



## «Mühleberg hat sich gelohnt»

BKW-Chefin Suzanne Thoma vollzieht den ersten Schritt zum Atomausstieg. Was dann?  
Seite 17

## Wer Mammut kaufen könnte

Eine Firma aus China und eine aus den USA haben die besten Karten.  
Seite 11

# Handelszeitung

12. DEZEMBER 2019 DIE SCHWEIZER WOCHENZEITUNG FÜR WIRTSCHAFT SEIT 1861 [www.handelszeitung.ch](http://www.handelszeitung.ch)

CHAMPAGNER

La vie  
en rose

GLANZSPECIAL

NR 50  
FR. 4.90  
EURO 4.80

INVEST

## So werden Sie ein Immo-Hai

Wie Mieter zu Vermietern werden – und Kasse machen.

SEITE 22



SUNRISE

## Peter Kurers langer Abschied

Der Präsident von Sunrise, Peter Kurer, werde sich an der Generalversammlung des Telekomkonzerns Anfang April nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Dies ist aus dem Umfeld von Sunrise zu hören. Man sei gemeinsam daran, eine «gesichtswahrende Lösung» für Kurer zu finden. Es gebe im Moment aber keinen Suchauftrag für dessen Nachfolge als Sunrise-Präsident, wie jüngst vom Finanzblog «Inside Paradeplatz» kolportiert wurde. Der Zürcher Wirtschaftsanwalt und Sunrise-Präsident erklärt auf die Frage nach seinem Rücktritt auf die kommende GV hin: «Ich habe dazu noch keine Entscheidung getroffen.»

Peter Kurer gilt als Baumeister der gescheiterten Milliardenübernahme des Kabelnetzbetreibers UPC Schweiz. Der

Telekomkonzern sagte im Oktober, zwei Tage vor der ausserordentlichen Generalversammlung zur Milliardentransaktion, das Aktionärstreffen ab. Dies, weil sich abzeichnete, dass das Übernahmevorhaben keine Stimmenmehrheit finden würde. Mitte November kündigte Sunrise dann den Transaktionsvertrag mit der UPC-Mutter Liberty Global auf. Die gescheiterte Transaktion kostete den Telekomkonzern rund 125 Millionen Franken, darin eingerechnet ist eine Break-up-Fee von 50 Millionen Franken für Liberty Global. Daneben führte das Merger-Vorhaben dazu, dass gewisse «Stand-alone»-Aktivitäten von Sunrise wie die Weiterentwicklung der TV-Aktivitäten monatlang aufgeschoben wurden.

(mil)

FALL PIERIN VINCENZ

## Neue Strafuntersuchung

Der Fall um den Ex-Raiffeisen-Chef Pierin Vincenz ist um ein Kapitel reicher: Die Zürcher Staatsanwaltschaft eröffnet eine Strafuntersuchung gegen unbekannt wegen Bankgeheimnisverletzung. «Wir können die Eröffnung einer solchen Strafuntersuchung bestätigen», sagt Sprecher Erich Wenzinger der «Handelszeitung».

Hintergrund der neuen Strafuntersuchung ist die Publikation von privaten Banktransaktionen des Ex-Aduno-Chefs Beat Stocker von seinen Konten bei der Bank Julius Bär. Unter anderem flossen Millionenbeträge an seinen Freund und Geschäftspartner Pierin Vincenz. Aufge-

schreckt durch die wiederholten Indiskretionen gab Julius Bär im Herbst 2016 eine interne Untersuchung in Auftrag, um herauszufinden, wer im Finanzkonzern die mutmassliche Bankgeheimnisverletzung begangen hatte. Gemäss mehreren Quellen förderte die Untersuchung damals drei mögliche Tatverdächtige zutage. Besonders brisant: Einer davon soll ein ehemaliger Kadermann der börsenkotierten Bank sein, sagen zwei Insider übereinstimmend.

Die Verletzung des Bankgeheimnisses ist ein Offizialdelikt. Es droht eine Busse oder eine Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren. Dies gilt für bankinterne Personen, denen ein Geheimnis anvertraut worden ist, oder für externe, die dieses Geheimnis weiteren Personen offenbaren.

(mil)

### IN DIESER AUSGABE

Novartis und Amazon suchen die Verbrüderung.

UNTERNEHMEN Seite 4



Tommy Hilfiger und Daniel Grieder: Sie mögen es disruptiv.

UNTERNEHMEN Seite 7

Alles ganz anders: Neun Mythen zu den Minuszinsen.

FOKUS Seite 8

Steuer-Reform: Startups haben das Nachsehen.

MEINUNGEN Seite 21



Firmenkultur: Wie Vas Narasimhan Novartis «unbosst».

MANAGEMENT Seite 28

**Special**  
Standort Olten  
Die Bank, bei der  
Negativzinsen keine  
Rolle spielen. Seite 36

Redaktion Flurstrasse 55, 8021 Zürich,  
Telefon 058 269 22 80  
Abonnemente Telefon 058 269 25 05  
Inserate Telefon 058 909 98 16  
AZA 4800 Zofingen, 158. Jahrgang

9 771422 897004 5 0

ANZEIGE



## ALPENSYMPOSIUM 2020

14. & 15. JANUAR 2020, INTERLAKEN

JETZT TICKETS KAUFEN!  
[www.alpensymposium.ch](http://www.alpensymposium.ch)

Die Zukunft erfolgreich gestalten - Spannende Innovatoren zeigen wie!

