



**IHRE GANZHEITLICHE  
IMMOBILIENBERATUNG  
DURCH SMZH**

# Ihre vier wichtigsten Vorteile auf einen Blick



Wir sind Ihr kompetenter und unabhängiger Ansprechpartner für Hypotheken, Finanzierungen und Immobilientransaktionen.



Unsere Expert:innen verfügen über langjährige Erfahrung in der Entwicklung von standardisierten und komplexen Finanzierungslösungen sowohl für Privat- als auch für Firmenkund:innen.







Wir unterstützen Sie beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie und in der Abwicklung der gesamten Transaktion.



Unser Immobilien-Team berät Sie im Versicherungs- und Vorsorgebereich für individualisierte und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Lösungen im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie.

*massgeschneidert. umfassend. für Sie.*

# Unser Beratungsansatz

	<b>Bedürfnisse klären</b>	Bestimmung der Parameter wie maximaler Kaufpreis oder Preisspanne, ideale Grösse, Lage, Umgebung etc.
	<b>Objekt suchen</b>	Mittels unseres Netzwerkes und unserer Partnerschaften (Makler:innen) passendes Objekt suchen
	<b>Bewerten</b>	Professionelle Bewertung / Schätzung der Immobilie(n)
	<b>Finanzierung bestimmen</b>	Bestimmung von Eigenkapital und Fremdkapital
	<b>Hypotheken vergleichen</b>	Auswahl von Produkten und Anbietern (Banken, Pensionskassen, Versicherungen etc.)
	<b>Kaufen</b>	Kaufvertrag aufsetzen und prüfen, Begleitung zum Notar
	<b>Bewirtschaften</b>	Professionelle Bewirtschaftung der Immobilie(n)
	<b>Verkaufen</b>	Verkaufsdokumentation erstellen, in unserem Netzwerk (Off-Market) oder auf Portalen bewerben, Verhandlungen führen etc.

## Das sagen unsere Kund:innen



**Daniel W. Schindler**

CEO / Owner  
Schindler Partner GmbH

«Die smzh führte für mich eine Potenzial- und Renditeanalyse von Investitions- und Renditeobjekten sowie von Bauland unter den Gesichtspunkten Umsetzbarkeit und Absatzchancen am Markt unter hohen Anforderungen an die architektonische Qualität durch. Dabei lief die Analyse, genauso wie die gesamte Zusammenarbeit, dynamisch und sehr zielgerichtet mit kurzen Entscheidungswegen ab. Besonders hilfreich war, dass man mit der smzh immer einen Partner an seiner Seite hat, der das «Big Picture» im Griff hat.»



**Brigitte Oertli**

Geschäftsleiterin Power  
Woman & KarriereMACHER

«Die Zeit einer neuen Bewertung meiner Immobilie war überfällig. Die sorgfältige und genaue Prüfung durch die smzh hat mir eine wichtige Übersicht verschafft, wo meine Liegenschaft in der heutigen Zeit steht und wie in etwa der aktuelle Wert einzustufen ist. Ich fühlte mich von Beginn an bei der smzh gut aufgehoben und alle meine Fragen wurden rasch und kompetent beantwortet.»



**Markus Leutenegger**

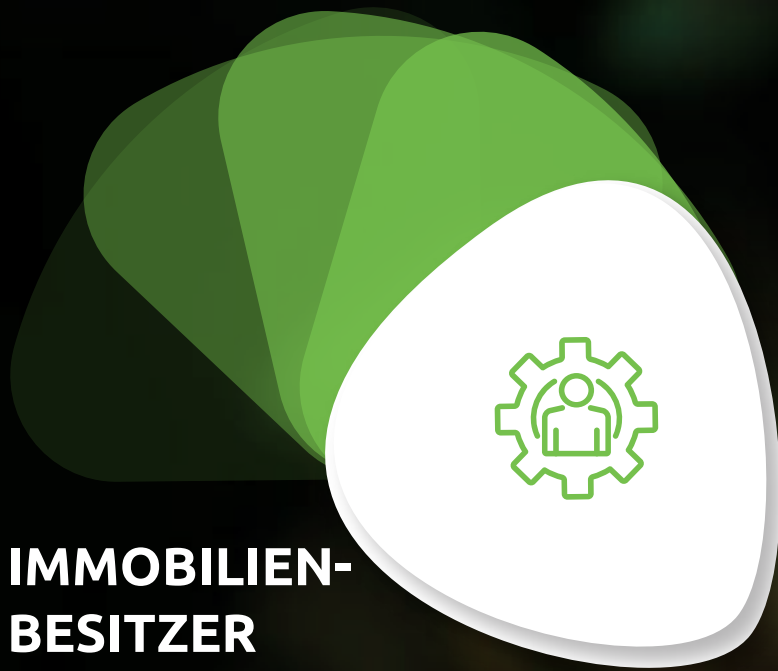
Immobilienbewirtschaftung,  
eidg. dipl. Hotelier &  
Verkaufsleiter HF

