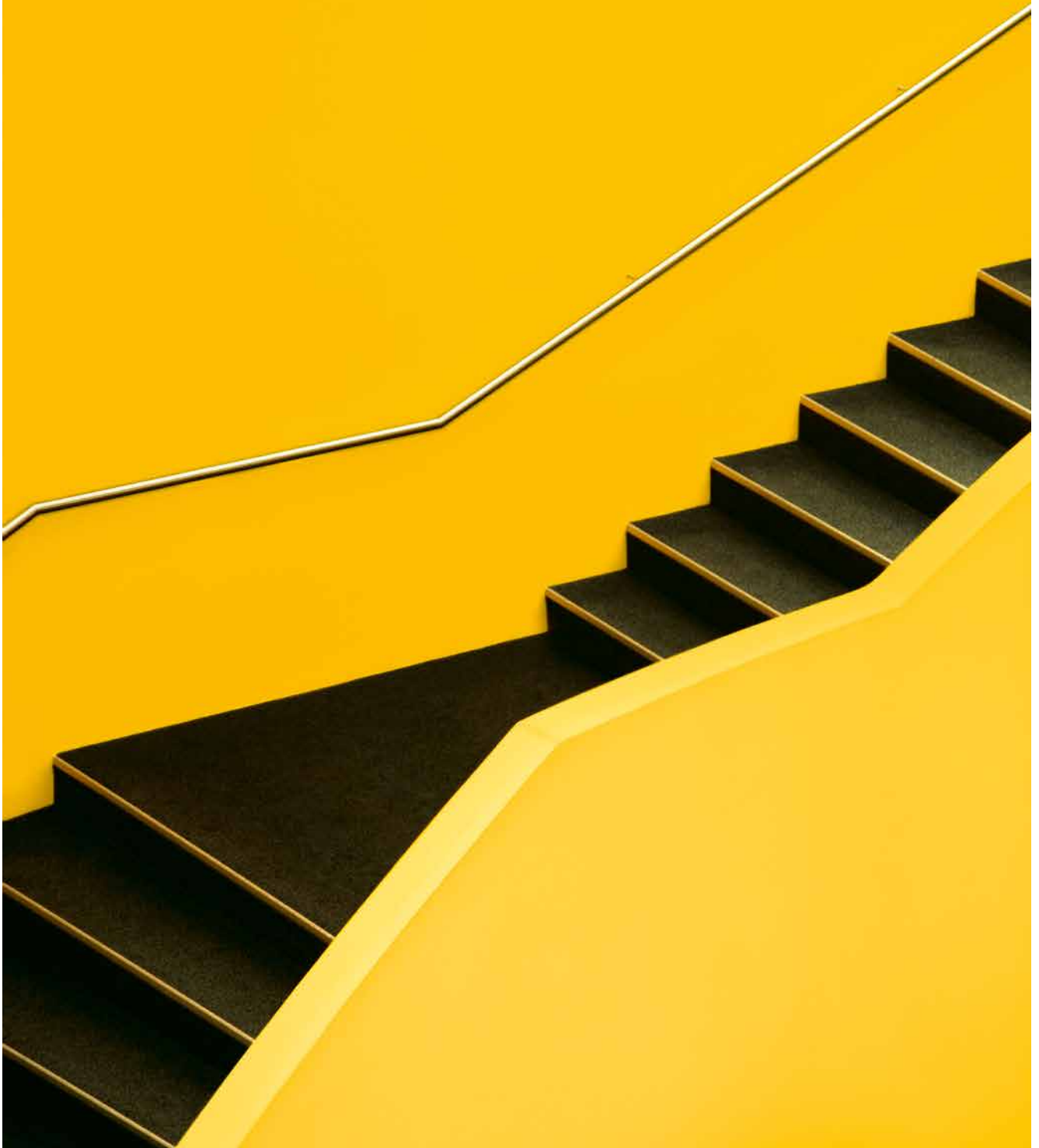
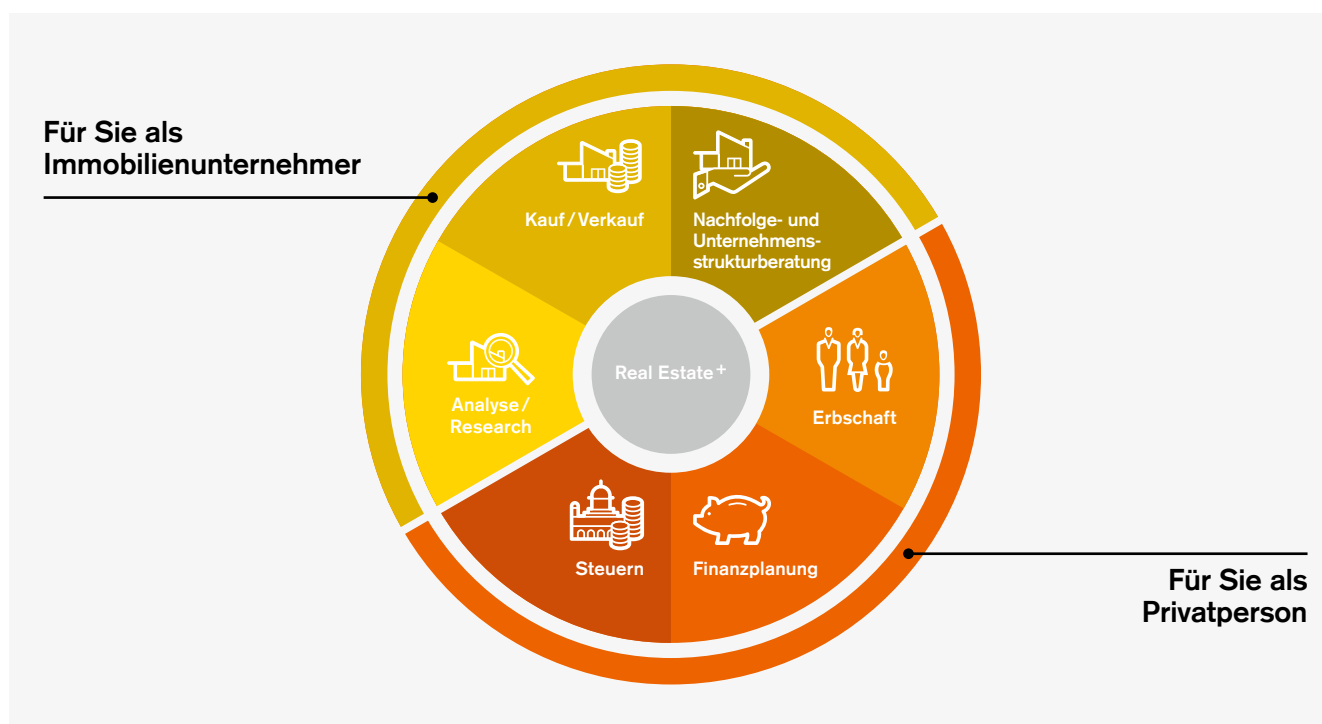