# Invest



## Fette Beute für Immo-Haie

**Immobilien** Wer sich über null Zins auf dem Konto ärgert und Risiken an den Aktienmärkten scheut, kann in Immobilien investieren. Bis 20 Prozent Gewinn pro Jahr sind für Vermieter möglich.

HARRY BÜSSER UND FREDY HÄMMERLI

Hypotheken zum Tiefstzins machen es möglich: Das Eigenheim ist meist günstiger als eine vergleichbare Mietwohnung. Doch wenn das so ist, warum nicht gleich zum Vermieter werden? Das zahlt sich in hohen Gewinnen aus.

Die Experten von Pricehubble haben exklusiv für die «Handelszeitung» ihren mit künstlicher Intelligenz ausgestatteten Algorithmus eingesetzt und nach den besten und den schlechtesten Plätzen für Vermieter in der Deutschschweiz geforscht (siehe Tabellen unten). Bei den Städten sind Grenchen und Pratteln der Himmel für Vermieter. Dort winkt ihnen eine Bruttorendite von 3,7 beziehungsweise 3,6 Prozent. Wenn die Immobilie zu 75 Prozent mit einer Hypothek belehnt ist, ergibt sich daraus eine Bruttorendite auf dem Eigenkapital (vor Steuern und Renovationen) von über 10 Prozent.

### 20 Prozent Rendite für Vermieter

Wenn alle Gemeinden betrachtet werden, auch jene, die weniger als 15 000 Einwohner haben, dann rangieren St. Niklaus VS und Salgesch VS ganz vorne in der Renditehitparade für Vermieter: In St. Niklaus winken gemäss Pricehubble 5,5 Prozent Bruttorendite, in Salgesch 4,4 Prozent. Basierend auf den Berechnungen von Pricehubble wären hier also Bruttorenditen (vor Steuern und Renovationen) auf dem Eigenkapital von 20 Prozent möglich – bei einer Finanzierung der Immobilie mit 25 Prozent Eigenkapital.

Diese Renditen sind sehr hoch. Das hängt natürlich auch mit dem geringen Eigenfinanzierungsgrad zusammen, also damit, dass nur 25 Prozent Eigenkapital eingesetzt wird. Je geringer das Eigenkapital, desto höher die Rendite, aber gleich-

zeitig steigt damit das Risiko eines Konkurses. Das gilt vor allem für den Fall, dass Immobilien an Wert verlieren. Beim letzten Immobiliencrash in der Schweiz Ende der 1980er, Anfang der 1990er Jahre sind die Preise an vielen Orten rund 40 Prozent eingebrochen. Das heisst, der Wertverlust der Immobilie hätte deutlich mehr als das Eigenkapital von 25 Prozent gekostet und zum Konkurs geführt – wenn nicht noch weiteres Eigenkapital aufgetrieben werden konnte.

Das kann einerseits daran liegen, dass die beiden Walliser Gemeinden etwas abgelegen sind und deswegen bisher von Investoren etwas übersehen wurden. Ein

**St. Niklaus bringt 5,5 Prozent Bruttorendite. In der Gemeinde Salgesch sind es 4,4 Prozent.**

möglicher Grund für die hohen Renditen könnte auch eine tiefe Liquidität des Marktes sein. Das heisst, eine Immobilie in diesen Gemeinden wieder zu verkaufen, gestaltet sich schwierig, weil sich kaum Käufer finden. Ebenso kann es sein, dass die Immobilien in diesen Gemeinden schon lange nicht mehr renoviert wurden. Das hiesse für Investoren, dass sie zuerst noch einiges Geld für Renovationen investieren müssten.

Die tiefsten Bruttorenditen wurden in der Schwyzer Gemeinde Freienbach am Zürichsee und auf Zürcher Stadtgebiet ermittelt. In Freienbach sind es 2,3 Prozent, in Zürich 2,5 Prozent. Als Hölle für Vermieter kann das aber auch nicht wirklich bezeichnet werden. Denn wenn die Immobilie zu einem Viertel mit Eigenkapital finanziert ist, resultiert in Zürich also eine Eigenkapitalrendite von 10 Prozent.

Allerdings bestehen dabei Risiken: Wenn die Immobilie leer steht, gibt es gar keine Rendite, sondern einen Verlust: es fallen die Kosten für den Hypothekarzins an, dann allfällige Renovationskosten und zudem Steuern. Darum müssen sich Vermieter in Zürich kaum sorgen: Nur 37 Tage dauert hier es im Schnitt von der Inserierung der freien Wohnung bis zu ihrer Vermietung. In Freienbach dauert es mit 42 Tagen nur leicht länger. Ein Risiko, das in urbanen Gegenden wahrscheinlich höher ist, sind die anfallenden Kosten, wenn ein Mieter einfach nicht bezahlt, oder andere Rechtsstreitigkeiten.

Ein weiteres grosses Risiko besteht im Wertverlust der Immobilie. In den Preistrends von Pricehubble ist ein solcher bei den zuletzt genannten Städten aber nicht in Sicht. Der Preistrend zeige in Zürich weiter nach oben. Zieht man alle Gemeinden in Betracht, finden sich aber doch ein paar Vermieter-Höllen. In Pontresina GR etwa beträgt die Bruttorendite nur 1,5 Prozent. Allerdings könnte auch dort die Investition Früchte tragen, weil der Preistrend stark nach oben zeigt. Möglicherweise ist die Mietrendite nicht hoch, aber bei einem künftigen Verkauf kann allenfalls – gemäss dem aktuellen Preistrend von Pricehubble – viel Gewinn anfallen.

