

## Ausgewählte Dienstleistungen

### Transaktionen

Haben Sie sich für einen Verkauf oder Kauf von Immobilien entschieden? Wissen Sie, welche Abklärungen zwingend getroffen werden müssen? Wir unterstützen Sie in allen Phasen der Transaktion, von der Machbarkeitsanalyse über die optimale Steuerplanung bis hin zur passenden Transaktionsstrukturierung.

### Bewertungen

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilien oder den Ihres potenziellen Akquisitionsobjektes? Wir ermitteln für Sie den Fair Value und prüfen ihn aus marktspezifischer, technischer, steuerlicher und finanzieller Sicht und helfen Ihnen so dabei, Ihre Investition bestmöglich zu evaluieren.

### Portfoliomanagement

Welche Immobilienstrategie bringt Sie am besten an Ihr Ziel? Wollen Sie expandieren oder auslagern? Wir unterstützen Sie mittels Portfolio- und Strategieanalysen und erarbeiten eine auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Strategie. Darüber hinaus helfen wir Ihnen gerne bei Konsolidierungs- oder Outsourcing-Fragen.

### Internationale Investitionen

Planen Sie internationale Akquisitionen? Unser weltweites Netzwerk unterstützt Sie in der optimalen Strukturierung, der Bewertung und der laufenden Betreuung vor Ort.

### Governance, Risk and Compliance

Kennen Sie die genauen Rechnungslegungsvorschriften für Ihren spezifischen Fall? Ist Ihr internes Kontrollsystem optimal abgestimmt? Wir bieten Ihnen die nötige Unterstützung bei Umstellungen auf internationale Rechnungslegungsstandards und helfen Ihnen, die Prozesse und Systeme im Rechnungswesen so effektiv und effizient wie möglich zu gestalten.

### Informationen

[www.pwc.ch/realestate](http://www.pwc.ch/realestate)

### Publikationen

[www.pwc.ch/publications](http://www.pwc.ch/publications)

[www.pwc.ch/articles](http://www.pwc.ch/articles)

Global Real Estate Now  
Aufschlussreiche Artikel und Perspektiven zu den neusten globalen Immobilientrends

### Events

[www.pwc.ch/events](http://www.pwc.ch/events)

Immobilienapéro  
Jährliche Veranstaltung rund um nationale wie auch internationale Immobilienfragen

### Newsletter

[www.pwc.ch/newsletter](http://www.pwc.ch/newsletter)

IMRE News  
Aktuelles zu Real Estate und Investment Management aus aller Welt

TAXeNEWS  
Detaillierte Informationen zu Steuerfragen

breakingTAXnews  
Brandaktuelle News über steuerliche Entwicklungen rund um den Globus

IFRS News  
Aktuelles zu IFRS-Themen

[www.pwc.ch/realestate](http://www.pwc.ch/realestate)

# Immobilienberatung aus einer Hand

## Wie mobil sind Ihre Immobilien?

Immobilien haben in den letzten Jahren ihren festen Platz als alternatives Anlagegefäss gefunden. Gleichzeitig steigen damit aber auch die Anforderungen an die Professionalität, mit der Sie Ihre Immobiliengeschäfte tätigen. Folglich müssen Sie immer alle immobilienrelevanten Teilaspekte berücksichtigen und aufeinander abstimmen.

Es stellen sich daher viele Fragen: Welche Immobilienstrategie ist für Ihr anvisiertes Ziel die richtige? Welches rechtliche und steueroptimierte Vehikel bringt Ihnen den grössten Nutzen und die notwendige Flexibilität? Wie können Sie Immobilientransaktionen auf Käufer- oder Verkäuferseite professionell abwickeln? Welche Rechnungslegungsvorschriften gelten für Ihren spezifischen Fall?

PricewaterhouseCoopers besitzt ein interdisziplinäres Immobilien-Team, bestehend aus Ökonomen, Juristen, Steuerexperten und Wirtschaftsprüfern. Dieses bietet Ihnen Lösungen zu sämtlichen immobilienrelevanten Herausforderungen aus einer Hand an.