«Das smzh-Team hat bei der Potenzialanalyse zielorientiert auf mögliche Finanzierungsmodelle und Optimierungen hingewiesen. Die erzielte Finanzierungslösung war konkret auf meine Bedürfnisse zugeschnitten und ich konnte über die Kontakte der smzh zum Abschluss mit besten Bedingungen kommen. Da die Ansätze der strategischen Beratung durch verschiedene Reportings und Analysen fundiert dokumentiert waren, konnte die Substanz der Finanzierungsstruktur für die Verwaltung der Liegenschaft klar abgebildet werden. Allgemein kann ich die smzh mit bestem Gewissen und meinen Erfahrungen weiterempfehlen.»



**INVESTOR**

- **Potenzialanalyse**
- **Immobilienbewertung**
- **Akquisition**
- **Portfoliomanagement**
- **Finanzierungslösung**



## **IMMOBILIEN- BESITZER**

- **Strategische Beratung**
- **Controlling & Reporting**
- **Finanzierungsstruktur**
- **Liegenschaftenverwaltung**
- **Club Deals & Fundraising**

# INVESTOR

---

## Potenzialanalyse

Bei Renditeobjekten wird im Rahmen einer Potenzialanalyse ermittelt, welchen Ertragswert beispielsweise ein Mehrfamilienhaus erzielen kann und ob die derzeitigen Mietzinsen marktgerecht oder im Vergleich eher zu tief sind.

Die Analyse zeigt weiter die Umnutzungsmöglichkeiten einer Liegenschaft auf. Für die optimale Ausnutzung von Bauzonen und -ordnungen sowie Marktanalysen schätzen unsere Expert:innen die benötigten Investitionen, den möglichen Verkaufspreis oder eine entsprechende Vermietbarkeit, um die zukünftige Rendite zu evaluieren.

## Immobilienbewertung

Wir bewerten Anlageimmobilien jeglicher Nutzung und wenden dabei anerkannte Bewertungsmethoden an, wie beispielsweise

- die Discounted Cashflow-Bewertung – bei welcher die Zahlungsströme auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden, oder
- die Ertragswert-Bewertung – welche einkommensbasiert durch die zukünftig erzielbaren Erträge den heutigen Wert bestimmt.

Um als Investor:in eine Immobilie und deren Investition abschliessend beurteilen zu können, ist insbesondere die Rendite auf dem investierten Eigenkapital ein massgebender Faktor. Deshalb legen wir auch immer ein besonderes Augenmerk auf dieses für Sie so relevante Thema.

## Akquisition

Mit unserer ganzheitlichen Beratung im Aufbau von Immobilienvermögen helfen wir Investor:innen, Ihre Immobilien-, Anlage- und Renditeziele zu erfüllen. Dabei suchen wir für Sie Grundstücke, Entwicklungsprojekte oder Bestandsimmobilien und entwickeln gemeinsam mit Ihnen eine Strategie zum Aufbau Ihres Immobilienvermögens. Unser umfassendes Netzwerk sowie eigene Immobilienprojekte erlauben uns, neben klassischen Marktangeboten auch spannende Off-Market-Objekte für Ihr Immobilienportfolio zu prüfen.





## Portfoliomanagement

In der Immobilienbranche bedeutet das Portfoliomanagement ein aktiv geplantes und gesteuertes, auf dauerhafte Gewinnoptimierung ausgerichtetes Management eines Immobilienbestandes.

Die Vorteile für Sie als Eigentümer:in liegen auf der Hand: mit nachhaltigen Erträgen und optimierter Wertentwicklung wird der Aufwand minimiert. Denn durch das Management Ihres gesamten Immobilienportfolios gelingt es uns, ein besseres Angebot bei einer Bank, Versicherung oder Vorsorgestiftung in Bezug auf die Finanzierungsstruktur, Amortisation oder Fremdfinanzierungskosten zu erzielen.

