

19. VVP-Seminar 2008

Immobilien – Überführung von direkten in indirekte Anlagen

Markus Häusermann
Rechtsanwalt und Notar/Partner

Inhaltsverzeichnis

- I. Einführung durch Definition der wichtigsten Begriffe im Zusammenhang mit der Überführung von direkten in indirekte Immobilienanlagen
- II. Vorteile von indirekten Immobilienanlagen
- III. Gefässe indirekter Immobilienanlagen und Adressen
- IV. Ablauf der Überführung von direkten in indirekte Immobilienanlagen
- V. Konkretes Beispiel einer Überführung von direkten in indirekte Immobilienanlagen

I. Definitionen der wichtigsten Begriffe im Zusammenhang mit der Überführung von direkten in indirekte Immobilienanlagen

Securitisierung

- Umwandlung eines Vermögensanspruchs in handelbare Wertpapiere

Indirekte Immobilienanlage

- Beteiligungen an Gesellschaften mit Immobilienbesitz, anstelle des direkten Eigentums

Asset share Deal Asset Swap

- Das Einbringen von Unternehmensbestandteilen (beispielsweise Immobilienportfolio) in eine Gesellschaft, von welcher als Gegenleistung Anteilsscheine herausgegeben werden

II. Vorteile von indirekten Immobilienanlagen

- Liquidität wird erhöht (Verkauf auch in Teilgrössen bei Teilliquidationen möglich)
- Realisierung von Skaleneffekten (zb. Versicherung, Verwaltung, Inerate etc)
- tiefere Transaktionskosten, da keine Handänderungssteuern für Anteile an Immobilienfonds/-stiftungen
- Vermeidung von Klumpenrisiken aufgrund örtlicher Diversifikation durch Anlagen in grosse und verschiedene Portefeuilles
- Trend zu indirekten Anlagen ist steigend (grössere Akzeptanz beim Stiftungsrat und Destinatären)

Häusermann + Partner

- bessere Budgetierbarkeit des Ertrages (Verteilung von Unterhalt auf grössere Anzahl Liegenschaften)
- besserer Benchmark und Performancevergleich gegenüber direkten Anlagen
- schnellere Abrechnungen per Ende Jahr, täglicher Kurs auf dem Internet
- Komplexität der Immobilienbewirtschaftung ist zunehmend → grösseres Know How in der Bewirtschaftung von Immobilien bei professionellen Verwaltern → Konzentration bei den Anteilseignern auf ihre Kernaufgaben (Bewirtschaftung der Finanzanlagen etc.)
- keine Verbindung zwischen Anleger und Mieter

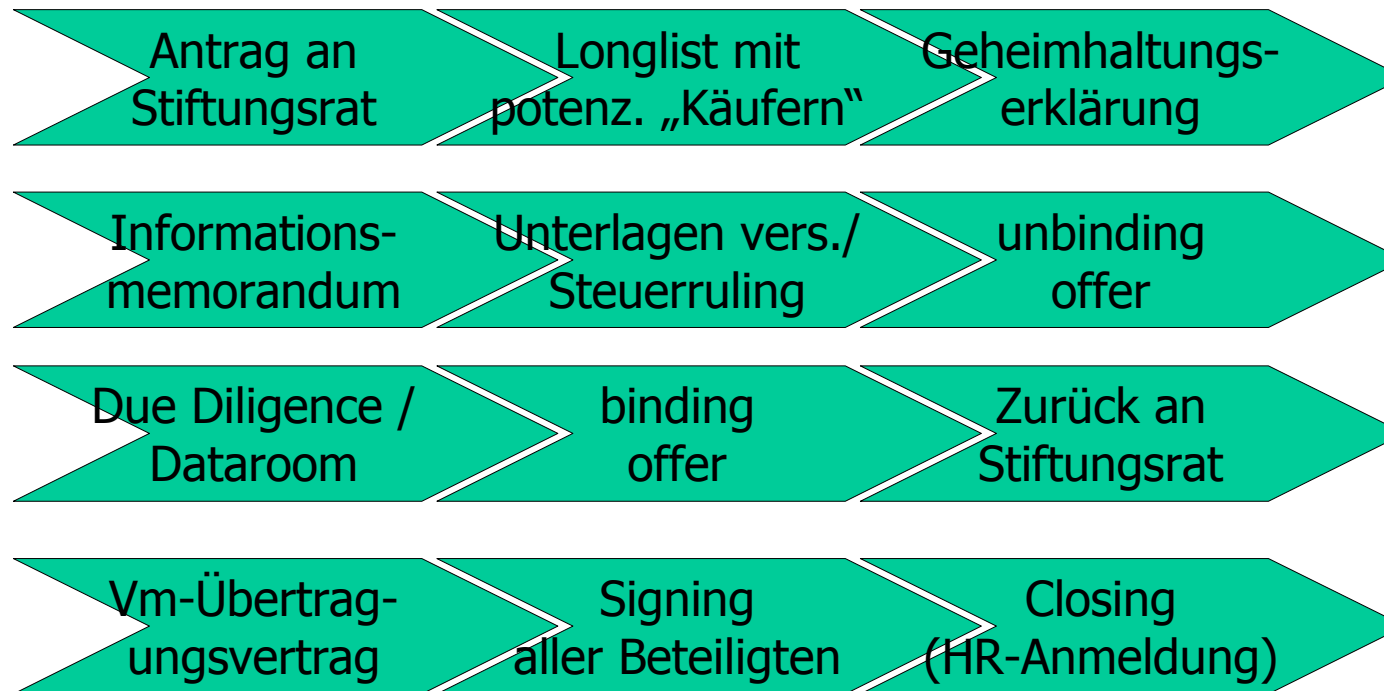
III. Gefässe indirekter Immobilienanlagen und Adressen

