

WENN DER ANLAGEHORIZONT KÜRZER WIRD

ANDREAS LOEPFE

Institutionelle Anleger haben in den letzten Jahren den Anteil nicht-kotierter Anlagen stetig ausgebaut. Mit der steueroptimierten SwissIncome AG können nun auch qualifizierte Privatinvestoren von dieser effizienten Anlageform profitieren. Im Interview mit der B2B-Redaktion erwähnt VR Andreas Loepfe, dass nicht nur die Kunden von Vermögensverwaltern, sondern oft auch die Mitarbeiter von Vermögensverwaltungen oder Pensionskassen selbst in die SwissIncome AG investiert sind.

Andreas Loepfe, Sie haben Mitte 2022 zusammen mit anderen Immobilien-Profis ein interessantes neues Anlagevehikel geschaffen. Was war der Auslöser dazu?

Es war eine Art spontane Selbsthilfeaktion: Mir fehlte auch im fortgeschrittenen Alter noch das «Kleingeld», um ein eigenes Portfolio von Mehrfamilienhäusern zu kaufen. Das ging ein paar befreundete

Immobilien-Profis ebenso; also legten wir das Geld zusammen. Die SwissIncome AG ist für uns ein Teil der privaten Vorsorge, sozusagen eine Kapital- und Rentelösung, auch als Alternative zur PK-Rente.

Kapital & Rente? Das müssen Sie den Lesern erklären...

Die PK-Wahl lautet bekanntlich: Kapital oder Rente. Beides hat signifikante Vor- und Nachteile. Die SwissIncome AG bietet beides: Stabile, ansehnlich hohe Mieteinnahmen und das in Immobilien investierte Kapital. Ein grosser Vorteil sehen wir auch darin, dass die Mieteinnahmen im Gegensatz zur PK-Rente in hohem Mass gegen Inflation geschützt sind. Für alle, welche die «Miet-Rente» erst später beziehen möchten, offerieren wir selbstverständlich auch eine steuerfreie Re-Investment-Option – Stichwort: «Thesaurierung».

Für wen ist die SwissIncome AG ideal?

Wir richten uns an Schweizer HNWI's im Alter über 55. Wenn der Anlagehorizont

für ein reines Aktienengagement langsam kritisch wird, können Renditeliegenschaften als Ersatz oder Ergänzung zur PK-Rente ein idealer Baustein darstellen.

In den Unterlagen steht «Investieren wie die Profis».

Genau. Institutionelle Investoren haben die Allokation von Privatmarktanlagen in den letzten Jahren ausgebaut. Diese bieten Diversifikation und einen kosten-

Andreas Loepfe

Verwaltungsrat
SwissIncome AG,
Zürich.



günstigen Zugang zu einem exzellenten Management und dies ohne dem Überschüssen der Börsen ausgesetzt zu sein. Das 2020 in Kraft getretene neue Finanzdienstleistungsgesetz hat den Zugang zu diesen interessanten, oft nicht-regulierten Anlagen wie der SwissIncome AG nun auch für Privatpersonen erleichtert. Und last but not least ist auch der Asset Manager, die inREIM AG, ein professioneller Immobilien-Spezialist erster Stunde.

Weshalb keine Umsetzung mit kotierten Immobilienanlagen?

Das grösste Problem ist sicher die Volatilität. Das Agio, also der Aufpreis des Kapitalmarktes gegenüber dem inneren Wert der Immobilien – sprich NAV – führt ein sehr dynamisches «Eigenleben». Um das Timing-Risiko auf ein vertretbares Mass zu reduzieren, bräuchte es Jahre, um ein Exposure auf- und auch wieder abzubauen. Empirische Analysen zeigen zudem, dass die Diversifikationseigenschaften und der Inflationsschutz von nicht-kotierten Anlagen besser sind. Bei der SwissIncome AG kommt noch hinzu, dass das Management privat substantziell an den Investitionen beteiligt ist.

Und welche Unterschiede gibt es zu Direktanlagen?

Direktanlagen sind das Nonplusultra. Allerdings braucht es für eine vernünftige Diversifikation mindestens 10 Mio. CHF Eigenkapital. Dann kann ein externes Portfoliomanagement, wie es auch inREIM anbietet, hervorragende Resultate liefern. Nebenbei gesagt: Wohneigentum ist bei korrekter Einrechnung der Opportunitätskosten des Eigenkapitals in aller Regel ein teures und – bei hohem Leverage – auch riskantes Konsumgut.