## Finanzierungslösung

Als Investor:in ist eine individualisierte Finanzierungsstruktur für die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Immobilie unumgänglich. Wir berücksichtigen bei unseren Lösungsansätzen Ihre sämtlichen Bedürfnisse aus privater, aber auch rechtlicher und steuerlicher Sicht. Durch unsere mehr als 25 Partnerschaften können wir eine für Sie massgeschneiderte Lösung erarbeiten, damit Sie über eine auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Finanzierungsstruktur für alle Immobilien verfügen.

# IMMOBILIENBESITZER

---

## Strategische Beratung

Sie zielgerichtet zu Ihren Immobilienfragen zu beraten, ist eines unserer wichtigsten Anliegen. Dabei analysieren wir, individuell auf Sie zugeschnitten, das Potenzial sowie die Risiken für Ihre Immobilie respektive Ihren Immobilienbestand und helfen Ihnen, diese(n) zu optimieren.

Aber auch bei häufig unterschätzten Angelegenheiten, wie beispielsweise der Regelung rechtlicher Aspekte, Erbschafts-, Vorsorge- oder Versicherungsthemen, stehen wir Ihnen mit unserem ganzheitlichen Immobilienansatz als erfahrener Partner zur Seite.

## Controlling & Reporting

Für mehrere Immobilienportfolios ist ein Controlling unerlässlich. Durch unseres erhalten Sie regelmässig ein individuelles Reporting, welches Ihnen erlaubt, jederzeit das Optimum aus Ihrem Immobilienportfolio zu erzielen.

Wir fügen Informationen auf Objekt- und Portfolioebene zielgerichtet zusammen und erarbeiten mit Ihnen eine fundierte Grundlage, auf welcher Sie überlegte Entscheidungen treffen können. So verfügen Sie immer über eine aussagekräftige und transparente Planungsgrundlage.







### Finanzierungsstruktur

Es ist unsere Aufgabe, Sie als Kund:in in allen Themen rund um die Finanzierung zu beraten und festzustellen, ob es Ihnen Ihre finanzielle Situation und aktuelle Lebenssituation erlaubt, die Kosten einer Immobilie zu tragen. Wir prüfen die optimale Zusammensetzung des notwendigen Eigenkapitals für Ihre Immobilie unter Berücksichtigung Ihrer zukünftigen Ziele und Wünsche. Mit unserem umfassenden Beratungsansatz berücksichtigen und planen wir dabei auch die Vorsorge- und Versicherungssituation, damit Sie in sämtlichen Aspekten für die Zukunft abgesichert sind.

Durch die langjährige Erfahrung unserer Expert:innen erarbeiten wir für Sie eine massgeschneiderte und unabhängige Finanzierungslösung und können uns dabei auf ein breites Partnernetzwerk stützen.

### Liegenschaftenverwaltung

Damit der Kauf einer Immobilie eine gewinnbringende Rendite erzeugt, müssen Sie sich als Immobilieneigentümer:in um zahlreiche Aufgaben wie die Mietersuche und -betreuung, Verwaltung, Mietzinseinnahmen oder Reparaturen kümmern. Oftmals ist es daher unumgänglich, dass Sie diese Aufgaben einer professionellen Liegenschaftenverwaltung übergeben.

Wir verfügen mit unseren Partnerfirmen über langjährige und etablierte Immobilienverwaltungen, welche sämtliche Aufgaben für Sie übernehmen können.

**BAUHERR**



- **Bestandesanalyse**
- **Entwicklung & Planung**
- **Bauherrenvertretung**
- **Zusammenarbeit mit Architekten**
- **Gestaltungskonzepte**
- **Finanzierungsplanung**

## **KÄUFER & VERKÄUFER**



- **EFH und Wohnungen**
- **Ferienobjekte**
- **Off-Market-Immobilien**
- **Immobilienverkauf**
- **Immobilienbewertung**

