



Club Deal – Der individuelle Weg zum Immobilienerfolg

Wie können private Investoren gewinnbringend in Renditeliegenschaften investieren? Zum Beispiel über «Club Deals». Unter einer solchen Struktur erwirbt eine kleine Gruppe von Investoren gemeinsam eine Liegenschaft mit dem Ziel der Entwicklung. Für die Umsetzung beauftragt sie ein professionelles Management Team.

Autoren: Dr. Stephan Pfenninger, Partner Real Estate Taxation, Tax Partner AG, Zürich,
Jörg Wagner, Head Structured Real Estate Investments, Avobis Group, Zürich

Gemeinsam in Immobilien investieren

Sie wollen in Immobilien in der Schweiz investieren? Eine gute Sache. Seit einigen Jahren entwickeln sich die Immobilienpreise erfreulich und sie werfen konstante Erträge ab. Allerdings wird es für Investoren zunehmend schwieriger attraktive Immobilien oder Parzellen zu finden. Gerade in den Städten und Agglomerationszentren ist der Markt hart umkämpft. Private Investoren haben gegenüber den Professionellen und Institutionellen oftmals das Nachsehen. Um die Chancen für private Immobilien-Investoren zu erhöhen, können ihre Ressourcen in Club Deals gebündelt werden. Eine kleine Gruppe von Investoren erwirbt gemeinsam eine Liegenschaft, wobei sie diese Liegenschaft selbst oder durch den Club Deal-Advisor beschafft, gemeinsam mit diesem ihre Ziele definiert und sich die optimale Club Deal-Struktur erstellen lässt. Der Club Deal-Advisor kann auch Co-Investoren zusammenführen. Er begleitet das Projekt von Anfang an und übernimmt dessen Umsetzung bis zur Zielerreichung.

Für den Club Deal werden interessante Immobilien oder Bauparzellen evaluiert. Der Club Deal-Advisor prüft, ob eine Immobilie gekauft, entwickelt und wieder verkauft oder mittel- bis langfristig mit entsprechender Strategie als Bestandesliegenschaft geführt werden soll. Der Club Deal kann zum Beispiel den Erwerb von Bauland zwecks Überbauung mit einem Mehrfamilienhaus und Halten oder Verkauf im Stockwerkeigentum zum Gegenstand haben. Oder der Club erwirbt eine sanierungsbedürftige Gewerbe- oder Wohnliegenschaft, welche umgebaut und mit einer neu entwickelten Vermarktungsstrategie vermietet oder verkauft wird. Aufgrund seiner individuellen Ausrichtung sind verschiedenste Immobilienprojekte unter einem Club Deal realisierbar.

Projektanalyse und Umsetzung

Für ein erfolgreiches Gelingen des Club Deals ist die Entwicklung (z.B. Umbau-, Umnutzungs- und Erneuerungsmassnahmen) und Optimierung (z.B. Mieterstruktur, Vermietungskonzept) der Immobilie zentral. In einer Projektstudie wird deshalb umfassend die regionale Lage analysiert. Es wird geklärt, was auf einer Parzelle entstehen soll, um nicht nur für die Investoren, sondern auch für die Anwohner und die Unternehmen in der Region Mehrwert zu schaffen. Ganz nach dem Motto: Je besser der regionale Markt verstanden wird, desto zielgerichteter kann ein Entwicklungsprojekt erstellt werden. Je attraktiver ein Projekt für den regionalen Markt ist, desto nachhaltiger und höher fallen künftige Mieterträge und Grundstücksgewinne aus. Eine solche Analyse ist umfassend und wird für jedes Objekt individuell erarbeitet. Danach folgt die Umsetzung des Immobilienprojekts mit der definierten Akquisitionsstruktur und der Halte- oder Verkaufsstrategie.

Der Vorteil für die Investoren besteht darin, dass sie sich nicht um operative Aufgaben zu kümmern brauchen. Sie wissen vor Beginn des Investments, welches Szenario umgesetzt wird und welche Rendite erzielt werden soll. Somit kann über einen definierten Zeitraum und mit einem kalkulierbaren Risiko eine Investition getätigt werden.

Der Club Deal ist mit Blick auf die spezifischen Chancen und Risiken des Projekts auf die individuellen Ziele des Investors abgestimmt. Diese massgeschneiderte Form des Immobilien-Invest-

ments ist im Vergleich zu Obligationen oder kurzfristigen Ausleihungen eine lukrative Alternative. Wer im heutigen Umfeld attraktive Renditen sucht, findet diese je nach Eigenkapital- und Fremdkapitalstruktur mit einem Club Deal.

Strukturierung

Die Strukturierung von Erwerb, Halten, Entwickeln und allenfalls Verkauf des Objekts ist entscheidend für den Erfolg des Club Deals. Beispielsweise sind folgende Fragen mit den Investoren zu klären: Welches ist die ideale Rechtsform für die Abwicklung des Projekts? Wie wird das Investment optimal finanziert? Welche steuerlichen Aspekte müssen bei der Akquisition, während der Haltedauer und beim Verkauf berücksichtigt werden? Wer ist für das Management der Immobilie verantwortlich? Nach welchen Regeln wird unter den Investoren eine Entscheidung getroffen? Wie geht man vor, wenn ein Investor aus dem Engagement aussteigen möchte?

Die Steueraspekte bilden einen wichtigen Baustein im Rahmen der Strukturierung des Club Deals. Die Rendite des Investments ist abhängig von den Steuerfolgen. Die Erfahrung zeigt, dass Club Deals regelmässig effizient über eine durch die Investoren gemeinsam gehaltene Kapitalgesellschaft abgewickelt werden. Die laufende Steuerbelastung von Immobilienerträgen kann in der Regel deutlich reduziert werden, wenn die Liegenschaft über eine Kapitalgesellschaft statt im Privatvermögen gehalten wird. Ausserdem stellt sich bei einem Club Deal, welcher direkt im Privatvermögen der Investoren abgewickelt wird, regelmässig die Frage der Besteuerung des Verkaufserfolgs unter dem Titel des gewerbsmässigen Liegenschaftenshandels. Die Einstufung einer Transaktion unter diesem Titel führt zu gewichtigen Steuerfolgen, welche durch die Strukturierung über eine Kapitalgesellschaft vermieden werden können. Hinsichtlich der optimalen steuerlichen Gestaltung eines Verkaufsszenarios sind die Optionen eines Verkaufs der Liegenschaft durch die Gesellschaft, eines Verkaufs der Aktien der Immobiliengesellschaft oder – regelmässig ideal – die Fusion der Immobiliengesellschaft mit der Käufergesellschaft umsichtig gegeneinander abzuwägen. Eine sorgfältige Planung des Club Deals führt gesamthaft zu erheblichen Steuereinsparungen.

Auf die richtigen Partner setzen

Avobis und Tax Partner haben einen systematischen Prozess über den gesamten Zyklus der Immobilie vordefiniert und treten gemeinsam als Club Deal-Advisor auf. Sie verfügen für alle Phasen der Strukturierung und Umsetzung eines Club Deals über die entsprechenden Expertenteams, welche interdisziplinär zusammenarbeiten und optimal aufeinander abgestimmt sind.

Kontakt

Tax Partner AG
Talstrasse 80
8001 Zürich
www.taxpartner.ch

Avobis Advisory AG
Talacker 50
8001 Zürich
www.avobis.ch


Taxpartner
T a x a n d


avobis