Kurt Ritz  
Partner  
Leiter Real Estate Wirtschaftsberatung  
Tel. +41 58 792 14 49  
[kurt.ritz@ch.pwc.com](mailto:kurt.ritz@ch.pwc.com)



Victor Meyer  
Partner, Leiter Real Estate Steuer- und Rechtsberatung  
Tel. +41 58 792 43 40  
[victor.meyer@ch.pwc.com](mailto:victor.meyer@ch.pwc.com)



Markus Schmid  
Director, Leiter Real Estate Wirtschaftsprüfung  
Tel. +41 58 792 63 58  
[markus.schmid@ch.pwc.com](mailto:markus.schmid@ch.pwc.com)

# CEO, CFO, Head of M&A – Welche Fragen bewegen Sie?

## Vor der Transaktion

### Wie ermitteln wir den Fair Value?

Mit der Discounted-Cash-Flow-Methode bewerten wir Einzelobjekte und Immobilienportfolios.

### Welchen Mehrwert bieten Ihnen Markt- und Standortanalysen?

Anhand solcher Analysen lassen sich die zukünftigen Chancen und Risiken einer Immobilie besser einschätzen. Wegen der vorhandenen Intransparenz im Immobilienmarkt erhöht ein spezifisches Branchenwissen Ihre Verhandlungsposition.

### Welchen Vorteil ermöglichen Ihnen Machbarkeits- und Investitionsanalysen?

Anhand solcher Analysen lassen sich die zukünftige Rentabilität Ihres Vorhabens und dessen Sensitivität besser beurteilen bzw. überprüfen.

## Während der Transaktion

### Wie verkaufen Sie am besten Immobilien?

Mit der Durchführung eines kontrollierten Auktionsverfahrens wird Ihr Erlöspreis maximiert, gleichzeitig besteht aber höchste Diskretion, da die breite Öffentlichkeit nichts von Ihrem Verkaufsvorhaben erfährt.

### Weshalb brauchen Sie für eine Transaktion einen Lead Advisor?

Viele Unternehmen sind mit den speziellen Regeln solcher Transaktionen sowie den verschiedenen Optionen meist zu wenig vertraut. Der Beizug eines Lead Advisors hilft Ihnen daher dabei, eine Immobilientransaktion effektiv und effizient durchzuführen.

### Wie platzieren Sie Objekte bei potenziellen Investoren?

Anhand einer gezielten Auswahl von geeigneten Immobilieninvestoren. Dank unserem weltweiten Netzwerk profitieren Sie von einer umfangreichen Datenbank mit möglichen Investoren, die in der Schweiz aktiv nach Investitionsmöglichkeiten suchen.

### Welchen Mehrwert verschafft Ihnen eine Due Diligence?

Die gründliche Prüfung einer Immobilie in marktspezifischer, rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Hinsicht erhöht Ihre Entscheidungssicherheit beim Kauf einer Immobilie wesentlich.

## Nach der Transaktion

### Weshalb brauchen Sie eine Second Opinion?

Aufgrund der Tragweite eines Immobilienentscheides lohnt sich die Einholung einer Zweitmeinung.

### Warum brauchen Sie eine Purchase Price Allocation?

Bei der Übernahme eines Unternehmens müssen Sie den Kaufpreis auf die verschiedenen Sachanlagen aufschlüsseln. Der Wertbestimmung der Immobilien kommt dabei eine wesentliche Bedeutung zu.

### Welchen Nutzen erhalten Sie durch ein Portfolio Management?

Der Aufbau und die Implementierung eines Portfolio Managements erleichtert Ihnen die aktive Steuerung des eigenen Immobilienbestandes und verbessert dadurch auch Ihre Performance.

