

# THE CHEDI RESIDENCES

ANDERMATT, SWITZERLAND

## INFORMATIONEN

### STOCKWERKEIGENTUM OHNE EINSCHRÄNKUNGEN

The Chedi Residences Andermatt sind durch den Bundesratsbeschluss vom 21. Dezember 2007 von sämtlichen Bestimmungen der sogenannten „Lex Koller“ (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) befreit. Diese Ausnahmeregelung eröffnet internationalen Kaufinteressenten die seltene Möglichkeit, ohne jegliche Beschränkung Wohneigentum in der Schweiz zu erlangen. Schweizer und ausländische Käufer haben somit identische, uneingeschränkte Rechte und Pflichten in Bezug auf den Erwerb einer Residenz im Hotel The Chedi Andermatt.

### SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Der Immobilienmarkt Schweiz zählt zu den stabilsten der Welt dank der politischen und wirtschaftlichen Lage in der Schweiz. Neben der hohen Lebensqualität und der Innovationskraft macht auch die Rechtssicherheit die Schweiz zu einem attraktiven Standort. Insbesondere für Unternehmen ist der Zugang zu gut ausgebildeten Arbeitskräften ein entscheidender Vorteil. Die Schweizer Wirtschaft befindet sich in einer stabilen Lage und zeichnet sich durch eine tiefe Arbeitslosenquote aus.

Schweizer Immobilienpreise haben sich seit vielen Jahren positiv entwickelt. Diese Entwicklung beruht auf der Zuwanderung von Personen aus dem Ausland. Dies sind insbesondere qualifizierte Arbeitskräfte aus benachbarten Ländern wie beispielsweise Deutschland. Aufgrund der hohen Attraktivität der Schweiz gehen Experten von einem anhaltenden hohen Bevölkerungszuwachs aus, was sich weiterhin positiv auf den Schweizer Immobiliensektor auswirken wird. Ferner bieten Immobilien aufgrund ihres Charakters als Sachwert einen hervorragenden Schutz gegen einen möglichen Teuerungsanstieg.

### INVESTIEREN IN SCHWEIZER FRANKEN

Als Folge der Schuldenkrise und der unsicheren Lage in Europa, konnte sich der Schweizer Franken als starke Währung positionieren. Die Schweiz gilt als sicherer und stabiler Finanzplatz mit einem

intakten politischen Umfeld. Während die Inflation in Europa steigt, wird in der Schweiz weiterhin eine tiefe Inflation erwartet. Durch die Stärke des Schweizer Frankens werden Staatsanleihen zu sehr niedrigen Zinsen platziert und Fremdfinanzierungen von Investitionen sind zu günstigen Konditionen möglich.

## FINANZIERUNG

Führende Schweizer Banken bieten qualifizierten Käufern eine Finanzierung zu attraktiven Zinsen an. Der typische Belehnungssatz (loan to value / LTV) beträgt 50% bis 60% des Kaufpreises, wobei der effektive Belehnungssatz seitens der Bank nach eigenem Ermessen festgelegt wird.

## ZWEITWOHNUNGSINITIATIVE

Die im Jahr 2012 vom Schweizer Stimmvolk angenommene Zweitwohnungsinitiative verlangt eine Beschränkung des Zweitwohnungs-Anteils auf maximal 20% pro Gemeinde. Sollte in einer Gemeinde dieser Anteil bereits erreicht oder überschritten sein bedeutet dies, dass keine weiteren Baugenehmigungen für Zweitwohnungen mehr erteilt werden. The Chedi Residences Andermatt sowie das Andermatt Swiss Alps Projekt sind von dieser Initiative nicht betroffen.

## THE CHEDI RESIDENCES ANDERMATT ALS INVESTITION

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt befindet sich seit über 10 Jahren in einer stabilen Lage. Die Argumente für Andermatt klingen vielversprechend, da zukünftige Preise vergleichbar mit St. Moritz, Gstaad, Zermatt und Verbier, erwartet werden.

