichkeiten von Investitionsgefässen nach KAG

Bei der Planung der Halterstruktur ist zur berücksichtigen, dass die Regeln des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (Kapitalanlagengesetz [KAG]), insbesondere Art. 86 Abs. 4 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagenverordnung [KKV]), die Projektentwicklungsmöglichkeiten stark einschränkt: Der Erwerb unbebauter, nicht erschlossener und nicht umgehend überbauungsfähiger Grundstücke ist verboten.

Ausländische Projektentwickler

Trotz Projektorganisation und hervorragender Kenntnisse im Projektmanagement fehlen den ausländischen Projektentwicklern bzw. den direkt agierenden Investoren:
- die örtlichen Markt- und Bauwesen-Kenntnisse
- die Rechtskenntnisse
- das Wissen um die Denk-, Verhaltens- und Verhandlungsweisen der Schweizer (sog. Swissness).

Raumbeobachtung

Der Projektentwickler, der sich regelmässig nach Entwicklungsobjekten umsieht, registriert alle räumlichen und sozialen Veränderungen in seinem Tätigkeitsgebiet.

Projektinitiierung

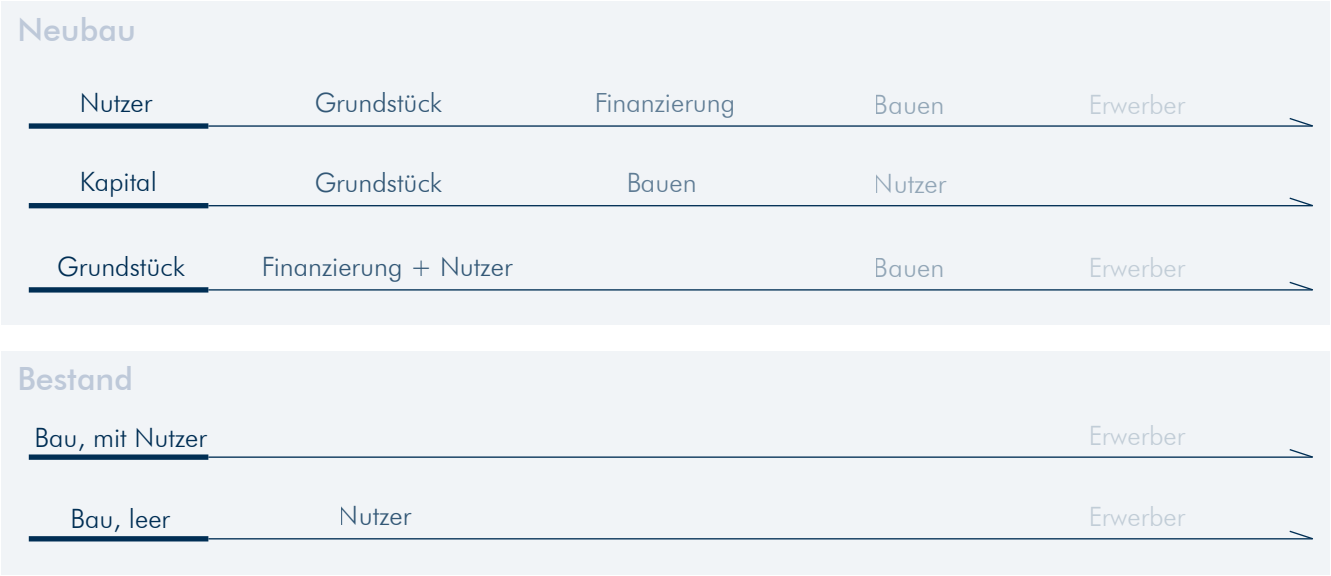
Der Leitgedanken dieses Werkes geht von folgenden 2 Grundprämissen aus:
- (ausländischer) Investor sucht zwecks Kapitalanlage ein Grundstück
- (ausländischer) Projektentwickler sucht zwecks Projektierung ein Grundstück.

Der Projektanstoss kann auch von extern erfolgen (siehe Box „Idealfälle und weniger ideale Fälle“).

Idealfälle und weniger ideale Fälle

- Der beste Projektentwicklungsfall ist jener, bei dem der Projektentwickler bereits einen Nutzer hat, der ein Grundstück sucht!
  Vorhandener Nutzer generiert eine Fremdfinanzierungsbereitschaft
- Der zweitbeste Projektentwicklungsfall ist jener, wo der Projektentwickler einen i.d.R. institutionellen Anleger hat, der sein Kapital anlegen will
  Hier hat es 2 Unbekannte als Parameter
  - Fehlende Nutzer
    - Abschlussförderung für Projektentwickler bzw. GU: Mietzinsgarantie an Investor
  - i.d.R. enge Renditevorgabe
- Anspruchsvoller und aufwändiger sind die Projektierungsfälle, wo der Projektentwickler für das Grundstück Kapital und Nutzer suchen muss.