**Unser Angebot für
Immobilienunternehmer
und Promotoren**



Credit Suisse – die Bank für Unternehmer

Wir unterstützen Sie als Immobilienunternehmer wie auch als Privatperson bei komplexen Fragestellungen im laufenden Entwicklungsprozess Ihres Immobilienportfolios und bei Promotionen.



Renditeliegenschaften gelten als sicherer Hafen unter verschiedensten Anlageoptionen. Im Gegensatz zu mancherlei Finanzinvestitionen erfordert das Management eines Immobilienportfolios jedoch die Auseinandersetzung mit komplexen Fragestellungen. Es müssen laufend Entscheidungen gefällt werden, über deren Güte sich sehr oft erst in ferner Zukunft urteilen lässt.

Mit Analysen, Hilfestellungen bei Transaktionen und dem Aufzeigen von Implikationen diverser Handlungsszenarien können wir Sie in Ihren Entscheidungsprozessen unterstützen. Wir sind uns bewusst, dass Ihre Entscheidungen meistens für Sie als Unternehmer wie auch als Privatperson von Relevanz sind. Unsere Experten beraten Sie aus beiden Perspektiven und finden mit Ihnen optimale Lösungen.

Beispiel

Ein Immobilienunternehmer mit zwei erwachsenen Kindern macht sich erste Gedanken über die längerfristige Zukunft seiner Renditeliegenschaften. Zurzeit betreibt er das Geschäft als Einzelfirma. Zahlreiche Fragestellungen und Szenarien stehen für ihn zur Diskussion: Gibt es die Möglichkeit einer familieninternen Nachfolge? Sollen einzelne Immobilien verkauft werden? Wenn ja, welche? Welche Steuerfolgen haben welche Szenarien? Stimmt die Rechtsstruktur auch längerfristig?

Als Bank für Unternehmer unterstützen wir ihn bei der Evaluation und Beurteilung der verschiedenen Szenarien aus der Perspektive der Firma wie auch der involvierten Privatpersonen: immer in Abstimmung mit den persönlichen Präferenzen, sodass die bestmögliche Lösung gefunden wird.