### Gossau und Wil sind attraktiv

Am attraktivsten sind natürlich Gemeinden mit hoher Bruttorendite und stark steigendem Preistrend. In der Tabelle fallen diesbezüglich Lutzenberg im Kanton Appenzell-Ausserrhoden und Rüthi im Kanton St. Gallen auf. Bei den Städten mit über 15 000 Einwohnern sind es Herisau im Kanton Appenzell-Ausserrhoden, Gossau und Wil im Kanton St. Gallen sowie Emmen im Kanton Luzern

Mehr zum Thema  
Immobilien-gesellschaft Seite 25

### STEUERN

#### Immobilien-gesellschaft

Wer seine Immobilien in eine separate Gesellschaft auslagert, kann Steuern sparen. Seite 25



TOP  
St. Niklaus VS  
5,5%  
Bruttorendite  
für Vermieter



FLOP  
Pontresina GR  
1,5%  
Bruttorendite  
für Vermieter

### TOP 25: HIER HOLEN VERMIETER AM MEISTEN RENDITE

Gemeinden mit über 15000 Einwohnern				
Rang	Gemeinde	Brutto-rendite (in %)	Preis-trend	Vom Inserat bis zur Vermietung (Tage)
1	Grenchen	3,7	→	65
2	Pratteln	3,6	→	48
3	Biel	3,5	→	53
4	Solothurn	3,4	→	39
5	Langenthal	3,3	→	47
6	Burgdorf	3,3	→	43
7	Glarus Nord	3,2	↗	54
8	Frauenfeld	3,2	↗	48
9	Olten	3,2	→	55
10	Thun	3,2	→	37
11	Herisau	3,2	↑	69
12	Steffisburg	3,2	→	36
13	Köniz	3,1	→	38
14	Allschwil	3,1	→	50
15	Opfikon	3,1	↗	32
16	Gossau SG	3,1	↑	57
17	Reinach BL	3,1	→	52
18	Emmen	3,1	↑	45
19	Baden	3,1	↗	38
20	Aarau	3,1	→	51
21	Schaffhausen	3,1	↗	48
22	Schlieren	3,1	↗	27
23	MuttENZ	3,1	→	42
24	Kreuzlingen	3,1	→	52
25	Wil SG	3,1	↑	55

Alle Gemeinden der Deutschschweiz				
Rang	Gemeinde	Brutto-rendite (in %)	Preis-trend	Vom Inserat bis zur Vermietung (Tage)
1	St. Niklaus	5,5	↗	40
2	Salgesch	4,4	→	65
3	Zeihen	4,4	→	54
4	Müntschemier	4,4	→	35
5	Meinisberg	4,3	→	47
6	Steg-Hohtenn	4,2	→	38
7	Neuendorf	4,2	→	54
8	Ried-Brig	4,1	↗	71
9	Welschenrohr	4,1	→	41
10	Lutzenberg	4,0	↑	58
11	Gerlafingen	4,0	→	60
12	Mettauertal	3,9	→	49
13	Müllheim	3,9	↗	45
14	Derendingen	3,9	→	51
15	Wiedlisbach	3,9	→	60
16	Visp	3,9	→	54
17	Wynau	3,9	→	71
18	Kappelen	3,9	→	41
19	Brislach	3,9	→	51
20	Oberkulm	3,9	→	64
21	Hasle bei Burgdorf	3,9	→	40
22	Rüthi SG	3,9	↑	53
23	Seedorf BE	3,9	→	47
24	Arisdorf	3,8	→	33
25	Wilderswil	3,8	→	24

→ Neutraler Preistrend ↗ Preistrend zeigt leicht nach oben ↑ Preistrend zeigt klar nach oben

► Zu beachten ist, dass die hier gelisteten Bruttorenditen eine statische Momentaufnahme sind. Am Ende zählt für den Investor die Entwicklung über die gesamte Dauer der Investition, unter Berücksichtigung von: Mietpreisentwicklung und Leerstände, Kostenentwicklung, Preisentwicklung.

### FLOP 25: HIER HOLEN VERMIETER AM WENIGSTEN RENDITE

Gemeinden mit über 15000 Einwohnern				
Rang	Gemeinde	Brutto-rendite (in %)	Preis-trend	Vom Inserat bis zur Vermietung (Tage)
1	Freienbach	2,3	↗	42
2	Zürich	2,5	↗	37
3	Thalwil	2,6	↗	29
4	Zug	2,6	↗	24
5	Wädenswil	2,6	↗	35
6	Horgen	2,6	↗	41
7	Baar	2,6	↗	27
8	Rapperswil-Jona	2,7	↗	41
9	Luzern	2,7	↑	42
10	Cham	2,7	↗	26
11	Adliswil	2,8	↗	28
12	Einsiedeln	2,8	↗	55
13	Winterthur	2,8	↗	39
14	Uster	2,8	↗	39
15	Bülach	2,9	↗	44
16	Chur	2,9	↑	51
17	Riehen	2,9	→	46
18	Wettingen	2,9	↗	42
19	St. Gallen	2,9	↑	42
20	Kloten	2,9	↗	33
21	Illnau-Effretikon	2,9	↗	34
22	Wetzikon	3,0	↗	41
23	Dietikon	3,0	↗	36
24	Basel	3,0	→	40
25	Wallisellen	3,0	↗	30