# BAUHERR

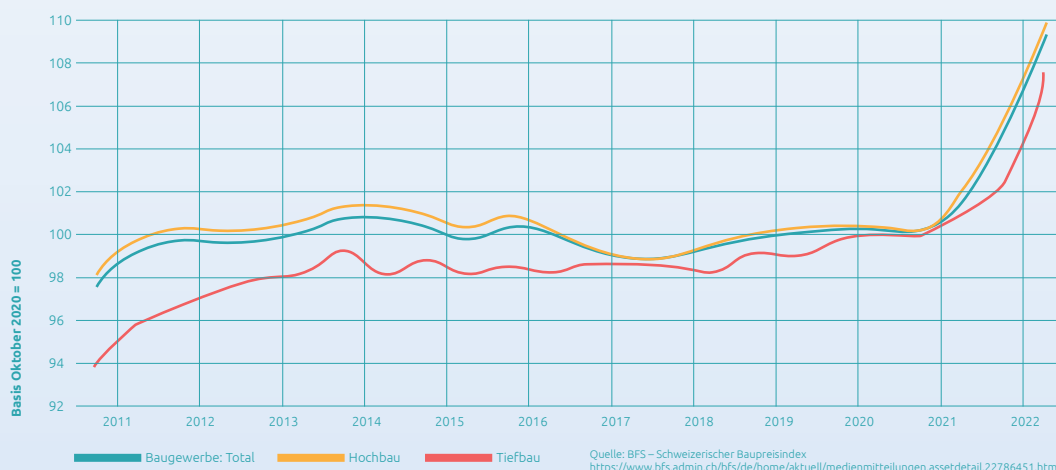
## Bestandesanalyse

Eine Bestandesanalyse Ihrer bestehenden Immobilien wird immer häufiger notwendig, was aktuell vor allem an zwei Gründen liegt: Einerseits werden die Anforderungen an den Wärme- und Lärmschutz von Immobilien immer höher, was sich direkt auf die Bautätigkeit in den Bereichen Neubau und Altbau auswirkt. Andererseits müssen verschärfend die Entwicklungen auf dem Energiemarkt miteinbezogen werden, welche wesentliche Kostentreiber im aktuellen Umfeld sind.

Mit einer professionellen Analyse sichern Sie eine nachhaltige Bestandes- und Wertentwicklung für Ihre Immobilie.

## Entwicklung & Planung

Dass es bei Baumaterialien hin und wieder zu kleineren oder grösseren Preisschwankungen und Lieferengpässen kommt, ist nicht ungewöhnlich. Aussergewöhnlich an der heutigen Situation ist, dass viele Baumaterialien gleichzeitig davon betroffen sind. Dies erhöht die Planungsunsicherheit und senkt die Flexibilität. Dementsprechend sind frühzeitige Planungen und Entwicklungen für den erfolgreichen Abschluss eines Immobilienprojektes ausschlaggebend. Die aussergewöhnliche Lage widerspiegelt sich im Schweizerischen Baupreisindex, der sich auf einem absoluten Höchststand befindet.





## Bauherrenvertretung und Zusammenarbeit mit Architekten

Der/die Architekt:in übt neben der Rolle als Planverfasser:in eine Vielzahl von weiteren Aufgaben im Rahmen eines Bauprojekts aus, wie beispielsweise die Vorbesprechung mit den Behörden, die Gesprächsführung mit kritischen Nachbar:innen oder das Erstellen des Baustellensicherheitsplans. Durch die Zusammenarbeit mit Fachplaner:innen, Unternehmer:innen und Architekt:innen sorgen wir für eine fachkundige Begleitung in allen Bauphasen. Dabei stehen Ihre Vorstellungen und Ziele selbstverständlich immer im Zentrum unserer Überlegungen und Verhandlungen.

## Gestaltungskonzepte

Von der Planung über die Herstellung bis zur Ausführung Ihres Projektes ist ein klares Konzept und ein zentraler Ansprechpartner ein wichtiger Bestandteil. Mit unseren Partnern haben wir die Möglichkeit, Sie eng zu begleiten. Sie können von uns eine optimal abgestimmte Lösung für Ihr Projekt erwarten. Das geltende Bau- und Zonenrecht für Projektentwicklungen voll auszunutzen oder als Arealentwicklung auf Raumplanungsebene darüber hinauszugehen, wird immer anspruchsvoller und komplexer. Wir verfügen über die entsprechende Erfahrung und berücksichtigen Ihre Wünsche und beziehen die lokalen Gegebenheiten jeweils umfassend mit ein.

# KÄUFER & VERKÄUFER

---

## **Einfamilienhaus & Wohnung**

Zu Beginn gilt es, Ihre finanzielle Schmerzgrenze zu ermitteln, sprich wie viel Sie für Ihre Traumimmobilie bezahlen können oder wollen. Denken Sie dabei immer an die Finanzierung und Tragbarkeit. Dank unserer langjährigen Erfahrung wissen wir genau, auf welche Aspekte wir schauen müssen, um für Sie die optimale Finanzierungslösung Ihres Eigenheims zu erarbeiten.

