

Luxusvillen

## Schweizer Glück fürs große Geld

**Edel-Immobilien kommen in der Schweiz kaum auf den offenen Markt, in den begehrten Lagen tobt ein harter und preistreibender Kampf. Reiche Ausländer wenden sich deshalb oft an Ansiedlungsspezialisten.**

Von Jürgen Dunsch



Residenz Hammer: Hohe Unterhaltskosten

09. Mai 2010 Zürich. Ob Arm oder Reich, das Stichwort Schweiz verbinden die meisten mit grandiosen Aussichten auf Berge und Seen. Betuchtere Zeitgenossen können sich auch eine Immobilie leisten, die diesen Traum erfüllt. Mehr als eine Million Euro muss man in den großen Einzugsgebieten Zürich, Luzern oder Genf aber selbst für eine kleinere Eigentumswohnung schon bereithalten. Diejenigen mit dem ganz großen Geld haben andere Sorgen. Zum Beispiel: Finde ich überhaupt eine standesgemäße Liegenschaft? Wie steht es um die Sicherheit und den Schutz vor

neugierigen Blicken, die sogenannte „Privacy“, wie es in diesen Kreisen heißt? Hinzu kommt wie immer die Lage. Wer seinen Immobilien Traum verwirklichen will, wirft ein Auge vielleicht auf Montreux am Genfer See, aber wohl kaum auf Delsberg im Jura.

Die Wirtschaftskrise hat den Schweizer Immobilienmarkt nicht unberührt gelassen. Manche Wohnungen und Häuser bleiben länger auf dem Markt, nicht zuletzt aus dem Grund, weil die großen Konzerne ihren Expats in der Schweiz nicht mehr so großzügig zur Seite stehen, heißt es aus Maklerkreisen. Dies betrifft Miet- wie Kaufobjekte. Selbst die Superreichen schauen mehr aufs Geld. Ein geplantes Prestigeobjekt oberhalb des Zürichsees wird zwar eifrig beworben, zum Beispiel mit dem Gerücht, Scheichs aus dem Morgenland interessierten sich dafür. Ein Bau ist aber bisher nicht in Sicht.

### Die Käufer wollen keine zweitklassigen Häuser anschauen müssen

An der Knappheit attraktiver Immobilien in der Eidgenossenschaft hat dies nichts geändert. In den begehrten stadtnahen Lagen rund um Seen und Berge tobt weiterhin ein harter und preistreibender Kampf. Der Immobilienmakler Engel & Völkers berichtet für 2009 von einem Rekordgewinn in der Vermittlung hochwertiger Schweizer Immobilien. Fälle wie jene, in denen die Besitzer einer großen Liegenschaft in Herrliberg oberhalb des Zürichsees von den Emissären eines reichen Russen geradezu belagert wurden, kommen immer wieder vor.



Ob Schlösschen-Atmosphäre...

Wer indes im Internet nach Immobilien stöbert oder sich die Nase an den Schaufenstern von Maklern platt drückt, ist bei Robert Fernecki an der falschen Adresse. Fernecki berät in

der Schweiz für den internationalen Ansiedlungsspezialisten Henley & Partners eine kleine, aber feine Klientel, welche in dem von ihm verantworteten Immobilienzweig vereinzelt auch Inländer umfasst. Seine Kunden wollen ihr Geschäft diskret abwickeln. Außerdem suchen sie ganz gezielt. Anders gesagt: Die Käufer wollen in diesem „verdeckten Markt“, den zu erschließen es vieler persönlicher Kontakte bedarf, keine zweitklassigen Häuser anschauen müssen, die Verkäufer keine Heerscharen von Immobilientouristen auf ihrem Grund und Boden sehen. Die Immobiliensuche für die reichen Ausländer steht dabei am Ende einer Kette, die beim individuellen Niederlassungswunsch und der Steuerplanung beginnt.