Projektanstoss und Abfolge



Voraussetzungen:
- Eigentümer und Nutzer fallen auseinander
- keine Eigenentwicklung, sondern über developer

Projektidee und ihre Werthaltigkeit

Ein Immobilienprojekt erscheint erst dann als werthaltig, wenn es dem Investoren bzw. Projektentwickler gelungen ist, die folgenden vier Elemente zusammenzuführen:

- Projektidee
- Landsicherung
- Nutzersicherung
- Kapitalbeschaffung (Eigen- und Fremdkapital)

Kontrollfragen

Der Projektentwickler hat die notwendigen Daten zu beschaffen, aufzubereiten und zu prüfen sowie plausibilisieren (Projektanalyse) sowie die Resultate zu interpretieren (Synthese).
Diese Kontrolle muss der Projektentwickler durch Beantwortung folgender Fragen checken:

- Ist das Immobilienentwicklungsprojekt wie vorgesehen realisierbar?
- Ist das Immobilienentwicklungsprojekt wirtschaftlich sinnvoll und nachhaltig?
- Ist das Immobilienentwicklungsprojekt überhaupt finanzierbar?

Uebersicht

Der Ablaufprozess der Projektentwicklung vom Erwerb bis zur Veräusserung gestaltet sich, differenziert nach Bestandesobjekten und Neubauten, wie folgt:

Bestandesobjekt Projektentwicklung

Neubau Projektentwicklung

Immobilienprojekt

Der Prozess der Immobilienentwicklung umfasst folgende Aspekte:

Entwicklungsarten

- Entwicklung von Bestandesbauten (Anpassung, Umbau und Erweiterung)
- Entwicklung von Neubauten

Veränderung von Bestandesbauten (nach SIA Norm 469)

- Anpassung
  - Komfortsteigerung
  - Anpassung an neue Vorschriften
  - Anpassung des Tragwiderstandes an neue Anforderungen
- Umbau (Anpassung an veränderte Anforderungen)
- Erweiterung
  - Anbau
  - Aufstockung
  - Vergrösserung

Weiterführende Informationen
www.immobilien-renovieren.ch

Entwicklungsprozess

Die Immobilienentwicklung läuft in der Schweiz in idealer Form wie folgt ab:

- Strategieplanung
- Projektorganisation
- Vorstudien
  - Projektdefinition
    - Festlegung Flächenziele
      - Gross Leasable Area [GLA] als effektiv vermietbar und ertragsbringende Fläche
      - Geschossflächen (GF) nach den Bauvorschriften
      - Relation von GLA und GF
    - Festlegung Renditeziele
      - Nachhaltige Rendite auf dem investierten Kapital
      - ACHTUNG:
        - Funktional unterschiedliche Renditebegriffe
          - Bewertung
            - Statische Rendite
            - Dynamische Renditen
              - Discounted Cash Flow-Methode
              - Economic Value Added-Methode
              - Internal Rate of Return-Methode
              - Payback-Methode
          - Mietrecht
            - Nettorendite (OR 269)
            - Kostendeckende Bruttorendite (OR 269a lit. c)
        - International unterschiedliche Begriffsbestimmungen (siehe Immobilienbewertung hievor)
  - Machbarkeitsstudie
  - Auswahlverfahren
- Projektierung
  - Vorprojekt
  - Bauprojekt
  - Baubewilligungsverfahren (Auflageprojekt)
- Ausschreibung (Vergabe [auch Submission])
- Realisierung
  - Ausführungsprojekt
  - Ausführung
  - Bauwerkübernahme und Inbetriebsetzung
  - Baumängelbehebung
  - Schlussabrechnung

Grundstücksicherung
(Land oder Land und Baute)

Ohne Grundstücksicherung läuft der Projektentwickler bzw. der selbst agierende Investor Gefahr, dass seine Projektierung bei Verkauf des Entwicklungsareals an einen Dritten nutzlos werden könnte. Die Grundstücksicherung ist daher unabdingbar.

- Reservationsvereinbarung
- Kaufsrecht
- Grundstückkaufvertrag

Die Grundstücksicherung ist immer mit grundsteuerlichen Implikationen verbunden, auch wenn der Immobilienentwickler bloss einen Grundstückkaufvertrag mit Eintrittsrecht zugunsten eines Dritten schliesst und der Dritte nach Vertragseintritt dann das Entwicklungsareal final erwirbt.