Dank der Befreiung von der Lex Koller und nachdem The Chedi Residences Andermatt nicht von der Zweitwohnungsinitiative betroffen sind - sowie vor dem Hintergrund stetiger und stabiler Wertsteigerungen von Schweizer Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren - erwarten wir für The Chedi Residences Andermatt eine Rendite von 2% vor Steuern. Während der kommenden sieben bis zehn Jahre, in denen das Andermatt Swiss Alps Projekt sein Potenzial entfalten wird, rechnen wir überdies mit einer Wertsteigerung von 3% bis 5% per annum.

## BESTEUERUNG

Eigentümer einer Residenz im Hotel The Chedi Andermatt unterliegen der Einkommenssteuerpflicht. Sofern eine Residenz nicht am Vermietungsprogramm über das Hotel teilnimmt, dient als Bemessungsgrundlage für die Einkommenssteuer der sogenannte Eigenmietwert (Schätzung bei ca. 2.5% des Kaufpreises). Nimmt eine Residenz am Vermietungsprogramm teil, werden die Einkünfte aus der Vermietung sowie der Wert der Eigennutzung durch den Eigentümer zur Berechnung der Einkommenssteuer zu Grunde gelegt. Abhängig von der individuellen steuerlichen Situation des Käufers liegt der Einkommenssteuersatz bei ca. 27%. Eine jährliche Vermögenssteuer von ca. 0.2% wird in Andermatt auf den Wert einer Residenz abzüglich der Schulden erhoben. In Andermatt fällt eine jährliche Abgabe für Zweitwohnungen von CHF 14 pro Quadratmeter Netto-Wohnfläche an; diese Abgabe entfällt sofern der Eigentümer die Wohnung ausschliesslich vermietet. Ein Veräusserungsgewinn (Differenz zwischen Verkaufspreis und Kaufpreis) unterliegt der

Grundstückgewinnsteuer in Höhe von ca. 11% bis ca. 31%, abhängig von der Höhe des Gewinns sowie von der jeweiligen Haltefrist der Immobilie.

#### STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Alle Einheiten der The Chedi Residences Andermatt werden durch eine Stockwerkeigentümergeinschaft organisiert. Jeder Eigentümer besitzt einen Anteil am gesamten Gebäude sowie ausschliessliches Recht, die eigene Einheit zu benutzen. Alle Stockwerkeigentümer sind an die Stockwerkeigentümergeinschaft, welche die Haus- und Resortregeln festlegt, gebunden. Die Stockwerkeigentümer haben vollständige Kontrolle über das Gebäude und können jeweils an der jährlichen Stockwerkeigentümersammlung einen Verantwortlichen für das Tagesgeschäft bestimmen. Überdies werden auch das Budget für das kommende Jahr sowie auf Anregung Probleme behandelt.

#### WOHNSITZ

Mit dem Kauf von Immobilien in der Schweiz wird nicht automatisch das Recht für eine Aufenthaltsbewilligung erworben.

Nicht EU-Bürger sind berechtigt, eine Aufenthaltsgenehmigung zu erhalten, wenn sie das 55. Lebensjahr bereits überschritten haben („Aufenthaltsbewilligung für Rentner“) sowie zusätzliche Kriterien erfüllen: eine enge Beziehung zu der Schweiz muss bereits bestehen, der Hauptwohnsitz muss in der Schweiz liegen, es darf keiner Erwerbstätigkeit nachgegangen werden und es müssen genügend finanzielle Mittel vorhanden sein.

Die Gründung eines Unternehmens in der Schweiz eröffnet eine weitere Möglichkeit für nicht EU-Bürger, um eine Aufenthaltserlaubnis zu erhalten. Allerdings ist zu beachten, dass die bestehende Sättigung des betroffenen Wirtschaftsbereiches sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen für Schweizer Bürgerinnen und Bürger relevante Zusatzfaktoren sind. Diese Faktoren müssen vorgängig mit den kantonalen Behörden abgeklärt werden.