Durch unsere Partner haben wir die Möglichkeit, Ihnen Lösungen von diversen Anbietern auf dem Markt anzubieten. Damit können Sie selbst entscheiden, welche Finanzierungslösung Ihnen am meisten zusagt.

Wir sind nicht nur bei der Finanzierung Ihr Partner, sondern unterstützen Sie auch bei den notwendigen Versicherungs- und Vorsorgelösungen. Und aufgrund Ihrer persönlichen Situation berücksichtigen wir selbstverständlich auch Ihre erb- und steuerrechtlichen Aspekte.

## **Renditeliegenschaften**

Die Preise für Mehrfamilienhäuser sind aufgrund der anhaltend tiefen Zinsen und des Anlagenotstands stark gestiegen. Musste eine Renditeliegenschaft früher mindestens 6 bis 7 Prozent Bruttorendite abwerfen, müssen sich heute viele Käufer:innen schon mit 2 bis 3 Prozent oder noch weniger zufrieden geben.

Ebenfalls nicht zu vernachlässigen ist die Finanzierungsstruktur, welche einen starken Einfluss auf die Rendite hat. Denn je nach Bank variieren die Konditionen stark. So können Sie durch die Verhandlung mit unterschiedlichen Anbietern um bis zu 0.5 Prozent bessere Konditionen erhalten. Aus diesem Grund arbeiten wir mit verschiedenen Banken, Versicherungs- und Vorsorgeunternehmen zusammen – damit wir für Sie die optimale Lösung finden.





## Off-Market-Immobilien

Off-Market-Immobilien sind Verkaufsangebote, welche nicht öffentlich bekannt sind, sondern durch persönliche Kontakte ausschliesslich «unter der Hand» angeboten werden.

Der/die Eigentümer:in zieht es vor, seine/ihre Immobilie nur einem ausgewählten Kreis von Interessent:innen anzubieten. Die Vermarktung über die Off-Market-Immobilienstrategie läuft daher meist auch viel zielgerichteter, diskreter und schneller ab. Durch unser Know-how sowie unser grosses Partnernetzwerk ist es uns möglich, die zu Ihnen passende Traumimmobilie zu finden.

## Immobilienverkauf

Unterlagen zusammenstellen, Besichtigungen durchführen, mit Interessent:innen verhandeln – eine Liegenschaft zu verkaufen bedeutet viel Arbeit. Deshalb kann es sinnvoll sein, eine:n Makler:in beizuziehen. Wir entscheiden gemeinsam, ob wir für Sie den Verkauf selber übernehmen oder durch einen unserer langjährigen Partner abwickeln lassen. Dazu wird durch uns eine Liegenschaftsschätzung erstellt, um den realistischen Verkaufspreis Ihrer Immobilie festzulegen. Anschliessend werden sämtliche notwendigen Informationen, Analysen und Dokumente für Sie zusammengestellt, immer mit dem Ziel, die für Sie bestmögliche Lösung im Rahmen des Verkaufs der Liegenschaft erzielen zu können.

## Immobilienbewertung

Ob als Käufer:in oder Verkäufer:in, es ist immer wichtig selber beurteilen zu können, ob der Preis einer Immobilie gerechtfertigt ist. Als unabhängiger Finanzdienstleister ist es unsere Aufgabe, Sie beratend zu begleiten. Wir verfügen dazu nicht nur über die notwendige Erfahrung, sondern haben die Möglichkeit, durch im Markt anerkannte Bewertungsmodelle die Liegenschaft für Sie zu schätzen und Sie auf die Risiken und Chancen hinzuweisen. Damit sind Sie in der Lage, einen Entschluss bei einer so wichtigen Entscheidung zu fassen.

# Massgeschneidert versichert

## Die wichtigsten Versicherungen auf einen Blick



### Hausratversicherung

Die Hausratversicherung deckt Schäden an Ihrem Hausrat zum Neuwert respektive maximal bis zur vereinbarten Versicherungssumme. Sobald Sie diese Versicherung abgeschlossen haben, sind Sie gegen Feuer, Elementarschäden, Wasser, Einbruch und Diebstahl versichert.