Vertragsgestaltung

Entwicklungsobjekte sind meistens mit grossen sachlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Risiken behaftet. Eine vorausschauende und umfassende Vertragsredaktion ist unabdingbar:

- Grundstückkaufvertrag
  - mit Suspensiv- oder Resolutivbedingung
    - Baubewilligung
    - Teilvermietung
    - Finanzierung
    - etc.
  - Gewährleistung
    - Einbindung der Immobilien-due-diligence-Ergebnisse
    - Umweltthemen
    - Zusicherungen für den vorausgesetzten Gebrauch
- Architektur- und Planvertrag
  - Leistungsbeschrieb
  - Kostenprognosehaftung
- Werkverträge
  - Erfüllungsgarantien
  - Abmahnpflichten
  - Baugrundrisiko
  - Leistungsorientierte Pauschalvergütungen
  - Gewährleistungsgarantien und Sicherstellung
- Mietverträge mit den Nutzern

Weiterführende Informationen
www.praeventionsberatung.ch
www.immobilien-bewerten.ch
www.reservationsvereinbarung.ch
www.kaufsrecht.ch
www.grundstückkaufvertrag.ch
www.industriebrache.ch
www.altlastenrecht.ch
www.zwischennutzungen.ch

Projektfinanzierung

Die Finanzierungsfähigkeit von Projekten bestimmt sich durch folgende Kriterien:

- Eigenprojekt
  - mit eigenem Entwicklungsland
    - Möglichkeit zur grundpfändlichen Sicherstellung der Projektfinanzierung durch den Eigenentwickler
    - Projektfinanzierungsfähigkeit i.d.R. erstellt, wenn die Entwicklungsdaten des Immobilienprojektes erfolgversprechend sind
  - ohne eigenes Land
    - Projekt als Absatzmittel für GU- oder TU-Vertrag und Entscheidungsmittel für den Investoren in Bezug auf die zentralen Entwicklungskriterien (Fläche und Rendite)
    - mangels Sicherungsmitteln aus dem Entwicklungsprojekt selbst selten projektfinanzierungsfähig
- Auftragsprojekt
  - Voraus- bzw. An- und Abschlagszahlungen des Auftraggebers schaffen Sicherstellungsmöglichkeiten (Sicherungszession, Forderungspfandrecht etc.) und damit eine Fremdfinanzierungsrelevanz
  - Die Schweizer Banken sind bei Projektfinanzierungen sehr zurückhaltend

Weiterführende Informationen
www.immobilien-entwickeln.ch / www.real-estate-development.ch
www.projekt-finanzierung.ch

Bauen

Öffentliches Baurecht

Raumplanung

Grundsätze
Jedes Bauvorhaben beeinflussende Erlasse sind:
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Verschiedene Verordnungen zum RPG
- Baugesetz des Kantons, in dem das Bauobjekt liegt
- Kommunale Baureglemente am Objektstandort.

Die Ziele der Schweizerischen Raumplanung sind:
- Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung
- Geordnete Besiedlung des Landes
- Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft
- Angemessene Trennung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten.

Entscheidungsfolge
Die Raumplanung wickelt sich in einer dreistufigen planerischen Entscheidfolge ab:
- Richtplanung
  Instrument für die räumliche Entwicklung des Kantons
- Nutzungsplanung
  Instrument für die grundeigentümer-verbindliche Bestimmung von Zweck, Ort und Mass der Bodennutzung je Landparzelle
- Baubewilligungsverfahren
  Prüfung eines bestimmten Bauvorhabens auf seine Vereinbarkeit mit den Plänen (Richt- und Nutzungsplan) und den Vorschriften.

Nutzungsplanung

Die mit der Raumplanung abgestimmte Nutzungsplanung bestimmt mit den kommunalen Zonenplänen auf Gemeindeebene lückenlos die zulässige Bodennutzung durch die Unterscheidung von Nutzungszonen:
- Bauzonen
- Landwirtschaftszonen
- Schutzzonen (inkl. Freihalte- und Erholungszonen).

Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften können dem Bauherrn bei Beachtung einheitlicher Gestaltungsgrundsätze die freie Ueberbauung bestimmter Gebiete erleichtern.

Gestaltungspläne

Grossprojekte wie der Bau von Einkaufszentren oder Wohnsiedlungen, aber auch die Revitalisierung von Altstadt- oder Dorfkernen sowie von Brachflächen, können mittels Gestaltungsplänen optimaler realisiert werden.

Das Instrument des privaten Gestaltungsplanes beinhaltet:
- Ausklammerung eines bestimmten Gebietes aus den geltenden Bau- und Zonenordnung
- Aufstellung einer Spezialbauordnung
  - Festlegung der Bauten nach
    - Zahl
    - Lage
    - äusseren Abmessungen
    - Zweckbestimmung
    - Nutzungsweise
  - zur Gewährleistung der
    - städtebaulichen Anforderungen
    - Wohnhygiene
    - Bauästhetik.