Alle Gemeinden der Deutschschweiz				
Rang	Gemeinde	Brutto-rendite (in %)	Preis-trend	Vom Inserat bis zur Vermietung (Tage)
1	Pontresina	1,5	↑	62
2	Samedan	1,8	↑	60
3	Adelboden	1,8	→	67
4	Saanen	1,9	→	61
5	Zuzo	2,0	↑	66
6	Vaz/Obervaz	2,0	↑	72
7	Grindelwald	2,0	→	47
8	Zermatt	2,0	→	55
9	Davos	2,2	↑	50
10	Meilen	2,3	↗	37
11	Ennetbürgen	2,3	↑	42
12	Freienbach	2,3	↗	42
13	Oberägeri	2,3	↗	37
14	Flims	2,3	↑	57
15	Erlenbach ZH	2,3	↗	44
16	Feusisberg	2,3	↗	50
17	Stäfa	2,3	↗	50
18	Walchwil	2,3	↗	37
19	Ingenbohl	2,3	↑	57
20	Kilchberg ZH	2,4	↗	30
21	Lauterbrunnen	2,4	→	72
22	Herriberg	2,4	↗	48
23	Andermatt	2,4	↑	25
24	Zollikon	2,4	↗	35
25	Saas-Fee	2,4	→	50

20

**Prozent** Aus der Bruttorendite von 5,5 Prozent in St. Niklaus VS lässt sich eine Eigenkapitalrendite von über 20 Prozent berechnen.

150

**Franken** Kleinreparaturen im Wert von bis zu 150 Franken müssen Mieter selber bezahlen.

25

**Prozent** So hoch muss der Eigenkapitalanteil beim Kauf einer Renditeimmobilie sein. Das Kapital darf nicht aus der zweiten Säule stammen.

25

**Prozent** So viel sollten die zusätzlichen Reserven zum Eigenkapital betragen, um auf einen Immobiliencrash vorbereitet zu sein.



FOTOS: ALAMY/STOCK, KEVSTONE, IZ-MONTAGE

## Vom Mieter zum Vermieter: So gehts!

### Kaufgelegenheit eruieren

► Wer kaufen will, muss sich genau informieren über die Immobilienpreise, die **Standortqualität** und die erzielbaren Mietpreise. Das heisst, sich bei Maklern in der gewünschten Region auf die Verteilerliste nehmen lassen und die Angebote auf Online-Plattformen wie Immoscout24, Homegate und Comparis studieren. Zudem kann man eine Immobilie auf price-hubble.com schätzen lassen. **Besichtigungen** geben ein Gefühl für das richtige Preis-Leistungs-Verhältnis. Ein Kaufangebot nur unterbreiten, wenn man sich seiner Sache sicher ist. Von einem Bietergefecht sollte man sich nicht mitreissen lassen.

### Bankfinanzierung

► Die Bank gibt in der Regel eine Hypothek bis zu **75 Prozent** auf den von ihr geschätzten Marktwert einer Renditeliegenschaft. Den Rest muss man als Eigenkapital einbringen. Vorsicht: Der von der Bank geschätzte Preis der Immobilie kann auch tiefer liegen als der bezahlte Preis. Die Differenz muss man als zusätzliches Eigenkapital einbringen. Dabei darf nicht auf Gelder aus der zweiten Säule zurückgegriffen werden, denn für die Finanzierung eines Renditeobjekts darf kein Geld aus der Pensionskasse vorbezogen werden. Bei den Bankofferten also nicht nur auf den Zins, sondern auch auf die Belehnungshöhe achten. Immerhin: Bei guten Kunden geht die Bank bei der Belehnung auch mal über die 75 Prozent hinaus. **Tragbarkeitsüberlegungen** wie bei Eigenheimkäufern spielen bei Renditeobjekten dagegen eine **untergeordnete Rolle**. Wichtig sind für die Bank die möglichen Mieteinnahmen. Aber auch hier wird sie eher zurückhaltend kalkulieren und optimistische Erwartungen im Zweifelsfall dämpfen.

### Mietzins festlegen

► Um das Risiko und den Aufwand angemessen zu entschädigen, ist gemäss gängiger Finanzregel eine **Bruttorendite von jährlich 4 Prozent** auf den Kaufpreis zuzüglich allfälliger Renovationskosten anzustreben. Bei einem Wert des Wohneigentums von 1 Million Franken wären das also 40 000 Franken jährlich oder 3333 Franken monatlich (plus Nebenkosten). Aber vielerorts zeigt sich, dass Mieter nicht bereit sind, so viel zu bezahlen. Doch auch 3 Prozent Bruttorendite (2500 Franken Miete) können genügen, denn die **Selbst-**

**kosten** sind bei tiefen Zinsen gering. Natürlich würde nicht die gesamte Immobilie mit der Hypothek finanziert, sondern höchstens 75 Prozent, im Beispiel also 750 000 Franken. Der Rest von 250 000 Franken muss aus erspartem Eigenkapital finanziert werden. Für Hypothek und Amortisation werden demnach 2 Prozent von 750 000 Franken fällig. Das sind 15 000 Franken. Wenn die Mieteinnahmen 2500 Franken pro Monat betragen, erhält man 30 000 Franken Einnahmen pro Jahr. Der Gewinn vor Steuern und vor Renovierungen et cetera wäre also 15 000 Franken. Bezogen auf das Eigenkapital von 250 000 Franken entsprechen die 15 000 Franken Gewinn einer Rendite auf dem Eigenkapital von 6 Prozent. Die 15 000 Franken müssen dann **als Einkommen versteuert** werden ausser man gründet für die Immobilie eine Gesellschaft. Das kann sich lohnen, wie im Text auf Seite 25 zu lesen ist, denn dann muss die gegründete Immobiliengesellschaft den Gewinn versteuern, was günstiger ist. In welchem Verhältnis die Mieten zu den Immobilienpreisen stehen, ist ein sehr wichtiger Faktor. Daraus berechnet sich die Bruttorendite, die davon ausgeht, dass die gesamte Immobilie mit Eigenkapital finanziert wird – siehe im Text links und in den Tabellen unten links.