Analyse / Research



Unsere Dienstleistungen für Sie:

- Gemeinde-Factsheets aller Schweizer Gemeinden liefern Informationen, die Entscheidungsprozesse im Zusammenhang mit Wohnimmobilien unterstützen
- Analyse von grösseren Wohnimmobilienportfolios im Vergleich zu Schweizer Immobilienfonds sowie zum Bestand von Mehrfamilienhäusern
- Projektspezifische Markt- und Standortanalysen, die Antworten auf individuelle Fragestellungen liefern
- Beratung durch unsere Immobilienökonominnen

Kauf / Verkauf



Unsere Dienstleistungen für Sie:

- Liegenschaftsbewertungen durch Bewerter eines schweizerweiten Netzwerks, das nach Credit Suisse Richtlinien arbeitet
- Angebot von attraktiven Investitionsobjekten, die wir auf Wunsch unserer Kunden auf diskrete Art und Weise anbieten
- Lösungen für komplexe Immobiliengeschäfte mit verschiedensten involvierten Stellen

Nachfolge- und Unternehmensstrukturberatung



Unsere Dienstleistungen für Sie:

- Begleitung und laufende Unterstützung in Nachfolgeprozessen von der Vision bis über den Zeitpunkt der Lösung hinweg
- Unternehmensstrukturberatung mit Fokus auf steuerliche, erbrechtliche und sonstige Implikationen

Erbschaft



Unsere Dienstleistungen für Sie:

- Unsere Erbschaftsberater zeigen Ihnen, wie Sie mit lebzeitigen Zuwendungen, Testament sowie allenfalls Ehe- und Erbvertrag die Zukunft Ihren Vorstellungen entsprechend gestalten können
- Unterstützung im Bereich des Erwachsenenschutzrechts zwecks Sicherstellung der Geschäftsführung auch im Falle einer Urteilsunfähigkeit
- Unterstützung bei der Auflösung von Erbengemeinschaften oder Überführung in Aktiengesellschaften, gegebenenfalls unter Auskauf von nicht übernehmenden Erben

Finanzplanung



Unsere Dienstleistungen für Sie:

- Analyse und Planung der nachhaltig erzielbaren Nettoerträge aus Ihren Immobilien respektive Ihrer Immobiliengesellschaft
- Aufzeigen Ihrer finanziellen Situation nach der Pensionierung
- Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten im Rahmen Ihrer beruflichen und privaten Vorsorge

Steuern



Unsere Dienstleistungen für Sie:

- Aufzeigen von Steuerfolgen beim Kauf und Verkauf von Immobilien
- Überprüfung der optimalen Struktur für Ihr Immobilienportfolio (Überlegungen zum direkten vs. indirekten Halten von Immobilien)
- Steuerliche Optimierung des Immobilienunterhalts
- Aufzeigen einer optimalen Finanzierung unter Berücksichtigung Ihrer übrigen Einkommens- und Vermögensverhältnisse

Analyse / Research

Wir liefern Fakten, damit Ihre Projekte auf einem soliden Fundament stehen

Unsere Swiss Real Estate Economics-Experten analysieren das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Detail. Sie sind bekannt für ihre marktführenden Studien. Damit verfügen wir über umfangreiches Expertenwissen, das wir Ihnen als Immobilienunternehmer für die erfolgreiche Umsetzung Ihrer Visionen und Projekte anbieten.

Individuelle Markt- und Standortanalysen

Als Entscheidungsgrundlage für grosse direkte Immobilieninvestitionen erstellen wir für Sie projektspezifische Markt- und Standortanalysen. Ihren Bedürfnissen entsprechend erarbeiten wir unter Einbezug verschiedenster Datenquellen eine umfassende Analyse und liefern Antworten auf die entscheidenden Fragen. Damit können Sie faktenbasierte, strategische Entscheidungen treffen und Ihre Projekte ziel-sicher entwickeln oder weiter optimieren. Wenden Sie sich für eine Offerte an Ihren Kundenberater.

Expertengespräch

Unsere Swiss Real Estate Economics-Experten stehen Ihnen für ein Gespräch bei spezifischen Fragestellungen gerne zur Verfügung. Nehmen Sie dazu mit Ihrem Kundenberater Kontakt auf.

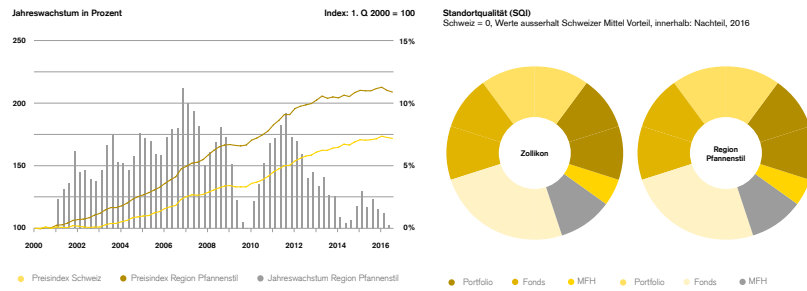
Beispiel

Sie möchten ein grösseres Wohngebäude mit Verkaufsflächen im Erdgeschoss an zentraler Lage in einer Ihrer Nachbargemeinden errichten? Wir zeigen Ihnen auf, wie hoch das Absorptionspotenzial am Standort ist, welche Wohnungsgrössen nachgefragt werden und in welchem Preissegment Sie diese positionieren sollten. Anhand der Baugesuche können wir detailliert erklären, welche regionalen Entwicklungen zu erwarten sind und wie sich diese auf die Nachfrage niederschlagen. Weiter besprechen wir die Marktfähigkeit der Verkaufsflächen und identifizieren mögliche Mieter. Ein prägnantes Fazit fasst die wichtigsten Erkenntnisse als übersichtliche Entscheidungsgrundlage zusammen.