Baubewilligungsverfahren

Neu- und Umbauprojekte sowie Zweckänderungen bedürfen zwingend der Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens. Ausnahmen von der Bewilligungspflicht gelten nur für Kleinstbauten.

Die Baubewilligungsvoraussetzungen sind:
- Zonenkonformität
- Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften
- Erschliessung der Bauparzelle
  - ausreichende Zufahrt
  - Sicherstellung der Erreichbarkeit mit öffentlichen Diensten
  - Ver- und Entsorgungsleitungen
    - Wasserversorgung
    - Elektrizität
    - Kanalisation
    - Schneeräumung
  - Anzahl der Parkplätze bzw. Besucherabstellplätze

Weiterführende Informationen
www.baubewilligungsverfahren.ch
www.baueinsprache.ch
www.baurekurs.ch

Privates Baurecht

Einleitung

Im Bauwesen haben sich drei Organisationsformen des Bauens herauskristallisiert.

- Einzelvergabe durch den Bauherrn / Bauausführung mit Bauleitung
- Konzentrierte Vergabe durch den
  - Generalunternehmer (GU), der seinerseits einzeln (unter-)vergibt
  - Totalunternehmer (TU), der seinerseits einzeln (unter-)vergibt

Nachfolgend werden kurz die wichtigsten Merkmale der häufigsten Vertragsarten erläutert:

Gesetz oder Fach-Normen

Die dispositiven Werkvertragsregeln erlaubten es, dass die SIA-Normen (Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) in der Baupraxis die gesetzlichen Regeln weitgehend derogiert. Für Bauherren ist die gesetzliche Werkvertragsordnung bei Leistungsstörungen oftmals besser, da die SIA-Normen nur Anspruch auf Nachbesserung gewähren und den Rücktritt vom Vertrage oder Schadenersatz ausschliessen. Einzig hinsichtlich der Sicherung der Gewährleistungsansprüche sind die SIA-Normen vorteilhafter (vgl. zB SIA Norm 118 Art. 181).

Weiterführende Informationen
www.sia-normen.ch

Auftrag

Beim Auftragsverhältnis verpflichtet sich der Beauftragte, die ihm übertragenen Geschäfte und Dienste vertragsgemäss zu besorgen. Ziel des Auftrags ist die Erbringung sorgfältiger Arbeit, nicht aber die Herbeiführung eines bestimmten Erfolgs.

Weiterführende Informationen
www.auftrags-recht.ch

Architektur- und Ingenieurvertrag

Mit dem Architekturvertrag kann der Architekt bzw. Ingenieur Arbeiten mit verschiedenen Funktionen und unterschiedlichen Rechtswirkungen übernehmen:

- Werkvertragsleistung mit Erfolgszwang
  - Planung
  - Erstellung des Kostenvoranschlages
  - Erarbeitung eines Gutachtens
  - etc.
- Auftragsleistung mit Sorgfaltsanforderung
  - Arbeitsvergabe
  - Bauleitung
- Gemischte auftrags- und werkvertrags-rechtliche Rechtsgeschäfte
  - Auflösung des Vertrags nach den Auftragsregeln von OR 404.

Weiterführende Informationen
www.architektenrecht.ch
www.architekturvertrag.ch

Werkvertrag und Werklieferungsvertrag

Mit dem Werkvertrag verspricht der Unternehmer die Herstellung eines Werkes (zB Rohbau) und der Besteller die Bezahlung des Werklohnes. Der Unternehmer schuldet einen bestimmten Arbeitserfolg [Herstellung und Ablieferung einer körperlichen Sache (zB Flachdach) oder eines unkörperlichen Werkes (zB Baupläne, Kunst am Bau) mit den vereinbarten und vorausgesetzten Eigenschaften].
Beim Werklieferungsvertrag liefert der Unternehmer nebst der Arbeit auch eine herzustellende oder zu erzeugende bewegliche Sache.