### Mieter finden

► Die Vermietung erfolgt über dieselben Online-Plattformen, die man schon für den Kauf genutzt hat. Erfolgsfaktoren sind hervorragendes **Bildmaterial**, aussagekräftige **Beschreibungen** und ein akzeptabler Mietpreis. Idealerweise liegt dieser leicht unterhalb eines Schwellenwerts (also eher 1950 als 2000 Franken), weil sonst die Gefahr besteht, dass man vom System herausgefiltert wird. Mietinteressenten sollte die Wohnung möglichst persönlich gezeigt werden. Die **idealen Mieter** sind solvent und bleiben viele Jahre. Bleiben akzeptable Interessenten aus, muss man mit dem Mietzins runter, auch wenn es wehtut.

### Selbst verwalten oder auslagern?

► Vermieten ist nicht immer ein Honiglecken. Geht die Waschmaschine oder der Geschirrspüler kaputt, werden die Mieter raschen Ersatz verlangen. Das verursacht nicht nur Kosten, sondern auch Umtriebe. **Kleinreparaturen bis 150 Franken** gehen zwar zulasten der Mieter. Aber das kann natürlich unangenehme Diskussionen mit

sich bringen. Und auch ein Mieterwechsel ist nicht immer eine angenehme Sache. Denn nicht jeder Mieter sieht ein, dass er für unüblich starke Abnutzung oder selbst verursachte Schäden haftet. Also die Vermietung einem Spezialisten überlassen? Für ein Einzelobjekt wird es schwierig werden, überhaupt eine professionelle Verwaltung zu finden. Und selbst, wenn: **Agenturkosten von 3,5 bis zu 6 Prozent** auf den Mietzins machen eine externe Verwaltung wenig attraktiv, zumal die Mietersuche weiterhin Sache der Eigentümer ist. Soll die Verwaltung auch für die Suche nach Neumieter zuständig sein, steigen die Kosten rasch auf 12 Prozent.

### Risiken beachten

► Vermieten ist ein risikoreiches Geschäft. Das grösste Risiko sind **Leerstände** oder **zahlungsunfähige Mieter**. Steht eine Wohnung auch nur ein oder zwei Monate leer, ist die Nettorendite eines Jahres weg. Wer es sich leisten kann, sollte also auch bei Immobilien diversifizieren. Das heisst, mehrere Wohnobjekte zur Vermietung an mehreren Standorten erwerben. Zudem: Der aktuell extrem tiefe **Hypozins** ist nicht in Stein gemeisselt. Künftig kann er durchaus wieder auf 4 oder mehr Prozent steigen. Und auch die **Häuserpreise** müssen nicht zwangsläufig immer weiter nach oben gehen. Sie können auch fallen, wie beispielsweise in den 1990er Jahren, als die Preise um über 20 Prozent einbrachen. Dann könnte die Bank Nachschuss verlangen. Darum: Auch nach dem Kauf müssen genügend **Reserven** bleiben, um schlechte Zeiten zu überstehen. Experten beziffern diese auf bis zu **25 Prozent des Kaufpreises** der Immobilie.

Fredy Hämmerli und Harry Büsser

#### MEHR INFOS ONLINE

**cash**

Das Schweizer Anleger-Portal mit umfassenden Börsendaten und tagesaktuellen Informationen – realtime.  
[www.cash.ch](http://www.cash.ch)

**stocksDIGITAL**

Wöchentlich die besten Anlagetipps und -strategien. Jeden Freitag im kostenlosen Newsletter stocksDIGITAL.  
[www.handelszeitung.ch/service/stocksdigital](http://www.handelszeitung.ch/service/stocksdigital)

ANZEIGE

# Investierst Du genug in Deine Zukunft?

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

#LifelongLearning

Deine Chance fit zu bleiben.

Eine Kampagne von digitalswitzerland und dem Schweizerischer Arbeitgeberverband.



# Vorteil Immo-Gesellschaft

**Steuern** Es lohnt sich, Immobilien in einer AG oder einer GmbH zusammenzufassen, anstatt sie privat zu halten. Der Grund: Steuervorteile.

FREDY HÄMMERLI

Das Leben hat es mit Margrit Keller (Name geändert) gut gemeint. Zusammen mit ihrem inzwischen verstorbenen Mann führte sie über viele Jahre erfolgreich eine Bijouterie in Luzern. Den Gewinn investierten sie nicht nur in ihr eigenes Haus, sondern auch in vier Eigentumswohnungen. Die Mietzeinnahmen sind zugleich ihre Altersrente. Eine Pensionskasse haben sie als selbstständig Erwerbende nie eingerichtet. Und nun hat sie auch noch ein Mehrfamilienhaus geerbt. Insgesamt haben ihre Immobilien einen Wert von rund 8 Millionen Franken – das selbst bewohnte Haus nicht mitgerechnet. «Die Frage, ob ich meine Liegenschaften einfach im Privatvermögen halten sollte oder ob es steuerlich nicht bessere Möglichkeiten gibt, hat mich überfordert», sagte die 64-Jährige.