Credit Suisse Factsheet Wohnimmobilien Gemeinde Zollikon

Berum aut abo. Cus dentium, iducipsa idesto quaerferunde
nis eosanto taerem as et repudic aborem ut repelluptas



Nur für illustrative Zwecke.

Gemeinde-Factsheets Wohnimmobilien

Eine wertvolle Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Opportunitäten bieten unsere Gemeinde-Factsheets für Wohnimmobilien. Basierend auf einem umfassenden Datenpool, sind die aussagekräftigsten Indikatoren auf drei Seiten übersichtlich dargestellt. Damit werden Stärken und Schwächen von Gemeinden leicht identifizierbar und Vergleiche von Eigenschaften der lokalen Immobilienmärkte einfacher. Gerne stellt Ihnen Ihr Kundenberater Factsheets zu den gewünschten Gemeinden zu.

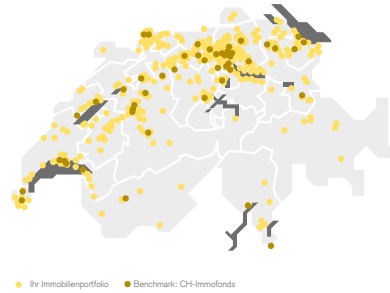
Die Factsheets enthalten Informationen zu:

- Standortqualität
- Demografie
- Bautätigkeit und Absorption
- Preisniveau und -entwicklung
- Leerständen
- vielen weiteren Fakten und Zahlen

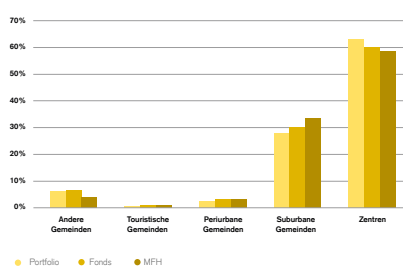
Credit Suisse Portfolioanalyse von Hans Mustermann

Ihre Immobilien im Vergleich mit der schweizerischen Immobilienwerten.

Geografische Übersicht



Verteilung nach Gemeindetypen



Nur für illustrative Zwecke.

Portfolioanalyse Wohnliegenschaften

Für grössere Immobilienportfolios mit zehn und mehr Liegenschaften bieten wir eine massgeschneiderte Benchmarking-Analyse an. Basierend auf den Adressdaten Ihrer Immobilien beurteilen wir Ihr Portfolio bezüglich räumlicher Diversifikation sowie der wichtigsten Makro- und Mikro-lage-Indikatoren. Gemessen wird das Portfolio an den Wohnliegenschaften der Schweizer Immobilienfonds und dem Bestand der Mehrfamilienhäuser in der Schweiz.

Mit der Analyse erhalten Sie Informationen zu:

Makrolage

- Erreichbarkeit
- Steuern, Bevölkerungspotenzial
- Branchenstruktur
- Gefahren Überangebot und Leerstand

Mikrolage

- Öffentlicher Verkehr
- Motorisierter Individualverkehr
- Lärmbelastung
- Einkaufen
- Medizinische Versorgung
- Schulische Einrichtungen
- Freizeitgestaltung

Kauf / Verkauf

Wir verfügen über ein Expertennetzwerk und bringen umfassende Marktkenntnisse mit, damit Sie mit Ihren Transaktionen auch im Nachhinein glücklich sein werden.

Die Finanzierung von Immobilien ist ein Kernprodukt jeder Bank. Von uns dürfen Sie jedoch einiges mehr erwarten: Ob Sie ein Renditeobjekt suchen oder bei Investoren ein ganzes Immobilienportfolio platzieren möchten, wir verfügen über die entsprechende Beratungskompetenz und sind auch in der Lage, komplexe Transaktionen durchzuführen.

Immobilienbewertungen

Bewertungen sind die Basis eines jeden Kaufs oder Verkaufs. Wir bieten Ihnen Zugang zu akkreditierten Immobilienbewertern für verschiedene Immobilienkategorien in der ganzen Schweiz. Die breite Erfahrung dieser Experten gibt Ihnen die Sicherheit, eine dem Markt entsprechende Bewertung zu erhalten. Sollten Sie von uns im Anschluss eine Finanzierung wünschen, so können Sie sich auf die Qualität der Bewertung verlassen, welche die Basis für Ihr Finanzierungsgesuch bilden wird.