Weiterführende Informationen
www.werk-vertrag.ch

General- und Totalunternehmervertrag

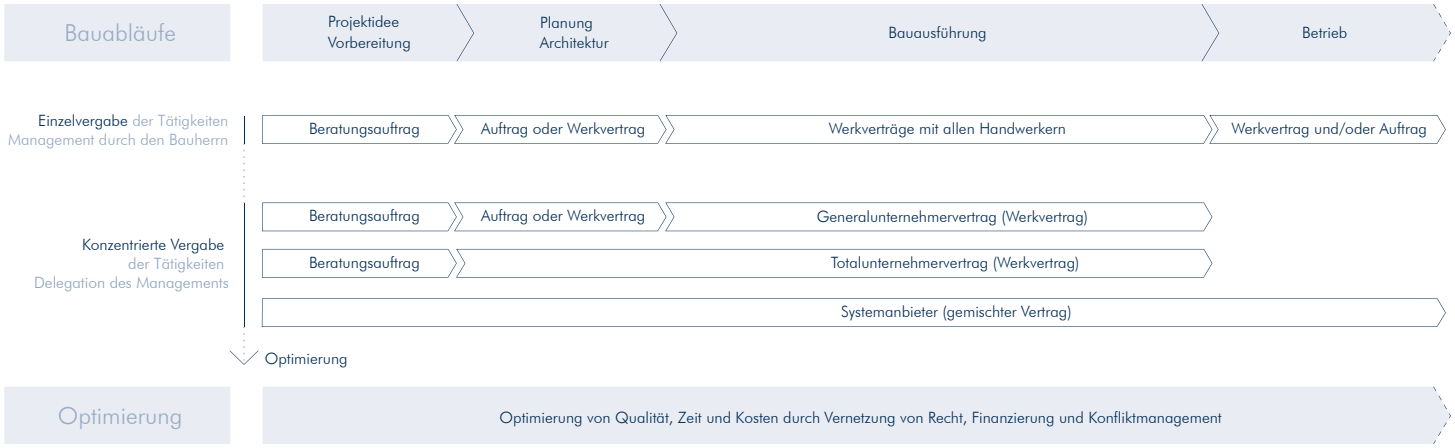
Beim Generalunternehmervertrag (Werkvertrag) übernimmt der Generalunternehmer (kurz GU) aufgrund eines bauherrenseitigen Projektes die Erstellung einer oder mehrerer Bauten, in der Regel zu festem Preis (Pauschal-, Global- oder Einheitspreis) bis zu einem fixen Termin und zu bestimmter Qualität, unter Zuhilfenahme von Subunternehmern für die einzelnen Gewerke zu ihren jeweiligen Vergütungsansprüchen und unter Koordination der verschiedenen Bauvorgänge.

Der Totalunternehmervertrag unterscheidet sich vom GU-Vertrag dadurch, dass der Totalunternehmer (TU) zusätzlich alle Planungs- und Projektierungsarbeiten für die vom Bauherrn bestellte Baute oder Bauten übernimmt.

Weiterführende Informationen
www.gu-vertrag.ch
www.tu-vertrag.ch

Bauabläufe

In der Schweiz werden die Bauabläufe wie folgt gestaltet:



Baukostenüberschreitung

Mutig haben wir vor Jahren in unserer website www.baukostenueberscheitung.ch den lead formuliert: Bauen ohne Kostenüberschreitung ist das Ziel aller am Bau Beteiligten.
Leider entspricht dies nicht immer den Tatsachen: Der Bauherr und der mit Haftungsverschärfungen konfrontierte Architekt mögen dieses Interesse haben. Die Vergabesysteme und –portale vereinfachen die Ausmarchung des billigsten Bieters. Es dreht sich damit alles nur noch um den Preis. Qualität und Termineinhaltung werden vorausgesetzt. Die preisgetriebene Vergabe führt dazu, dass einzelne Unternehmer Ausschreibungslücken anstatt abzumahnen insofern nutzen, als sie durch die Gestaltung des Werkvertrages und die Führung von sog. SOLL-Nachtragslisten den Werkpreis nachträglich aufzubessern versuchen. Der Bauherr tut daher gut daran, sich mit dem Image und der Effizienz der Betriebsführung des günstigsten Baubieters auseinanderzusetzen bzw. den Werkvertrag „wasserdicht“ zu formulieren.

Weiterführende Informationen
www.baukostenueberschreitung.ch

Mehrwertsteuer-Optierung

Bei Immobilien mit gewerblicher Nutzung oder mit geplanter gewerblicher Nutzung besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sich freiwillig der Mehrwertsteuerpflicht zu unterstellen und im Gegenzug den Vorsteuerabzug geltend zu machen.
Ob eine solche Unterstellung sinnvoll ist, ist im konkreten Einzelfall durch Ihren Immobilien- bzw. Steuerberater abzuklären.

Immobiliennutzung

Mietrecht

Das Schweizerische Mietrecht (OR 253 ff.) findet grundsätzlich auf alle Mietverhältnisse Anwendung. Je nach Art und Gebrauchszweck des Mietobjekts werden die Mietverträge unterschiedlich ausgestaltet:

Büro- bzw. Geschäfts-Mietobjekte

- Vermietung heute mehrheitlich in sog. Rohmiete (Innenausbau durch Mieter)
- Feste Laufzeit von mind. 5 Jahren, mit einer oder mehreren Verlängerungsoptionen
- Index-Mietzins
- MWST-Optierung bei der Vermietung berücksichtigen.