- Immobilienaktiengesellschaften
- Spezialformen (Trusts)
- Sondervermögen (Immobilienfonds)
- **Immobilienanlagestiftungen:** im Unterschied zu Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften meist den Pensionskassen vorbehalten:
Vorteile:
 - Bewertung Net Asset Value (NAV; Substanzwert), kein Agio (d.h. die Beteiligung, Anteile, entspricht dem effektiven NAV des eingebrachten Liegenschaftsportfolios)
 - kostengünstige, professionelle verwaltete Kollektivanlage unter Aufsicht des BAV (Selbstkostenbasis)
 - keine Doppelbesteuerung
 - Marktvolumen rund 12- 15 Mia (direkt von PK's rund 70Mia)
 - laufend transparenter

Adressen

- Credit Suisse
- Swissscanto
- Pensimo
- UBS
- Assetimmo
- Avadis

IV. Ablauf der Überführung von direkten in indirekte Immobilienanlagen



Antrag an den Stiftungsrat

- Vor / Nachteile
- Kosten
- Zeitplan
- Festlegung der Partner
- Kriterien (Kaufpreis)
- Auswahl möglicher Partner 2 – 4

Informationsmemorandum

- Vorgehen, Inhalt der Transaktion
- Transparenz im Prozess
- Mindestinhalt der Offerte (vgl. Folie Inhalt des unverbindlichen Angebots)
- Finanzierung
- Ansprechpartner
- Objektbeschreibung
- Einladung zur unverbindlichen Offerte

Steuerruling

- keine Handänderungssteuern
(?)
- keine Grundstückgewinnsteuern
- kein Unterbruch der Besitzesdauer
- Umstrukturierungstatbestand (Betrieb mit Hauswarten etc.)
- gewisse Auflagen betr. Haltedauer bei übernehmenden wie beim übertragenden Rechtsträger möglich

Inhalt des unverbindlichen Angebots

- Beschreibung der Vorteile für Käufer, wie auch für den Verkäufer
- Barkaufpreisangebot unter der Voraussetzung der Schuldenfreiheit (sog. „debt and cash free value“)
- Zusammenstellung der wesentlichen Annahmen, welche der Ermittlung des gebotenen Betrags zu Grunde liegen
- Einschränkungen und Bedingungen
- Wesentliche zusätzliche Informationen, welche im Rahmen der Due Diligence für die Abgabe eines verbindlichen Angebots notwendig sind
- Identität und Konzernzugehörigkeit der Erwerber bekannt geben und Kontaktpersonen mitteilen
- Sicherstellung der Finanzierung
- ev. notwendige interne od. externe Entscheidungsgremien

Dataroom (digital)