Datenbank mit attraktiven Kaufobjekten

Wir bieten ausgewählte Objekte unserer Kunden auf einem diskreten Immobilienmarkt zum Kauf an. Als Verkäufer haben Sie damit die Möglichkeit, Ihrem Kundenberater die Verkaufsabsicht mitzuteilen. Das Objekt wird dann dem Kreis interessierter Immobilieninvestoren, die ebenso Kunden bei uns sind, angeboten. Sind Sie umgekehrt auf der Suche nach attraktiven Objekten, können Sie dies ebenso Ihrem Kundenberater mitteilen, und er wird mit Ihnen Möglichkeiten prüfen. Im Gegensatz zu Internetplattformen bieten wir unseren Kunden höchste Diskretion.

Partner für komplexe Geschäfte

Für komplexe Immobiliengeschäfte verfügen wir über umfassende Expertise: Wir haben Zugang zu direkten und indirekten Immobilienanlagen. Hierzu verfügen wir über ein internes und externes Investorennetzwerk. Wir agieren als Vermittler zwischen Ihnen als Verkäufer oder Käufer und den potenziellen Gegenparteien. Käufe und Verkäufe können wir auch strukturiert begleiten: Mit Asset Swaps oder Verkauf und Rückmiete (Sale Lease Back) bieten wir anspruchsvolle Lösungen für grössere Transaktionen.

Beispiel

Ein langjähriger Kunde und regional bestens verankerter Promotor plant den Bau einer Renditeliegenschaft mit Mischnutzung, die er aus Diversifikationsgründen nicht im Eigenbestand halten, sondern nach Erstellung an einen Investor verkaufen will. Wir haben die Möglichkeit, den Kunden bei potenziellen Immobilienanlegern einzuführen, und begleiten ihn im gesamten Prozess. Aus dem breiten Investorenkreis kann ein Käufer gefunden werden, der die Liegenschaft nach Vollendung und erfolgter Vermietung übernimmt. Aufgrund der verzögerten Eigentumsübernahme wird nun eine Baufinanzierung notwendig, die wir für den Kunden bedürfnisgerecht strukturieren.



Nachfolge- und Unternehmensstrukturberatung

Wir helfen Ihnen, frühzeitig die richtigen Weichen richtig zu stellen

Nachfolge ist ein sehr emotionales Thema, das mit Nachsicht angegangen werden muss. Selbstverständlich spielen auch die Fakten eine zentrale Rolle, um spätere Überraschungen zu vermeiden. Wir begleiten Sie mit dem erforderlichen Verständnis durch diesen Prozess und suchen mit Ihnen nach der für Sie idealen Lösung, die wir gemeinsam umsetzen.

Nachfolgeberatung

Ziel einer erfolgreichen Nachfolgeregelung ist die Alignierung und Optimierung verschiedenster Bedürfnisse von zahlreichen involvierten Gruppen. Im Zentrum steht dabei der aktuelle Eigentümer, der auf eine Vielzahl von Fragestellungen Antworten sucht. Dies mögen einige Fragestellungen sein:

- Wie kann ich sicherstellen, dass mein Lebenswerk in meinem Sinn weitergeführt wird?
- Wie kann ich meinen Lebensstandard nach einer Übergabe halten?
- Kommt eine familieninterne Übernahme infrage?
- Welche Möglichkeiten gibt es, den Übergabeprozess steuerlich zu optimieren?
- Wie kann ein Nachfolger die Finanzierung sicherstellen?
- Was geschieht mit aktuellen Mietern in meinen Liegenschaften?
- Wen soll ich wann in den Nachfolgeprozess einbeziehen?

Je früher die Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen beginnt, desto bessere Lösungen können gefunden werden. Jährlich begleiten wir Hunderte Unternehmerinnen und Unternehmer in diesem Prozess, den wir Schritt für Schritt sehr strukturiert in engster Zusammenarbeit mit den involvierten Parteien durchführen – vom ersten Gedanken bis über den Abschluss hinweg. Diesbezüglich gehen wir strukturiert in fünf Phasen vor (siehe Tabelle Seite 11).

Unternehmensstrukturberatung

Die Struktur einer Unternehmung hat im Zusammenhang mit Nachfolge eine besondere Bedeutung. Die Rechtsform bestimmt zum Zeitpunkt der Übergabe zahlreiche Faktoren. Ein zentrales Thema ist die Komplexität: Sollen beispielsweise Liegenschaften unter Nachkommen verteilt werden oder können Anteile an einer Immobiliengesellschaft übertragen werden?