#### VISA

Abhängig von der Nationalität des Besuchers wird für die Einreise in die Schweiz ein Schengen Visum benötigt. Das Schengen Visum ist gültig für Aufenthalte bis zu 90 Tage innerhalb eines Zeitraums von 180 Tagen. Ein Visum für mehrfache Einreisen kann für eines oder mehrere Schengen Länder beantragt werden, solange die Gesamtlänge des Aufenthaltes 90 Tage innerhalb eines Zeitraums von 180 Tagen nicht überschreitet (gerechnet ab dem Tag der ersten Einreise). Der Aufenthalt kann entweder fortlaufend oder verteilt auf mehrere Besuche innerhalb der Gültigkeitsdauer erfolgen. Ein Visum für mehrfache Einreisen ist für ein (1) Jahr gültig; die Gültigkeitsdauer darf nicht überschritten werden.

#### ERWERB

Bei dem Erwerb einer Residenz im Hotel The Chedi Andermatt fallen für die Eintragung im Grundbuch Kosten in Höhe von 0.2% des Kaufpreises bis zu maximal CHF 10'000 an. Der beurkundende Notar berechnet an Gebühren ebenfalls 0.2% des Kaufpreises.

## VERWALTUNG, UNTERHALT UND NEBENKOSTEN

Jeder Eigentümer zahlt im Verhältnis des Flächenanteils seiner Stockwerkeinheit zur Summe aller Flächen einen jährlichen Beitrag für gemeinschaftliche Kosten. Dieser gemeinschaftliche Kostenbeitrag wird durch die Stockwerkeigentümergeinschaft bestimmt (Schätzung ca. CHF 130 pro Quadratmeter). Zusätzlich fallen individuelle Verbrauchskosten an (Wasser, Elektrizität, Heizung). Der gemeinschaftliche Kostenbeitrag deckt alle Ausgaben, Gebühren und Aufwendungen für Unterhalt, Verwaltung, Sicherheit, Versicherung, Erneuerung, Reparatur und Ersatz der öffentlichen Bereiche sowie auch die Nebenkosten für die Gemeinschaftsbereiche ab. Zudem wird Eigentümern Zugang zu allen öffentlichen Bereichen des Hotels gewährt, welche auch für Hotelgäste zugänglich sind. Der individuelle Bezug von Speisen und Getränken, Waren oder Dienstleistungen ist nicht über den gemeinschaftlichen Kostenbeitrag abgedeckt.

## EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Ein Schweizer Notar des Kantons Uri wird im Namen des Käufers und des Verkäufers eine Öffentliche Urkunde aufsetzen sowie alle benötigten Dokumente für die Übertragung des rechtlichen Eigentums zusammentragen. Er hat die Pflicht, die Interessen beider Parteien zu schützen. Käufer und Verkäufer erteilen bei der Beurkundung des Kaufvertrages dem Notar Auftrag und Vollmacht zur Anmeldung und Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch des Kantons Uri. Die Eigentumsübertragung erfolgt bei Abgabe der Grundbuchanmeldung.

## VERMIETUNGSPROGRAMM

Käufer einer Residenz können am Vermietungsprogramm vom Hotel The Chedi Andermatt teilnehmen. Von den Bruttomieteinnahmen zieht das Hotel 21.6 % für Buchungs-, Vermarktungs- und Vermittlungskosten ab. Von den verbleibenden Nettomieteinnahmen erhält der Eigentümer der Residenz 60%.

## RESERVIERUNG

Zur verbindlichen Reservierung einer Residenz schliesst der potenzielle Käufer einen Reservierungsvertrag ab. Bei Unterzeichnung des Reservierungsvertrages ist eine Reservierungsgebühr in Höhe von 3% des Kaufpreises fällig. Eine Reservierung gilt für die Dauer von acht Wochen. Entschliesst sich der potenzielle Käufer nach Ablauf der acht Wochen nicht für den Kauf der Residenz, wird die Reservierungsgebühr abzüglich einer Bearbeitungsgebühr rückerstattet.

## ZAHLUNG

100% des Kaufpreises abzüglich der Reservationsgebühr werden zur Beurkundung des Kaufvertrages und Eigentumsübertragung fällig.