Wohnungs--Mietobjekte

- Vermietung voll ausgebaut, d.h. inkl. Küche
- Unbefristete Mietdauern
- Fixer, unter restriktiven Bedingungen anpassbarer Mietzins
- Missbrauchsbestimmungen, wobei einzelne Arten von Wohnräumen (Luxusobjekte, subventionierte Wohnräume oder für weniger als drei Monate vermietete Ferienwohnungen) von der Anwendung dieser Missbrauchsbestimmungen ganz oder teilweise ausgenommen sind.

Weiterführende Informationen
www.miet-recht.ch
www.rohmiete.ch
www.indexmiete.ch
www.mieterausbau.ch

Pacht

Pacht allgemein
Die Pacht ist die im Pachtvertrag vereinbarte Überlassung einer nutzbaren Sache resp. eines nutzbaren Rechtes gegen Zahlung eines Pachtzinses.

Landwirtschaftliche Pacht
Pachtobjekt ist hier ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstücke, welche zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden gegen Bezahlung eines Pachtzinses und/oder Ueberlassung landwirtschaftlicher Früchte (zB Obst oder Milch).

Weiterführende Informationen
www.pacht.ch
www.landwirtschaftliche-pacht.ch

Time sharing

Im Timesharing halten mehrere Personen Sachen oder Rechte, zB (Ferien-)Immobilien, und nutzen diese gestaffelt während einer bestimmten oder bestimmbaren Zeitdauer pro Jahr.
Das Schweizerische Recht kennt kein Zeiteigentum; timesharing funktionieret rechtlich so, dass die mehreren Personen das Objekt im gemeinschaftlichen Eigentum oder als Aktionäre einer Eigentümer-Aktiengesellschaft halten und die zeitliche Nutzung in einer Benützungs- und Verwaltungsordnung festlegen.

Weiterführende Informationen
www.timesharing.ch

Leasing / Sale and Lease back

Das Immobilien-Leasing beinhaltet die Ueberlassung einer Immobilie (Land und Baute) zur Nutzung auf bestimmte Zeit gegen Entgelt. Beim „sale and lease back" ist der Immobilienverkäufer der nachmalige Mieter. Leasingverträge gelten in der Schweiz als sog. Innominatkontrakte, weil sie gesetzlich nicht geregelt sind.

Weiterführende Informationen
www.immobilien-leasen.ch / www.property-leasing.ch

Wohnrecht / Nutzniessung

Das Wohnrecht (Personaldienstbarkeit) verleiht Wohnberechtigten die Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil davon Wohnung zu nehmen.

Die Nutzniessung (Personaldienstbarkeit) verleiht dem Nutzniesser den Gebrauch und die Nutzung hier einer Immobilie.

Wohnrecht und Nutzniessung sind seltene Rechtsgeschäfte, die zugunsten früherer Eigentümer oder Erben bestehen.

Weiterführende Informationen
www.wohnrecht.ch
www.nutzniessung.ch

Baurecht

Baurechte ermöglichen eine körperliche Teilung der Grundstücksnutzung in Land und Baute. Das Baurecht, d.h. das Recht auf fremden Boden zu bauen und die Baute fortbestehen zu lassen, kann als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden (sog. Baurechtsgrundstück), wenn es frei übertragbar ist (sog. selbständig) und für mindestens 30 und für maximal 99 Jahre eingeräumt wird (sog. dauernd).

Es gelten die Erfahrungssätze:

- Das Baurecht ist für den Neubau vor allem bei Bodenknappheit gefragt, also wenn zu wenig Bauland zum Verkauf steht.
- Die Nachhaltigkeit der Ertragskraft des Bodens hängt stark von der Solvabilität des Baurechtsnehmers und von der Ausgestaltung des Baurechtsvertrages ab.
- Schweizer Banken finanzieren Baurechtsgrundstücke nur wenn die öffentliche Hand Baurechtsgeber ist
- Für Baurechtsgeber ist die Baurechtsvergabe an einen sehr solventen Baurechtsnehmer mit vorteilhaft ausgestaltetem Baurechtsvertrag so lukrativ wie sie bei Insolvenz des Baurechtsnehmers und Spezialbauten zum finanziellen Aergernis werden kann.
- Für Baurechtsnehmer ergeben sich bei fortgeschrittener Baurechtsdauer verschiedenste Probleme (Koordi nation von Gebäudeunterhalt oder –sanierung mit der Baurechtsdauer; Verkaufsunmöglichkeit; Neuaushandlung der Konditionen einer neuen Baurechtsdauer; Wertermittlung beim Heimfall im Zusammenhang mit der Beendigung des Baurechtes bzw. Wertverlust und Aufwand bei Rückbau bzw. bei Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes uam).