Des Weiteren sind fiskalische Implikationen wesentlich. Was bewirkt ein Transfer von Geschäftsvermögen zu Privatvermögen aus steuerlicher Sicht? Welche Rechtsform und welches Vorgehen haben diesbezüglich welche Auswirkungen?

Um Überraschungen zu vermeiden, müssen die Stellhebel rechtzeitig in die richtige Position gebracht werden. Schliesslich sollen Ihre Visionen und Pläne nicht durch unerwartete Vorkommnisse getrübt werden.

Beispiel

Ein Immobilienunternehmer möchte sein Lebenswerk in einigen Jahren in neue Hände übergeben. Wir begleiten ihn aktiv bei der Prüfung verschiedenster Nachfolgeszenarien. Neben den Möglichkeiten eines Verkaufs an Dritte wird die familieninterne Übergabe an die Tochter eingehend geprüft. Letzteres hat den grossen Vorteil, dass Kunden und Mitarbeitende die Tochter des Unternehmers sehr gut kennen und schätzen. Zudem ist sie motiviert, in die Fussstapfen des Vaters zu treten. Vor diesem Hintergrund bietet sich die genauere Prüfung einer familieninternen Nachfolge an. Es gilt jedoch sicherzustellen, dass der übergebende Unternehmer seinen Lebensstandard wahren und seine Tochter die Übernahme stemmen kann. Gemeinsam erarbeiten wir einen hinsichtlich güterrechtlichen und steuerrechtlichen Aspekten optimalen Plan sowie ein Finanzierungsmodell für den Aktienkauf durch die Tochter.

Die Vorteile dieses Szenarios überwiegen schliesslich, und wir starten mit der Umsetzung einzelner Schritte weit vor der eigentlichen Übergabe. Schliesslich führt die Tochter das während 20 Jahren aufgebaute Immobilienunternehmen erfolgreich fort, und die Eltern können dank weitsichtiger Planung ihre Visionen und Pläne des dritten Lebensabschnitts realisieren.

Die fünf Phasen des Nachfolgeprozesses

Phase	1. Initialisierung	2. Analyse der Ist-Situation	3. Evaluation	4. Vorbereitung	5. Übergabe und Abschluss
Inhalt	Erste Beschäftigung des Unternehmers mit der Nachfolge Nachfolgeprozess ist angestossen	Aufnahme der Ist-Situation (Unternehmen und privat) Ideen/Ziele des Unternehmers erfassen	Evaluation und Priorisierung der verschiedenen familieninternen und -externen Optionen	Unternehmen, Übergeber und Übernehmer auf die Übergabe vorbereiten	Nachfolger übernimmt formell sowie symbolisch Eigentum und Führung
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> Gedankenprozess anstossen Phasen des Nachfolgeprozesses erläutern Projektteam definieren 	<ul style="list-style-type: none"> Aufnahme der Ist-Situation des Unternehmens Aufnahme und Sicherung der Ist-Situation privat (Ehegüter- und Erbrecht, Kindes- und Erwachsenenschutzrecht) 	<ul style="list-style-type: none"> Vor- und Nachteile der möglichen Nachfolgeoptionen aufzeigen Aufzeigen der Anforderungen für die Umsetzung jeder Option Erfahrungen aus anderen Nachfolgelösungen einbringen Suche nach potenziellen Käufern 	<ul style="list-style-type: none"> Strukturierung von Privatvermögen und Unternehmen Güterrechtliche Vorkehrungen treffen, Nachlassregelung und Vorsorgeauftrag definieren, private Finanzplanung angehen Unterstützung des Nachfolgers bei Erarbeitung von Businessplan und Liquiditätsplanung 	<ul style="list-style-type: none"> Durchführen/Umsetzen von Vermögenstransaktionen Bewirtschaftung frei gewordener Vermögensteile (Asset Allocation) Kontinuierliche Betreuung des Unternehmens nach der Übergabe

A modern interior space featuring a bright yellow wall, two white armchairs, and a large window. The room is brightly lit, with light streaming in from the window and casting shadows on the yellow wall. The ceiling has a grid of dark beams. The floor is dark and reflective.

Unser Angebot für Privatpersonen

Erbschaft

Wie soll mein Vermögen weitergegeben werden?

Über Jahrzehnte hinweg haben Sie erfolgreich Vermögenswerte erwirtschaftet – und Sie wollen Ihr Vermögen nicht nur erhalten, sondern dieses frühzeitig geplant und bewusst weitergeben. Unsere Erbschaftsberatung zeigt Ihnen die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf, damit Sie Ihre persönliche, familiäre und unternehmerische Situation Ihren Vorstellungen entsprechend gestalten können.

Habe ich meine Angelegenheiten geregelt?