Tatsächlich gibt es in diesem Fall eine steuergünstige Lösung: eine Immobiliengesellschaft. Mit wenig Aufwand und einer Einlage von 20 000 Franken gründete ihr Treuhänder eine Immobiliengesellschaft für Margrit Keller. Die Kosten für Treuhänder und Handelsregistereintrag beliefen sich auf rund 10 000 Franken. In diese Gesellschaft brachte Keller ihre fünf vermieteten Liegenschaften als Sacheinlage ein, was zusätzliche Grundbuch- und Notariatskosten auslöste. Wie die Musterrechnung zeigt, spart Margrit Keller dadurch jedoch jedes Jahr rund 8000 Franken Steuern (Tabelle). Noch ausgeprägter ist der Steuervorteil, wenn Keller ihre

Liegenschaften in ein paar Jahren verkaufen will. Dank der Gründung einer Immobiliengesellschaft spart sie je nach konkreten Umständen Hunderttausende von Steuerfranken auf den Verkaufsgewinn.

### Zusätzliche Steuersparmöglichkeiten

Und hier sind Steuersparmöglichkeiten mit der Bildung von Reserven und dem Thesaurieren der Gewinne noch nicht einberechnet: Verzichtet Keller teilweise oder gar vollständig auf die Ausschüttung des Gewinns, so sinkt die Steuerrechnung nochmals. Bei vollständigem Verzicht sind es rund 24 000 Franken weniger. Reserven schafft Keller mit der Abschreibung auf den Gebäudewert. 1,5 Prozent jährlich sind im Normalfall zulässig. Die Kehrseite der Medaille: Sollte Keller je ein Haus

verkaufen, werden die stillen Reserven aufgerechnet; sie sind Teil des Verkaufsgewinns. Die «gebunkerten» Ausschüttungen unterliegen der Besteuerung, wenn die Gesellschaft je aufgelöst werden sollte. Dennoch lassen sich damit Steuern sparen, indem man sich Gewinne auszahlt, wenn das übrige Einkommen und damit die Steuerprogression tief ist – und umgekehrt.

Weitere Vorteile: Das private steuerbare Einkommen und der steuerbare Ertrag werden auf zwei Steuersubjekte aufgeteilt. Das bricht die Progression. Und die doppelte Besteuerung – Gewinn bei der Gesellschaft, Einkommenssteuer auf die Dividendenausschüttung – wird beim Bund und in den meisten Kantonen stark gemildert, in der Regel um 40 bis 50 Prozent. Aber Vorsicht: Der Verkauf eines Mehrheitspakets der Anteile einer Immobiliengesellschaft ist nicht steuerfrei; er unterliegt der Grundstückgewinn- und der Handänderungssteuer.

Dennoch lohnt sich die Liegenschaftsgesellschaft nicht in jedem Fall. Zunächst einmal gehört das selbst genutzte Wohneigentum normalerweise ins Privatvermögen. Bei einem Verkauf ist so lediglich

Immobiliengesellschaft ist oft am günstigsten			
Ordentliche Liegenschaftseinkünfte <sup>1</sup> (in Franken)	Privatvermögen	Geschäftsvermögen <sup>2</sup>	Juristische Person (AG/GmbH)
Anlage-/Buchwert Liegenschaft	8000000	8000000	8000000
Mietzinseinnahmen	400000	400000	400000
Abzug Unterhalt/Schuldzinsen	-200000	-200000	-200000
Nettoertrag (vor Abschreibungen)	200000	200000	200000
Abschreibungen 1,5% auf Wert 8000000 Fr.	0	3	3
Nettoertrag (nach Abschreibungen)	200000	200000	200000
Abzug AHV 10%	0	-20000	0
Steuerbares Einkommen/Reingewinn vor Steuern	200000	180000	200000
Einkommenssteuer 31%	62000	56000	-
Gewinnsteuer 12% (vor Steuern)	-	-	24000
Dividendenbesteuerung 17% (auf Reingewinn nach Steuern 176000 Fr.)	-	-	30000 <sup>4</sup>
<b>Abgabelast Total</b>	<b>62000</b>	<b>76000<sup>5</sup></b>	<b>54000<sup>5</sup></b>
Gewinn bei Liegenschaftsverkauf <sup>7</sup> (in Franken)	Privatvermögen	Geschäftsvermögen <sup>2</sup>	Juristische Person (AG/GmbH)
Verkaufspreis	12000000	12000000	12000000
Anlagewert	8000000	n/a	n/a
Buchwert	n/a	8000000	8000000
Verkaufsgewinn	4000000	4000000	4000000
Abzug AHV	0	-400000	0
Steuerbarer Grundstücksgewinn/ Reingewinn vor Steuern	4000000	3600000	4000000
Grundstückgewinnsteuer Haltedauer > 1 Jahr = 30%	1340000	-	-
Grundstückgewinnsteuer Haltedauer > 33 Jahre = 18%	720000	-	-
Einkommenssteuer 31%	0 <sup>8</sup>	1160000	-
Gewinnsteuer 12% (vor Steuern)	-	-	480000
Dividendenbesteuerung 17% (auf Reingewinn nach Steuern 3520000 Fr.)	-	-	600000 <sup>4</sup>
<b>Abgabelast Total</b>	<b>1340000<sup>9</sup> 720000<sup>10</sup></b>	<b>1560000<sup>5</sup></b>	<b>1080000<sup>11</sup></b>