Aber aufgepasst: Es ist nicht alles mitversichert. Meist sind beispielsweise Bargeld, Schmuck oder IT-Geräte ausgeschlossen. Diese Sachen müssen bei Bedarf separat versichert werden. Weiter haben Sie die Möglichkeit, sich gegen einen Diebstahl, der auswärts passiert, zu versichern – also beispielsweise, wenn Ihnen im Restaurant die Tasche oder im Zug das Handy gestohlen wird.

### Privathaftpflichtversicherung

Die Privathaftpflichtversicherung deckt Schäden, die Sie an Dritten – Personen oder Sachen – verursachen. Beispielsweise, wenn Sie bei Freunden ein Glas Wein auf die teure Couch ausleeren oder Ihr Kind beim Fussballspielen etwas beim Nachbarn beschädigt.

Da ein Schaden an Dritten schneller passiert ist, als man denkt, zählt diese Versicherung definitiv zur Basisdeckung und ist extrem wichtig. Essenziell ist, dass Sie sich genügend Gedanken zum Selbstbehalt machen.

Ebenfalls ist für Sie allenfalls wichtig zu wissen, dass Sie eine Zusatzversicherung abschliessen müssen, wenn Sie beispielsweise gelegentlich ein fremdes Fahrzeug fahren oder Pferde halten.

### Rechtsschutzversicherung

Haben Sie eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen, so werden Ihnen die Kosten für Anwaltshonorare, Gutachten, Gerichtskosten, Prozessentschädigung der Gegenpartei sowie Strafauktionen (als Vorschuss) übernommen. Ebenfalls werden Administrationskosten bei Verkehrsbussen übernommen.

Nicht gedeckt sind dagegen Geldstrafen und Bussen sowie die Kosten bei einer vorsätzlichen Tat oder einem eigenen Vergehen.

Ebenfalls wichtig zu wissen ist, dass Leistungen, die das Familien-, Scheidungs- und Erbrecht betreffen, meist nicht dazugehören. Möchten Sie diese Leistungen in Anspruch nehmen, so müssen Sie die Möglichkeiten mit den einzelnen Versicherungsgesellschaften anschauen – bei einigen ist dies problemlos möglich, bei anderen hingegen gar nicht.

### Hausrat-Kaskoversicherung

Die Hausrat-Kaskoversicherung wird ergänzend zur klassischen Hausratversicherung abgeschlossen und schützt persönliche sowie bewegliche Gegenstände. Sie haben die Möglichkeit, bestimmte Gegenstände gegen praktisch alle Risiken zu versichern. Das bedeutet, dass Sie auch eine Vergütung erhalten, wenn Sie einen Gegenstand, wie beispielsweise Ihr Handy, verlieren, verlegen oder selber einen Schaden daran verursachen.

Haben Sie eine Hausrat-Kaskoversicherung abgeschlossen, so gelten die Leistungen meist auf der ganzen Welt – das bedeutet, dass Sie für die aufgeführten Leistungen auch auf Reisen geschützt sind.

Wichtig zu wissen ist, dass man diese Versicherung nur als Zusatz zu einer Hausratversicherung abschliessen kann.

### Wertsachenversicherung

Die Wertsachenversicherung übernimmt, wie der Name bereits verrät, Schäden an Wertsachen. Unter Wertsachen wird dabei alles verstanden, was einen höheren Sachwert aufweist, das können beispielsweise Uhren, Kameras, Bilder, Kleider oder Taschen sein.

Haben Sie diese Versicherung abgeschlossen, können Sie auch Ihre wertvolle Uhr ohne Bedenken auf Reisen mitnehmen, denn die Leistungen gelten weltweit.

Wertvoll zu wissen ist für Sie sicherlich auch, dass der Schutz nicht nur bei einer Beschädigung oder Zerstörung Ihrer Wertsachen dient, sondern auch beim Verlieren greift.

### Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung deckt, wie der Name bereits sagt, Schäden am Gebäude. Diese Versicherung ist für Hauseigentümer:innen in den meisten Kantonen obligatorisch. Sollte sie gerade in Ihrem Kanton nicht obligatorisch sein, lohnt es sich als Immobilienbesitzer:in dennoch diese abzuschliessen.

Das Gebäude ist damit gegen Feuer, Leitungswasser und Naturgefahren wie Hagel oder Sturm versichert.



# Steuerliche Aspekte bei der Halteform von Liegenschaften

Als Immobilienbesitzer:in müssen Sie sich zwischen verschiedenen Rechtsformen entscheiden: Entweder für den Direktbesitz als Privatvermögen oder den indirekten Besitz über eine Immobiliengesellschaft. Denkbar sind auch weitere Formen, wie beispielsweise eine einfache Gesellschaft oder eine Genossenschaft.