- Geheimhaltungserklärung unterzeichnet
- aktueller Grundbuchauszug inkl. aller Belege (Wortlaute sämtlicher Dienstbarkeiten, inkl. farbig eingezeichneter Pläne)
- Situationsplan
- Kaufvertrag (wegen obligatorischer Best.)
- Miteigentumsreglemente, Nutzungsordnungen
- Altlastenkatastrerauszüge (auch neg. Bescheinigungen)
- Radonsensibilität bzw. Messungen
- Liste Arbeitnehmer (Hauswarte) mit Arbeitsverträgen
- detaillierter Mieterspiegel

Dataroom (digital)

- Mustermietvertrag mit Mietzinserhöhungsformularen
- Baupläne und ev. baurechtliche Unterlagen
- Abrechnungen über letzte 3 Jahre inkl. Protokolle
- Verwaltungsvertrag
- hängige Betreibungen/Prozesse
- Zustandsanalysen
- Investitionszusammenstellung der letzten 20 Jahre
- detailliertes Inhaltsverzeichnis

Due Diligence / gebotene Sorgfalt



- gesetzlich (Grundbuchauszug, Dienstbarkeitswortlaute, Mietverträge, Vorkaufsrechte, Baurechte, Zonenpläne, Baureglemente etc).
- steuerlich (Risiken, Steuerruling)
- technisch (Gebäudesubstanz, Innenausbau, techn. Anlagen, Sanierungsbedarf)
- Umwelt (Naturgefahren, Altlastensanierung, Asbest, Radon, Katastereintrag etc.)
- finanziell (Kennzahlen)

Entwurf eines Vermögensübertragungsvertrages

- Fusionsgesetz Art. 69, zwingende öffentliche Beurkundung bei Liegenschaftsübertragungen (eine Urkunde für alle Liegenschaften in der ganzen Schweiz)
- wesentlicher Inhalt des Vertrages:
 - Bezeichnung der Grundstücke
 - Kaufpreis, Tilgung des Kaufpreises durch Ausgabe von Anteilsscheinen
 - Gewährleistungen, Nutzen und Gefahr, Bedingungen, Mietverhältnisse, weitere obligatorische Bestimmungen
- genaue Regelung des closingprozesses (Eigentumsübergang an den Liegenschaften gegen „Zustellung“ der Anteilsscheine)
- Vorprüfung beim Handelsregisteramt
- Steuerruling definitiv

Signing aller Beilagen

- öffentliche Beurkundung im Kanton des Sitzes des übertragenden Rechträgers (für alle Liegenschaften in der ganzen Schweiz)
- Beilagen: Inventar
- Auflistung der übergehenden Verträge
- Beschlussprotokoll beider Stiftungsräte

Closing / Vollzug

- Handelsregisteranmeldung am Ort des übertragenden Rechtsträgers gegen Übergabe der Anteilsscheine an escrow agent (Treuhand) → Vollzug
- Bestätigung der Grundbuchämter
- Closingprotokoll
- Eigentumsübergang: mit Handelsregistereintrag (vorzeitige Publikation im SHAB)

Closing: Publikationstext SHAB anhand des konkreten Beispiels der bernischen Lehrerversicherungskasse - Swisscanto

„Bernische Lehrerversicherungskasse, in Ostermundigen, Körperschaft öffentlichen Rechts. Vermögensübertragung: Die Bernische Lehrerversicherungskasse überträgt gemäss Vertrag vom 22.1.2008, Inventar per 22.1.2008 und Beschluss vom 5.12.2007 Aktiven von CHF 206'050'000.-- auf die Swisscanto Anlagestiftung, in Zürich . Gegenleistung: 1'547'386 'Anteilsrechte' zu CHF 133.16 am 'SAST Sondervermögen Immobilien Schweiz', des übernehmenden Rechtsträgers und eine Gutschrift von CHF 80.30. Die Bestätigung im Sinne von Art. 100 Abs. 2 FusG des provisorisch zugelassenen staatlich beaufsichtigten Revisionsunternehmens datiert vom 16.1.2008“.

Kommunikation

- an Arbeitnehmer (vorgeschrieben durch FusG)
- an Mieter
- an Medien
- an Destinatäre
- an Aufsichtsbehörden, Revisionsstellen
- gemeinsames Communiqué