

procimmo



SWAP

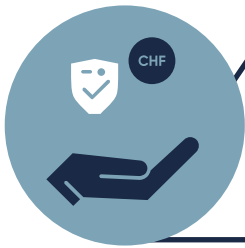
FROM BUILDING TO SHARES



SWAP

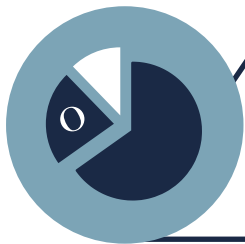
FROM BUILDING TO SHARES

Tauschen Sie Ihre Immobilie gegen Anteile an einem Immobilienfonds! Mit dem Immobilien-SWAP können Sie eine oder mehrere Immobilien gegen Anteile an einem Immobilienfonds tauschen. So bleiben Sie weiterhin in Immobilien investiert - auf einfachere, diversifizierte und steuerlich optimierte Weise.



STABILE, SICHERE UND STEUERLICH OPTIMIERTE ERTRÄGE

Der Immobilien-SWAP ermöglicht den Ersatz des direkten Besitzes einer oder mehrerer Immobilien durch eine indirekte Investition in einen Immobilienfonds. Als Anteilseigner profitieren Sie von regelmässigen Ausschüttungen, welche vollständig steuerbefreit sind. Die Immobilienerträge werden auf Fondsebene zu einem Vorzugssatz besteuert und unterliegen keiner Doppelbesteuerung beim Anleger. Diese Struktur verbessert die Nettoendite, während Sie weiterhin in Immobilien investiert bleiben.



REDUZIERUNG DER ANLAGERISIKEN UND BESSERE DIVERSIFIZIERUNG

Der direkte Besitz einer Immobilie ist mit Risiken und Verwaltungsaufwand verbunden: Dazu zählen Mietausfälle, unvorhergesehene Arbeiten, komplexe Umstrukturierungen oder die Abhängigkeit von Marktschwankungen. Wenn Sie hingegen über Immobilienfondsanteile investieren, wird Ihr Kapital auf verschiedene Vermögenswerte und Standorte verteilt. So profitieren Sie von einer erhöhten Diversifizierung und sind gleichzeitig von administrativem Aufwand befreit.



NACHHALTIGKEIT UND PROFESSIONELLE VERWALTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Wenn Sie Ihre Immobilien FINMA-regulierten Experten anvertrauen, profitieren Sie von unserem Know-how. So maximieren Sie Ihre Renditen und befreien sich gleichzeitig von den Verwaltungsaufgaben und Risiken, die mit dem direkten Besitz verbunden sind. Die Grösse unserer Portfolios ermöglicht Skaleneffekte und erleichtert die Umsetzung von Umweltanforderungen. Unsere Nachhaltigkeitsmassnahmen stärken den langfristigen Wert der Vermögenswerte und optimieren gleichzeitig ihre Performance.



ERHÖHTE LIQUIDITÄT UND VEREINFACHTE ERBSCHAFTSREGELUNG

Der Besitz von Anteilen an einem Immobilienfonds bietet eine deutlich höhere Liquidität als eine Direktinvestition und vereinfacht die Erbschaftsregelung. Die Anteile sind leichter handelbar und vereinfachen die Übertragung des Vermögens an die Erben. Da sie teilbar sind, lassen sich die Komplikationen vermeiden, die häufig mit der Erbschaft von Immobilien verbunden sind.

SWAP

FROM BUILDING TO SHARES

BEISPIEL FÜR STEUEROPTIMIERUNG

Verheiratetes Paar, 2 Kinder, wohnhaft in Lausanne, mit einem Einkommen von CHF 200'000.- und einem Vermögen von CHF 2'000'000.-.

Der Einfachheit halber wurde die Rendite der liquiden Mittel mit 3 % angenommen, ebenso wie die Einkünfte aus Anteilen an Immobilienfonds.

	VARIANTE MIT ANTEILEN AN IMMOBILIENFONDS		VARIANTE OHNE ANTEILE AN IMMOBILIENFONDS	
	VERMÖGEN	EINKOMMEN	VERMÖGEN	EINKOMMEN
VERMÖGEN UND STEUERBARES EINKOMMEN DES STEUERPFLLICHTIGEN	2'000'000 CHF	200'000 CHF	2'000'000	200'000
BESTAND IN ANTEILEN AN IMMOBILIENFONDS	1'000'000 CHF	30'000 CHF	-	-
STEUERBEFREIUNG IM ZUSAMMENHANG MIT ANTEILEN AN IMMOBILIENFONDS	-999'200 CHF	-30'000 CHF	-	-
STEUERBARE BEMESSUNGSGRUNDLAGE	1'008'000 CHF	170'000 CHF	2'000'000	200'000
STEUERSATZ	0.64%	20.55%	0.72%	22.84%
STEUERBETRAG	6'437 CHF	34'942 CHF	14'353	45'689
NETTOEINKOMMEN NACH STEUERN	158'621		139'958	
STEUERERSPARNIS	31.00%	18'663 CHF		

IHR KONTAKT



Karim Shaanon
 +41 79 796 71 12
 ksh@procimmo.ch



Disclaimer: Die hier bereitgestellten Informationen dienen ausschliesslich allgemeinen Informationszwecken und stellen weder eine rechtliche noch eine steuerliche Beratung dar. Die genannten Beispiele für Steuerersparnisse sind rein indikativ und können je nach Ihrer persönlichen finanziellen Situation, der geltenden Gesetzgebung sowie weiteren spezifischen Faktoren variieren. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste oder Schäden, die sich aus Handlungen oder Unterlassungen ergeben, die auf den in diesem Dokument enthaltenen Informationen basieren.