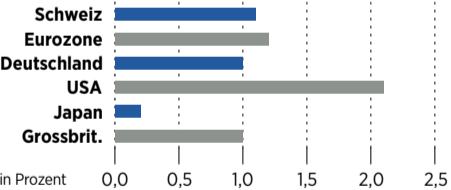
<sup>1</sup> VERHEIRATET, INKL. KIRCHENSTEUER, GERÜNDET  
<sup>2</sup> BEI NUTZUNG FÜR ÜBERWIEGEND GESCHÄFTLICHE ZWECKE RESP. BEI QUALIFIKATION ALS LIEGENSCHAFTENHÄNDLER  
<sup>3</sup> ABSCHREIBUNGEN IN DER REGEL MÖGLICH, BLEIBEN DER VERGLEICHBARKEIT HALBER HIER, JEDOCH UNBERÜCKSICHTIGT  
<sup>4</sup> OHNE DIVIDENDE 0 FR.  
<sup>5</sup> INKL. AHV  
<sup>6</sup> OHNE DIVIDENDE 24000 FR.  
<sup>7</sup> DUALISTISCHES SYSTEM, INKL. KIRCHENSTEUER, GERÜNDET  
<sup>8</sup> PRIVATER KAPITALGEWINN  
<sup>9</sup> HALTEDAUER > 1 JAHR  
<sup>10</sup> HALTEDAUER > 33 JAHRE  
<sup>11</sup> OHNE DIVIDENDE 480000 FR.  
 OHNE BERÜCKSICHTIGUNG ALLFÄLLIGER HANDÄNDERUNGSSTEUERN, BEURKUNDUNGS- UND GRUNDBUCHGEBÜHREN SOWIE NOTWENDIGER LOHNBEZÜGE DURCH DEN AKTIONÄR SAMT VORSORGERECHTLICHEN ASPEKTEN. ALLE WERTE IN FR., KANTON LUZERN 2019.

QUELLE: SCHWEIZER TREUHÄNDER/EIGENE BERECHNUNGEN

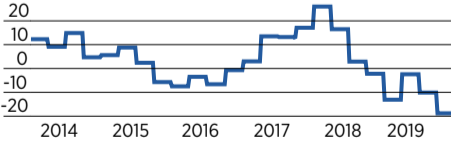
## IMPRESSUM

**Redaktion** Flurstrasse 55, 8021 Zürich, Telefon 058 269 22 80  
E-Mail: redaktion@handelszeitung.ch, www.handelszeitung.ch  
**Verlag** Flurstrasse 55, 8021 Zürich, Telefon 058 269 22 20  
E-Mail: verlag@handelszeitung.ch  
**Herausgeberin** Ringier Axel Springer Schweiz AG. Bekanntgabe von namhaften Beteiligungen im Sinne von Art. 322 StGB: Le Temps SA, digitalCounsels AG  
**Chefredaktor** Stefan Barmettler (bar)  
**Stv. Chefredaktor** Marcel Speiser (spm)  
**Mitglied der Chefredaktion** Tim Höfighöff (Produktions- und Textchef/tim), Harry Büsser (Leitung Invest/hb)  
**Redaktion** Unternehmen: Marc Badertscher (Leitung/mba), Bernhard Fischer (fib), Seraina Gross (rai), Andreas Güntert (ag)  
Management: Stefan Mair (Leitung/stm)  
Finanz: Sven Millicher (Leitung/ml), Michael Heim (hec), Ralph Pöhner (Chefökonom/rap)  
Invest: Harry Büsser (Leitung/hb)  
Specials: Roberto Stefano (Co-Leiter/rs), Eckhard Baschek (Co-Leiter/eb)  
**Korrespondent Bundeshaus** Andreas Valda (val)  
**Online** Redaktionsleitung «Schweizer Wirtschaftsnetz»: Daniel Hügli (dhü), Ralph Pöhner (rap), Karen Merkel (stv. Leitung/me)  
Redaktion: Marc Bürgi (mbü), Gabriel Knapfer (gku), Melanie Loos (mlo), David Torcasso (tdr), Product Manager: Franziska Dörig  
Business Engineer: Christoph Asam. Site- und Social-Media-Manager: Matthias Göbel (mg)  
E-Mail: online@handelszeitung.ch  
**Ständige Mitarbeiter** Oskar E. Aeberli (ae), Katrin Bachofen (ba), Kurt Bahnmüller (kb), Gisbert L. Brunner (glb), Andrea Caprez (Illustrator), Brigitta Garcia-Lopez (Illustratorin), Fredy Gilgen (fg), Constantin Gillies (cg), Axel Gloger (axg), Fredy Hämmerli (fh), Markus Köchli (mk), Bruno Muff (Illustrator), Michael Rehsche (mr), Pirmin Schilliger (ps), Silvan Wegmann (Karikaturist), Kurt Speck (spe), Rudolf Trefzer (rt), Daniel Tschudy (dts), Jan Vollmer (jv), Robert Wildi (row)  
**Produktion** Layout: Roger Cavalli (Art Director/Leitung), Mario Imondi (stv. AD), Jürg von Arb, Sandra Handler  
Bildredaktion/Fotografen: Adam Schwarz, Andreas Wilhelm, Peter Frommenwiler  
**Korrektur** Simone Abegg (Leitung), Sandra Bolliger, Sonja Brunschwiler, Carsten Stütz  
**Sekretariat** Yvonne Paul  
**Leitung Wirtschaftsmedien** Nina Ranke  
**Leitung Marketing Ringier Axel Springer Schweiz** Roland Wahrenberger  
**Brand Manager Wirtschaftsmedien** Patrizia Serra, E-Mail: patrizia.serra@ringieraxelspringer.ch  
**Vermarktung** Admeira AG, Telefon 058 909 99 62, E-Mail: salesservices@admeira.ch, Anzeigenpreise und AGB: www.admeira.ch  
**Abonnemente** 1-Jahres-Abo Schweiz: Fr. 264.- (inkl. Porto und MwSt.), Europa: Fr. 369.- (inkl. Porto); ¼-Jahres-Abo Schweiz: Fr. 83.- (inkl. Porto und MwSt.), Europa: Fr. 118.- (inkl. Porto). Einzelverkaufspreis: Fr. 4,90/Euro 4,80; Erscheinung wöchentlich (Donnerstag)/50 Ausgaben. Die Publikation «Haustech» wird zweimal pro Jahr beigelegt, sie ist im Abopreis inbegriffen.  
**Kundenservice-Portal** www.handelszeitung.ch/kundenservice, Telefon 058 269 25 05, E-Mail: kundenservice@handelszeitung.ch  
**Druck** DZZ Druckzentrum Zürich AG