Weiterführende Informationen
www.baurechte.ch

Immobilienbesteuerung

Grundsteuern

Der Terminus technicus „Grundsteuern“ ist der Oberbegriff für folgende grundstücksbezogene Sondersteuern:

- Grundstückgewinnsteuer
- Handänderungssteuer
- Liegenschaftensteuer

Weiterführende Informationen
www.grundsteuern.ch

Grundstückgewinnsteuer

Einleitung

Bei der Grundstückgewinnsteuer (GGSt) handelt es sich um eine Objekt- bzw. Sondersteuer. Die Steuerhoheit hat der Kanton, in dem das Grundstück gelegen ist. Besteuert wird Gewinn aus Veräusserung von Grundstücken oder Teilen davon.

Handänderung

Unter Handänderung versteht der Gesetzgeber jede

- Veräusserung des Objekts (asset deal)
  - privat- oder öffentlich-rechtlicher Vorgang auf Uebertragung oder Spaltung des Grundeigentums
  - Tausch
  - Schenkung
  - Sacheinlage oder –übernahme in eine Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft
- wirtschaftliche Handänderung (share deal)
  - Verkauf des Rechtsträgers
  - Ähnliche Geschäfte wirtschaftlicher Beherrschung

Grundstückgewinn

Der steuerliche Grundstückgewinn besteht in der Differenz zwischen Verkaufserlös und Anlagekosten:

Verkaufserlös
– ehemaliger Erwerbspreis
+ wertvermehrende Aufwendungen
– steuerlich erlaubte Gewinnungskosten.

Besitzt der Investor das Grundstück mehr als 20 Jahre, legen die Steuerbehörden für die Gewinnermittlung anstelle des ehemaligen Erwerbspreises ein statistisch ermittelter „Wert des Grundstückes vor 20 Jahre“ zu Grunde.

Steuerbemessung
Der Steuersatz ist kantonal unterschiedlich und bemisst sich nach der Besitzesdauer meistens degressiv.

Steueraufschub
Die Steuerpflicht wird aus Vermögensnachfolge- oder sozialen Gründen in folgenden Fällen aufgeschoben:
- Handänderungen unter Ehegatten
- Erbvorbezug, inkl. sog. gemischte Schenkungen, und Erbteilungen
- Tausch und Schenkung
- Landumlegung und Güterzusammenlegung
- Unternehmensumstrukturierung
  - Umwandlung
  - Fusion
  - Spaltung
- Ersatzbeschaffung bei selbst bewohnten Eigenheimen oder Stockwerkeigentum (ohne Zweit- und Ferienwohnungen)
- oä

Betriebs- oder Immobiliengesellschaft?
Wirtschaftliche Handänderungen von Betriebsgesellschaften mit Betriebsimmobilien sind in der Regel steuerbefreit. Beispiel: Verkauf der Gesellschaft (share deal), die eine Hotelimmobilie hält und auch das Hotel betreibt. Der Investor sollte die genauen Betriebsverhältnisse abklären. Ist zum Beispiel die Hotelimmobilie an eine Hotelmanagementgesellschaft verpachtet, besteht für die Hotelimmobilie eine – nicht steuerbegünstigte – Immobiliengesellschaft. Gibt der Investor während seiner Haltedauer den Hotelbetrieb zugunsten eines Managementbetriebes auf, kann diese Zweckänderung sogar zu einer Nachbesteuerung führen. Immobiliengesellschaften haben das Halten und Verwalten von Immobilien zum Gesellschaftszweck; im Gegensatz zum Betrieb dient die Immobilie der sicheren und nutzbringenden Kapitalanlage.

Steuerplanung
Die Grundsteuern beeinflussen die Anlagerendite, besonders bei kurzer Haltedauer. Der Investor tut gut daran beim Erwerb eine Steuerplanung vorzunehmen und sich mit den Gestaltungsmöglichkeiten (Betriebsgesellschaft; sofern und soweit gemäss kantonalen Besteuerungsgrundlagen sinnvoll: Akkreditierung als gewerbsmässiger Immobilienhändler uam) zu befassen.

Handänderungssteuer

Einleitung
Die Handänderungssteuer ist eine sog. Rechtsverkehrssteuer. Steuerhoheit haben die Kantone. Nicht alle Kantone erheben die Handänderungssteuer; der Kanton Zürich schaffte die Handänderungssteuer per 01.01.2005 ab.

Handänderung
Es gelten die gleichen Regeln wie bei der Grundstückgewinnsteuer.

Steuerbemessung
Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer bildet grundsätzlich der Erwerbspreis bzw. Fehlen der Verkehrswert. Die Steuersätze sind kantonal unterschiedlich und bewegen sich zwischen 0,5 % bis 3,0 %.