Ob es aus steuerlicher Sicht sinnvoller für Sie ist, eine Liegenschaft im Direktbesitz oder über eine Immobiliengesellschaft (indirekter Besitz) zu halten, benötigt eine umfassende Analyse Ihrer Steuern. Die wichtigsten steuerlichen Unterschiede betreffen dabei folgende Punkte:

- **Einnahmen / Gewinn:** Bei einer Immobiliengesellschaft unterliegen die Liegenschaftserträge der Gewinnsteuer, die in den meisten Kantonen linear ausgestaltet ist. Im Direktbesitz hingegen werden die Erträge als Einkommen versteuert, wobei diese in fast allen Kantonen progressiv ist.
- **Doppelbelastung:** Bei einer Immobiliengesellschaft werden die Liegenschaftserträge doppelt besteuert: Zuerst auf der Stufe der Kapitalgesellschaft (Gewinn), anschliessend auf der Stufe der Aktionär:innen bzw. Anteilseigner:innen (Dividende). Sofern die Beteiligung an der Gesellschaft eine gewisse Höhe hat, werden die Dividenden jedoch nur teilweise in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Das ist ein Vorteil im Vergleich zur Besteuerung von direkt vereinnahmten Liegenschaftserträgen.
- **Renovationen:** Werterhaltende Renovationen können in allen Halteformen von den Steuern abgezogen werden. Im Direktbesitz übersteigen die Kosten von grossen Renovationen in manchen Fällen das Einkommen. Das bedeutet, dass nicht die gesamten Kosten der Renovation abgezogen werden können. Als Gesellschaft hingegen können diese Kosten als Verlust deklariert und ins nächste Jahr vorgetragen werden. So werden die Abzüge über mehrere Steuerperioden verteilt.
- **Unterhaltskosten:** Als Immobiliengesellschaft können keine pauschalen Unterhaltskosten als Aufwand abgezogen werden, sondern nur die effektiven Unterhaltskosten. Im Direktbesitz wird ein Pauschalabzug gewährt.
- **Administration:** Als Immobiliengesellschaft entstehen zusätzliche Kosten für den administrativen Aufwand, beispielsweise für Buchhaltung und Revision.

Die Wahl der passenden Halteform hängt jedoch nicht nur von steuerlichen, sondern auch von rechtlichen Überlegungen ab.

## Die richtige Halteform wählen

Wichtig ist, dass Sie Ihre Liegenschaft jederzeit aus dem Direktbesitz in eine Immobiliengesellschaft überführen können. Dabei darf nicht vernachlässigt werden, dass neben den steuerlichen Folgen auch betriebswirtschaftliche und rechtliche Faktoren zu berücksichtigen sind, wie etwa die Grösse Ihres Immobilienportfolios, Ihr Anlage- und Investitionshorizont oder die Haftung.

Bei der Überführung fallen jedoch immer sogenannte Transaktionskosten (z. B. Grundbuch- und Notariatsgebühren) und Steuern (Grundstückgewinn- und/oder Handänderungssteuer) an. Diese variieren in der Schweiz je nach Kanton.

Die Faustregel für selbstbewohnte Objekte lautet wie folgt: Eine Gesellschaft ist für Sie erst ab mehreren Liegenschaften sinnvoll – das hängt aber auch immer vom Lebenszyklus der Immobilie und der Besitzdauer ab. Ebenfalls sind der Ort Ihrer Immobilie sowie der Wohnsitz der Aktionär:innen entscheidend.

Grundsätzlich kann man sagen, dass Sie selbstgenutzte Liegenschaften mit Vorteil im Privatvermögen halten sollten. Besitzen Sie noch keine Liegenschaft und planen, mehrere zu kaufen, sollten Sie sich von Anfang an gut überlegen, welche Halteform aus steuerlicher Sicht passend ist. Oftmals lohnen sich Immobiliengesellschaften für den Aufbau Ihres Immobilienportfolios.

# Erbrecht

## Ausgangslage

In der Schweiz sterben pro Jahr knapp 10'000 Personen im Alter zwischen 30 und 65 Jahren. Dabei hinterlassen die Verstorbenen bei den Hinterbliebenen nicht nur eine grosse Lücke im Leben, sondern oftmals auch ungeklärte Angelegenheiten, wie beispielsweise eine laufende Hypothek.