### Welche Chancen ergeben sich für Sie durch die Auslagerung?

Eine fundierte Potenzialanalyse von Auslagerungsmöglichkeiten (Outsourcing) im Immobilienbereich ermöglicht Ihnen, sich verstärkt auf Ihre operativen Kernkompetenzen zu konzentrieren.

# Tax Director, CFO, Head of M&A – Welche Fragen bewegen Sie?

## Vor der Transaktion

### Weshalb ist es für Sie lohnenswert, sich über die Halteform von Immobilien Gedanken zu machen?

Neben dem direkten Erwerb einer schweizerischen Immobilie können Sie auch indirekt in Immobilien investieren, beispielsweise durch den Erwerb von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft.

### Welchen Nutzen erzielen Sie mit der Steuerplanung?

Mittels Steuerplanung vor der Transaktion können Sie steuerlich effiziente Akquisitionsstrukturen, steuerlich optimierte Repatriierung von Gewinnen sowie die Finanzierung und optimierte Exit-Planungen ausarbeiten.

### Was müssen Sie bezüglich der Mehrwertsteuer bedenken?

Beim Erwerb einer Immobilie im Meldeverfahren kann es eine latente Mehrwertsteuerbelastung haben, und beim Verkauf einer Immobilie ohne Mehrwertsteuer kann es zu einer Nutzungsänderung mit Mehrwertsteuerfolgen kommen. Bei vorhergehender Abklärung können Sie die Transaktion entsprechend Ihren Bedürfnissen strukturieren oder anderweitige Vorkehrungen treffen.

## Während der Transaktion

### Welchen Fokus hat eine steuerliche Due Diligence?

Der Kerngedanke der steuerlichen Due Diligence ist die Identifikation von Steuerrisiken, für welche keine Rückstellungen bei der Vermögensübertragung gebildet wurden.

### Welchen Mehrwert verschafft Ihnen eine steuerliche Due Diligence?

Sie schliesst die Informationslücken zwischen Käufer und Verkäufer und bildet zugleich eine entsprechende Grundlage für die Kaufpreisbestimmung im Hinblick auf Ihren bevorstehenden Verhandlungsabschluss.

### Worin besteht Ihr konkreter Nutzen einer steuerlichen Due Diligence?

Auf der Basis des Due Diligence-Berichtes können Sie Einfluss auf die Vertragsgestaltung, z.B. auf die Festsetzung/Verhandlung des Kaufpreises, sowie auf die Ausgestaltung der Steuerklausel nehmen.

### Weshalb ist für Sie das Einholen eines Steuer-Rulings sinnvoll?

Dadurch können Sie wichtige Punkte wie die steuerlichen Folgen bei der Finanzierung durch Drittparteien (Banken) im internationalen Verhältnis sowie das Aufsetzen einer Akquisitionsstruktur vorgängig regeln respektive gegenüber der Steuerverwaltung absichern.

### Wo könnten Sie auf Mehrwertsteuerrisiken treffen?

Indem Sie die Mehrwertsteuersituation betreffend Immobilien im Rahmen einer Due Diligence abklären, können Sie bestehende oder potenzielle Risiken aufdecken, um dies dann beim Akquisitionspreis entsprechend zu berücksichtigen.

## Nach der Transaktion

### Welchen Mehrwert generiert für Sie die Steuerberatung nach der Transaktion?

Die Steuerberatung ermöglicht Ihnen die erfolgreiche Umsetzung der geplanten Akquisitionsstruktur sowie die laufende Überwachung und Optimierung Ihrer Steuersituation (z.B. Compliance, Gesetzesänderungen).

### Welchen Nutzen erhalten Sie durch eine laufende mehrwertsteuerliche Optimierung?

Ihre Mehrwertsteuersituation kann nach der Transaktion unter dem Gesichtspunkt möglicher Chancen und Risiken detailliert analysiert werden. Beispielsweise kann es Optimierungspotenzial hinsichtlich der Vorsteuern geben, oder es ist lohnenswert, zu vergleichen, ob Sie mit oder ohne Mehrwertsteueroption vermieten sollen.