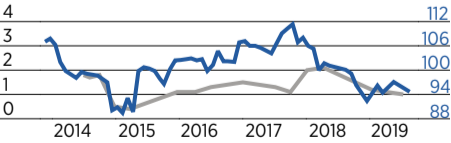
## WACHSTUM



## IFO WELTWIRTSCHAFTSKLIMA



## KOF KONJUNKTURBAROMETER UND BIP



Das **KOF Konjunkturbarometer** ist ein Frühindikator für die Schweizer Wirtschaft. Es ist so konstruiert, dass es der Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts um ein bis zwei Quartale vorausläuft.

## KOF KONSENSPROGNOSEN

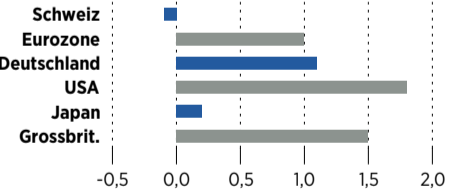
Konjunktur (Umfragen)	2019		2020	
	akt.	vorh.	akt.	vorh.
Wachstum reales BIP	1,00	1,30	1,30	1,50
Wachstum reale Bau- u. Ausr.	0,70	1,20	1,00	1,40
Wachstum reale Exporte	2,00	2,60	2,30	2,70
Veränderung Konsumentenpreise	0,50	0,70	0,60	0,80
Arbeitslosenquote	2,40	2,50	2,50	2,60

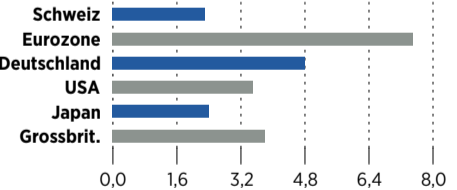
Finanzmärkte (Umfragen)	in 3 Monaten		in 12 Monaten	
	akt.	vorh.	akt.	vorh.
3-Monats-Libor CHF	-0,79	-0,74	-0,63	-0,60
Kassazins 10-jährige Bundesoblig.	-0,69	-0,26	-0,51	-0,05
CHF / EUR	1,09	1,13	1,10	1,14
CHF / USD	0,98	1,00	0,97	0,98
SPI-Index	11'833	11'223	11'903	11'565

Quelle: KOF, Angaben in Prozent, Stand: 24. September 2019

## INFLATION



## ARBEITSLOSIGKEIT



## KONJUNKTUR

Land	BIP-Wachstum* letztes	Prognose	Industrie-produktion* letztes	Arbeitslosig-keit**	Inflation** letztes	Prognose	Detaillhandels-umsätze**	Rendite Staatsanleihe	Realizins
Schweiz	1,10 (09.19)	1,40 (01.20)	8,60 (09.19)	2,30 (10.19)	-0,10 (11.19)	0,40 (01.20)	-2,40 (10.19)	-0,62 (12.19)	-0,52 (12.19)
Eurozone	1,20 (09.19)	1,10 (01.20)	-1,70 (09.19)	7,50 (10.19)	1,00 (11.19)	1,10 (01.20)	-1,90 (10.19)	-0,30 (12.19)	-1,30 (12.19)
Deutschland	1,00 (09.19)	0,40 (01.20)	-5,30 (10.19)	4,80 (11.19)	1,10 (11.19)	1,20 (01.20)	-0,60 (10.19)	-0,30 (12.19)	-1,40 (12.19)
Frankreich	1,20 (09.19)	1,20 (01.20)	0,10 (09.19)	8,60 (10.19)	1,00 (11.19)	1,20 (01.20)	-1,40 (10.19)	0,02 (12.19)	-0,98 (12.19)
Grossbritannien	1,00 (09.19)	1,00 (01.20)	-1,40 (09.19)	3,80 (08.19)	1,50 (10.19)	2,00 (01.20)	0,80 (10.19)	0,66 (12.19)	-0,84 (12.19)
Italien	0,30 (09.19)	0,40 (01.20)	-1,60 (10.19)	9,70 (10.19)	0,40 (11.19)	0,60 (01.20)	-3,00 (10.19)	1,34 (12.19)	0,94 (12.19)
Japan	0,20 (09.19)	0,60 (01.20)	-7,40 (10.19)	2,40 (10.19)	0,20 (10.19)	1,10 (01.20)	-0,40 (10.19)	-0,02 (12.19)	-0,22 (12.19)
USA	2,10 (09.19)	2,00 (01.20)	-1,10 (10.19)	3,50 (11.19)	1,80 (10.19)	2,20 (01.20)	1,10 (10.19)	1,82 (12.19)	-0,02 (12.19)

Angaben in Prozent, \* Quartalszahlen auf Jahresbasis \*\* Monatszahlen auf Jahresbasis

## SMI-ANALYSE