## Schicksalsschläge werden gerne verdrängt

Wenn das Einkommen wegen Invalidität über längere Zeit oder bei einem Todesfall komplett ausbleibt, kann eine Familie unter Umständen den Hypothekarzins nicht mehr bezahlen. Die finanziellen Folgen solcher Schicksalsschläge lassen sich jedoch mit den passenden Massnahmen einfach absichern.

Das Wichtigste bei der Absicherung des Eigenheims ist, dass Sie überhaupt daran denken und sich bewusst werden, welche finanziellen Risiken vorhanden sind. Wir wissen, dass der Kauf Ihrer Traumimmobilie mit sehr vielen positiven Emotionen und Euphorie verbunden ist – was auch absolut richtig ist. Trotzdem ist es entscheidend, dass Sie sich gleichzeitig Gedanken über den schlimmsten Fall machen, auch wenn dies oftmals schwer fällt.

Aus diesem Grund bieten wir eine ganzheitliche und umfassende Beratung an. Denn es ist essenziell, dass Sie Ihre Immobilie immer auch im Zusammenhang mit den absicherungs- und vorsorgerelevanten Aspekten betrachten. Dabei erarbeiten wir individuelle Absicherungsvorschläge, welche perfekt auf Ihre aktuelle Lebenssituation passen. Zudem können Sie mit dem geeigneten Versicherungsschutz finanzielle Engpässe für die Hinterbliebenen vermeiden.

Kaufen Sie Wohneigentum, gehen Sie eine über den Tod hinaus weiterbestehende Verpflichtung ein. Es ist daher unerlässlich, erbrechtliche Aspekte zu berücksichtigen und mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Instrumenten, wie zum Beispiel einem Testament, Erb- oder Ehevertrag, alles nach Ihren Bedürfnissen zu regeln.

## Erbrechtliche Instrumente

Da in vielen Fällen die Liegenschaft den grössten Teil des Familienvermögens ausmacht, kann der Aspekt «Erbchaft» mit einer Kombination aus verschiedenen Instrumenten des Erbrechts ideal bearbeitet werden. Dabei stehen Ihnen folgende Instrumente zur Verfügung:

- Testament
- Erbvertrag
- Ehevertrag
- Vorsorge:
  - Todesfall-Risiko-Versicherung
  - Das fehlende Geld der Säule 3a oder der Pensionskasse, welches für die Immobilie genutzt wurde, anhand einer Hypothekarrückzahlungsstrategie und eines Sparziels aufstocken.

**Dabei können folgende Konstellationen zu entsprechenden Herausforderungen führen:**

- Erbvorbezug als Eigenmittel für den Erwerb des Wohneigentums (Pflichtteile, Eigengutansprüche)
- Gemeinsame Kinder haben von Gesetzes wegen einen Erbanspruch (Pflichtteile). Bei minderjährigen Kindern sind zusätzliche Einschränkungen gegeben (Schutz des Kindesvermögens).
- Bei Patchwork-Familien sind Herausforderungen im Rahmen von gleichberechtigten Erblösungen eine schier unlösbare Aufgabe.

Unsere Expert:innen helfen Ihnen dabei, Ihre rechtlichen Angelegenheiten bestmöglich in Ihrem Sinne zu regeln. Dadurch wissen Sie, dass Ihre Liebsten auch im schlimmsten Fall perfekt abgesichert und sämtliche Angelegenheiten geregelt sind.





*Sie sind Immobilienbesitzer:in oder möchten gerne Ihre Traumimmobilie erwerben?*

**Vereinbaren Sie noch heute ein unverbindliches Erstgespräch und erfahren Sie, wo wir Sie überall unterstützen können.**



*Wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich kennenzulernen.*

**Zürich**  
Tödistrasse 53,  
CH-8002 Zürich

**Luzern**  
Schwanenplatz 3,  
CH-6004 Luzern

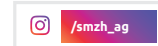
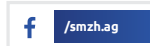
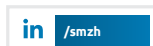
**Arosa**  
Poststrasse 144,  
CH-7050 Arosa

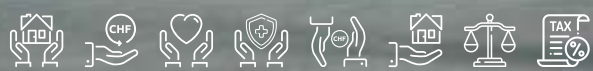
smzh ag

contact@smzh.ch

+41 43 355 44 55

www.smzh.ch





*massgeschneidert. umfassend. für Sie.*

[www.smzh.ch](http://www.smzh.ch)