Was gilt bezüglich der Besteuerung?

Rund 95% des Kapitals buchen wir in die sogenannten Kapitaleinlagereserve KER ein. Sie ist eine freie Reserve, die in beliebiger Höhe steuerfrei wieder an die Aktionäre zurückgeführt werden kann. In den ersten Jahren halten wir den Gewinn in der Gesellschaft und zahlen die «Dividende» in der Form von KER-Guthaben zurück. So ist es beispielsweise möglich, 30 Jahre lang 3% Rendite einkommenssteuerfrei an die Aktionäre zurückzuführen. Auf Stufe AG kann der Gewinn durch Abschreibungen auf fast null reduziert werden. Gesamthaft ergibt sich somit für viele Anleger eine geringere Steuerlast als bei Direktanlagen. Und schliesslich stellt auch der Verkauf von Anteilen der SwissIncome AG für natürliche Personen einen steuerfreien Kapitalgewinn dar.

Wie steht es um die Liquidität bzw. Handelbarkeit der Aktien?

Die Aktien der SwissIncome AG können jederzeit an qualifizierte Investoren verkauft werden. Alternativ sind wir verpflichtet, Aktien bis zu einem Gesamtwert von 10% des Aktienkapitals zum inneren Wert abzüglich einer Rücknahmekommission zurückzukaufen. Darüber hinaus kann mit einer Frist von zwölf Monaten eine unbeschränkte Anzahl Aktien zurückgegeben werden. Der Kaufpreis entspricht dann dem NAV abzüglich aller real anfallenden Transaktionskosten. Diese institutionelle, semi-liquide Art des Handels ist auch das grosse Plus der SwissIncome AG gegenüber den Miteigentumsmodellen à la Crowdfunder.

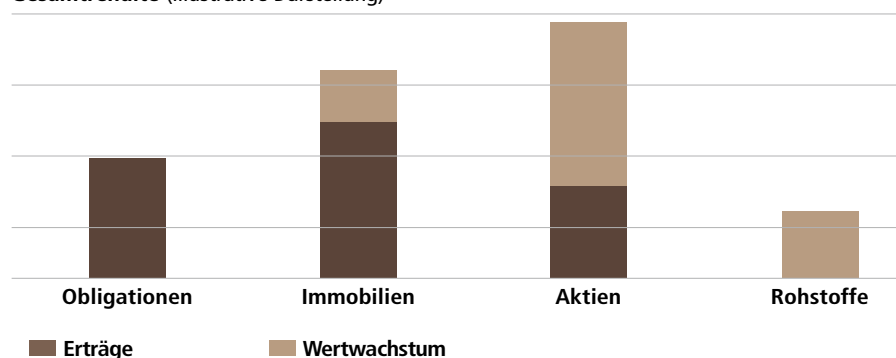
Das tönt alles recht überzeugend – aber letztlich auch etwas langweilig!?

Ja, das stimmt. Wir verkaufen in der Tat keine Tech-Fantasien, kein Trendthema zur Rettung der Welt und auch keine genialen Timing-Wetten. Unser Aktionärsbindungsvertrag ist rund zehnmal kürzer als ein Standard Private-Equity-Vertrag und nur in deutscher Sprache erhältlich. Die SwissIncome AG richtet sich an kluge Schweizer Anleger, die für sich und ihre Liebsten vorsorgen.

Immobilien – wenn der Anlagehorizont kürzer wird

Mit zunehmendem Alter sinkt die Risikofähigkeit. Eine hohe und möglichst inflationsgesicherte Einkommensrendite («Income») gewinnt anstelle der erwarteten Gesamrendite an Bedeutung. Ein effizient verwaltetes Portfolio von Schweizer Wohnliegenschaften ist ideal dazu.

Gesamtrendite (illustrative Darstellung)



KURZPORTRAIT

Die SwissIncome AG ist eine nicht-börsenkotierte Immobilien-AG, die in Schweizer Liegenschaften mit einer hohen Ausschüttungsquote investiert. Sie richtet sich an Schweizer qualifizierte Privatinvestoren, die eine effiziente und transparente Kapitalanlage mit einer stabilen und inflationsgeschützten Ausschüttung («Income») in Schweizer Franken suchen. Das Mindestanlagevolumen beträgt 100 000 CHF.

www.swissincome.ag