Unsere qualifizierte Beratung unterstützt Sie bei Fragen wie zum Beispiel:

- Welche Vorkehrungen kann ich treffen, damit stets anstehende Entscheide zu meinen Immobilien ohne zeitlichen Verzug in meinem Sinne getroffen werden können? Wie kann ich meine Familienangehörigen für den Fall einer Urteilsunfähigkeit rechtsgültig bevollmächtigen? An welche Aspekte gilt es im Umgang mit Immobilienfinanzierungen speziell zu denken?
- Welche Immobilien und übrigen Vermögenswerte gehören zu meinem Nachlass? Wie kann ich die Verwaltung meiner Immobilien oder Immobiliengesellschaft durch meine Nachfolger in meinem Sinne sicherstellen?
- Wie kann ich gewährleisten, dass meine Teilungswünsche frühzeitig formuliert und sichergestellt sind?
- Ist es – insbesondere auch aufgrund meines Immobilienbesitzes – angezeigt, einen Willensvollstrecker einzusetzen?
- Welche steuerlichen Folgen hat eine Schenkung zu Lebzeiten? Welche erbschaftssteuerlichen Folgen bestehen für Erben und Vermächtnisnehmer?

Analyse der ehedüter- und erbrechtlichen Situation

Unsere Erbschaftsberater analysieren Ihre Vermögenssituation und die familiären Bedingungen sowie bestehende Verpflichtungen und prüfen die Realisierung Ihrer lebzeitigen Zuwendungen und Erbteilungswünsche. Dabei berücksichtigen sie sowohl pflichtteilgeschützte Erben als auch unterschiedliche Familienformen sowie betriebliche Situationen und deren Auswirkungen auf den Nachlass. Zusätzlich weisen wir auf die neuen Selbstbestimmungsrechte im Erwachsenenschutzrecht hin und zeigen Ihnen dabei die Gestaltungsmöglichkeiten mittels Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung auf.

Beispiel

Ein Kunde mit grösserem Immobilienportfolio (sowohl im Direktbesitz wie auch über eine Immobiliengesellschaft gehalten) ist mit uns frühzeitig die Nachfolgeplanung angegangen und hat dabei seine Kinder rechtzeitig in den Prozess miteinbezogen. Im Rahmen der Beratung durch unsere Erbschaftsberater wurden die möglichen Optionen diskutiert und dann die entsprechenden Regelungen aufgesetzt. Zudem haben wir ihn darauf aufmerksam gemacht, dass mithilfe eines Vorsorgeauftrags auch die gewünschte Fortführung der Immobilienverwaltung im Falle einer Urteilsunfähigkeit sichergestellt wird. Im Wissen, dass die Weiterführung der Geschäfte nun geregelt ist, kann unser Kunde beruhigt in die Zukunft schauen und die Immobilienbewirtschaftung sukzessive bereits heute seinen Kindern übergeben.

Finanzplanung

Ist mein Lebensstandard auch im Alter gesichert?



Über die vergangenen Jahrzehnte kannten Immobilienpreise meist nur eine Richtung: nach oben. Die Schweizer Immobilienkrise der Neunziger und die Finanzkrise der Jahre 2007/2008 zeigen jedoch auch die Verletzlichkeit von Immobilieninvestitionen. Als Immobilienunternehmer sollten Sie sich nicht ausschliesslich auf Immobilien als Altersvorsorge verlassen. Eine vorausschauende Finanzplanung ermöglicht Ihnen nicht nur die Sicherung des gewohnten Lebensstandards, sondern bildet auch interessante Investitionsmöglichkeiten in weitere Liegenschaften ab.

Mit welchen nachhaltig erzielbaren Erträgen aus Immobilien und Vorsorge kann ich rechnen?

- Wie kann ich eine nachhaltige und steueroptimierte Unterhaltsplanung zu meinen Immobilien mittels eines Finanzplans vornehmen?
- Wie gestalte ich die Finanzierung meiner Immobilien optimal? Wie hoch sind meine jährlichen Liegenschaftskosten unter Berücksichtigung verschiedener Fremdfinanzierungsgrade sowie einer gewählten Anlagestrategie?
- Welchen Beitrag leisten meine Immobilien an die Bestreitung meines Lebensunterhalts nach der Pensionierung?
- Mit welchen Vorsorgeleistungen kann ich nach meiner Pensionierung rechnen? Wie kann ich insbesondere im Bereich der beruflichen und der privaten Vorsorge meine zu erwartenden Leistungen optimieren? Welche steuerlichen Vorteile bieten sich dabei?