Steuerbefreite Handänderungen

Je nach Kanton können Handänderungen aus folgenden Gründen von der Handänderungssteuer ausgenommen sein:

- Handänderungen unter Ehegatten
- Erbvorbezug, inkl. sog. gemischte Schenkungen, und Erbteilungen
- Tausch und Schenkung
- Landumlegung und Güterzusammenlegung
- Unternehmensumstrukturierung
  - Umwandlung
  - Fusion
  - Spaltung
- Ersatzbeschaffung bei selbst bewohnten Eigenheimen oder Stockwerkeigentum (ohne Zweit- und Ferienwohnungen)
- oä

Liegenschaftensteuer

Einleitung

Einzelne Kantone beziehen noch eine Liegenschaftensteuer, die alleine an den Immobilienbesitz oder die Nutzung anknüpfen.

Steuerbemessung

Bemessungsgrundlage für die Liegenschaftensteuer bildet der Steuer- bzw. Verkehrswert. Die Steuersätze, kantonal bestimmt, bewegen sich in der Grössenordnung um 2 Promille.

Mehrwertsteuer (MWST)

Siehe Immobilienerwerb / Mehrwertsteuer (MWST).

Allgemeine Steuern

Unternehmenssteuern

Es bestehen folgende Unternehmenssteuern:

- Gewinnsteuer auf Bundesebene (8,5 % auf den Gewinn nach Steuern bei Kapitalgesellschaften und Genossenschaften)
- Gewinnsteuer auf Kantons- und Gemeindeebene (kantonal und kommunal unterschiedliche Steuersätze [Steuerwettbewerb der Kantone und Kommunen])
- Kapitalsteuer.

Je nach Zweck, Funktion und geografischem Tätigkeitsgebiet bestehen Steuerprivilegierungen, sog. Gesellschaften mit besonderem Steuerstatus.

Weiterführende Informationen
www.unternehmensbesteuerung.ch
www.gesellschaft-mit-besonderem-steuerstatus.ch

Besteuerung natürlicher Personen

Die Einkommen der natürlichen Personen unterliegen einer Einkommenssteuer und das Vermögen einer geringfügigen Vermögenssteuer. Auf den Gehältern der Expatriates und Grenzgänger hat der Arbeitgeber eine Quellensteuer abzuliefern. Der Bund und die meisten Kantone kennen für Personen unter bestimmten Voraussetzungen die Aufwandbesteuerung (sog. Pauschalbesteuerung).

Weiterführende Informationen
www.besteuerung-privatpersonen.ch
www.quellensteuern.ch
www.pauschalsteuern.ch

Links

Weiterführende Informationen finden Sie unter:

www.auslaendischer-immobilienmakler.ch
www.bauhandwerkerpfandrecht.ch
www.baupfandabwehr.ch
www.hotelimmobilien.ch / hotel-real-estates.ch / hotel-properties.ch / hotel-property.ch
www.immobilien-ab-plan.ch
www.immobilien-bauen.ch
www.immobilien-finanzieren.ch
www.immobilien-kaufen.ch / immobilien-verkaufen.ch
www.immobilien-nutzen.ch
www.immobilien-schluesselfertig.ch
www.immobilien-transaktionen.ch
www.immobilienmaklerrecht.ch
www.immobilienpaket.ch / immobilienpakete.ch / property-packages.ch
www.immokaufdurchauslaender.ch
www.maklerrecht.ch
www.nachbarrecht.ch / nachbarstreit.ch
www.nutzniessung.ch
www.real-estate-due-diligence.ch / immo-dd.ch / immo-due-diligence.ch
www.real-estate-private-equity.ch
www.real-estate-transactions.ch
www.realestate4foreigners.ch
www.reits.ch
www.reservationsvereinbarung.ch
www.steueroptimiertes-immobilien-investment.ch
www.stockwerk-eigentum.ch
www.strukturierte-immobilienfinanzierung.ch/
www.timesharing.ch
www.unternehmensimmobilien.ch / corporate-real-estate.ch
www.wohnrecht.ch
www.zugehör.ch

BÜRGI NÄGELI Rechtsanwälte

Bürgi Nägeli Rechtsanwälte
Grossmünsterplatz 9
CH-8001 Zürich
Telefon: 0041 (0)44 268 40 00
Telefax: 0041 (0)44 268 40 05

www.bnlawyers.ch
info@bnlawyers.ch

Bevorzugte Tätigkeitsgebiete

Standortberatung und Ausländerrecht
Privates und öffentliches Bau- und Planungsrecht
Handels-und Gesellschaftsrecht
Insolvenz- und Sanierungsrecht
Erbrecht und Nachlassplanung
Banken- und Versicherungsrecht
Marken- und Urheberrecht
Steuerrecht
Telekommunikationsrecht
Öffentliches Recht
Prozessführung
Schiedsgerichtbarkeit
Notariats-Service
Vertriebsrecht

Sprachen

Deutsch
Englisch
Französisch
Italienisch
Spanisch

Kontaktperson:

lic. iur. Gudrun Bürgi-Schneider,
Baujuristin

gbuergi@bnlawyers.ch