Finanzplanung

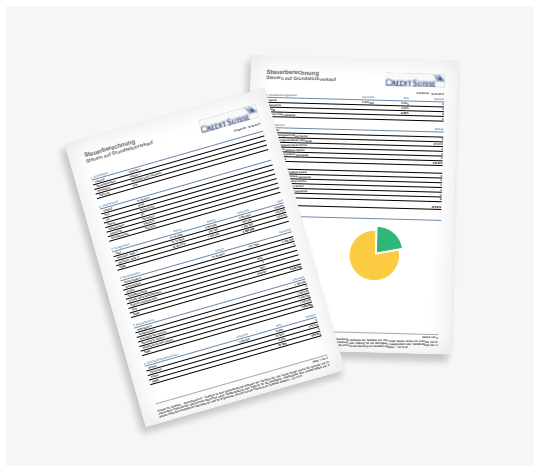
Unsere Finanzplanung ist die ganzheitliche Analyse Ihrer finanziellen Situation unter Berücksichtigung Ihrer Immobilien, Ihrer Vorsorgesituation sowie der Steuern und des Erbrechts. Dabei werden die oben genannten Beratungsthemen gleichzeitig behandelt und Wechselwirkungen analysiert. Anhand konkreter Optimierungsvorschläge zeigen wir Ihnen auf, wie Sie Ihre persönlichen Pläne und Ziele erreichen können. In unserem Finanzplan stellen wir Ihnen die Auswirkungen auf der Zeitachse dar und beschreiben die Vor- und Nachteile unserer Vorschläge.

Beispiel

Eine Kundin hat über die vergangenen 30 Jahre ihr Immobilienportfolio stetig erweitern können. So ist im Laufe der Zeit ein Portfolio von zehn Liegenschaften entstanden. Mit den aktuellen Mieteinnahmen konnte die Investorin ihren Lebensunterhalt sehr gut bestreiten. Da jedoch bei zahlreichen Objekten eine Grundsanierung anstand und dies neben sehr hohen Investitionssummen auch zu Mietzinsausfällen führte, wäre die Bestreitung des Lebensunterhalts gefährdet gewesen. Gemeinsam mit unserer Kundin konnten wir rechtzeitig einen umfassenden Finanzplan ausarbeiten. Die Finanzierung der Investitionen konnte geregelt werden und die Kompensation der Ertragsausfälle ebenso, sodass der Lebensunterhalt in der Zeit der Sanierungen nicht gefährdet war.

Steuern

Warum unnötig mehr bezahlen?



Als Immobilienunternehmer müssen Sie sich stets mit Fragen und Handlungen auseinandersetzen, die weitreichende Konsequenzen haben. Wo investiere ich? Über welchen Zeitraum? Für welche Form der Finanzierung entscheide ich mich? Als Immobilienunternehmer sollten Sie die steuerlichen Konsequenzen immer in Ihre Entscheidungen miteinflussen lassen, um Ihre Steuersituation positiv zu beeinflussen.

Unsere Steuerberatung zeigt auf, welche steuerlichen Vorteile bestehen

- Soll ich meine Immobilien direkt oder über eine Immobiliengesellschaft halten? Welche grundsätzlichen Überlegungen sind relevant in Bezug auf die Wahl der richtigen Struktur?
- Welche Steuerfolgen hat die Veräusserung einer Immobilie, die ich direkt halte? Welche Steuern fallen an, wenn ich die Immobilie über eine Immobiliengesellschaft halte?
- Wie optimiere ich den Unterhalt meiner Immobilie aus steuerlicher Sicht?
- Welche Steuern fallen bei einer Schenkung einer Immobilie zu Lebzeiten bzw. im Erbfall an?

Gestaltung der Steuersituation

Durch eine weitsichtige Planung können Sie Ihre Steuerbelastung positiv beeinflussen. Gerne betrachten wir gemeinsam mit Ihnen steuerliche Opportunitäten im Zusammenhang mit Ihren Immobilien sowie hypothekarischen Verbindlichkeiten und zeigen Optimierungspotenzial auf. Ebenso analysieren wir mit Ihnen Ihre Vorhaben und erläutern die möglichen Steuerfolgen.

Beispiel

Unser Kunde, ein Inhaber und Geschäftsführer einer Immobiliengesellschaft, die über 20 Renditeobjekte in der ganzen Schweiz verfügt, erhielt von einem Investor ein Kaufangebot für fünf seiner Objekte. Die Offerte erschien auf den ersten Blick sehr grosszügig, weshalb sich unser Kunde auf eine detailliertere Prüfung einliess.

Gemeinsam mit unseren Steuerberatern haben wir die Implikationen hinsichtlich Grundstückgewinnsteuern für jedes einzelne Objekt überprüft. Die jeweilige erwartete Steuerbelastung wurde in den Kontext der getätigten Investitionen gesetzt. Dies hat unseren Kunden dazu bewegt, dem Investor ein angepasstes Angebot vorzulegen, was dieser dann auch angenommen hat.



CREDIT SUISSE (Schweiz) AG

Postfach

CH-8070 Zürich

[credit-suisse.com/unternehmer](https://www.credit-suisse.com/unternehmer)

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.