### An edlen Materialien und Technik ist nicht gespart

#### Zum Thema

Luxusimmobilien: Teure Nische von München bis Sylt  
Côte d'Azur: Weniger Marmor, Luxus und Prestige

Das Haus, das Ferrecki an diesem Morgen mit einem Schweizer Interessenten außerhalb von Luzern besichtigt, würden die meisten wohl als Traum bezeichnen: der Vierwaldstättersee in Sichtweite, schneebedeckte Berge jenseits der frühlinggrünen Wiesen, der Pilatus zum Greifen nah. Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Stockwerke und misst knapp 700 Quadratmeter, eine

weitläufige Terrasse entlang der Haupträume und große Fensterfronten schaffen eine attraktive Verbindung zwischen drinnen und draußen. Als Preis stehen umgerechnet rund 7 Millionen Euro im Raum.

Der Interessent, Spross einer Handelsfamilie, ist offenkundig angetan. Ferrecki legt nach. „Es ist sehr selten, dass ein so exklusives Objekt schon gut ein Jahr nach der Fertigstellung auf den Markt kommt“, sagt er. Seine Versicherung, für das Haus gebe es eine ganze Reihe möglicher Käufer, klingt angesichts von Lage und Ausstattung glaubhaft. Der Verkäufer hat an edlen Materialien und Technik nicht gespart. Zutritt wird über die Erkennung der gespeicherten Fingerabdrücke gewährt. Auf einem Display stehen verschiedene Beleuchtungsvarianten zur Auswahl.

### Ein Steuersparmodell par excellence

Das Objekt wäre sicher auch für den einen oder anderen reichen Ausländer ein Leckerbissen. Um das Haus herum leben viele Deutsche, berichtet der Noch-Eigentümer, schräg unterhalb zum Beispiel der frühere Bundesligatrainer Friedel Rausch. Das überrascht nicht, denn im Raum Luzern kommt noch eines hinzu: Im Gegensatz zu Zürich kennt der Kanton am Vierwaldstättersee noch die sogenannte Pauschalbesteuerung. Sie können diejenigen Einwanderer beantragen, die ihre Geschäfte jenseits der Schweizer Grenzen betreiben, also zum Beispiel Deutsche, deren Betriebe in der Heimat liegen. Damit werden sie nicht nach den Einkünften, sondern nach dem „standesgemäßen Aufwand“ besteuert. In der Regel führt dies zu einem Steuersparmodell par excellence.



...oder kühle Eleganz - standesgemäß

Insgesamt registriert Ferrecki in jüngster Zeit ein verstärktes Interesse vermögender Deutscher an einem Umzug in die Schweiz, was immer die Gründe auch sein mögen. Kein Wunder, dass Henley & Partners hier zusätzliche Geschäftschancen wittert. Aber Vorsicht: Die Pauschalbesteuerung erfordert längere Verhandlungen mit den Behörden. Dabei sind die Einkommensverhältnisse offenzulegen. Außerdem bestehen je nach Kanton

alle Fälle sein unterschiedliche Fristen, innerhalb derer am neuen Wohnort der Lebensmittelpunkt tatsächlich begründet werden muss. Darüber hinaus geben die Wohnverhältnisse nur einen Hinweis auf den möglichen Aufwand, sie sind nicht die Messlatte. Der Milliardär in einer Fünf-Zimmer-Wohnung würde nicht als armer Schlucker durchgehen.

### Da zuckt selbst mancher Krösus zusammen

So gesehen, sind teure Immobilien für reiche Ausländer in der Schweiz steuerlich kein Hindernis. Sowie so denken sie in anderen Kategorien. Das zweite Objekt auf Ferneckis Liste an diesem Tag ist dennoch kein Selbstläufer. Es handelt sich um ein Landgut in der Nähe von Zug in der Innerschweiz. Die Hürden für einen Verkauf liegen weniger in der fehlenden Sicht auf Seen und Berge. Schwerer wiegt wohl der Preis: Die „Hausnummer“ lautet umgerechnet rund 20 Millionen Euro. Da zuckt auch so mancher Krösus zusammen. Allerdings erhielt er ein Grundstück von 18.000 Quadratmetern, malerisch an einem kleinen Fluss gelegen und mit mehreren Häusern und Pferdeställen. Sogar ein Indoor-Swimmingpool, der binnen kurzem zu einem Festsaal verwandelt werden kann, ist vorhanden.

Die großzügige, schlossähnliche Anlage ist Mitte der achtziger Jahre von den heutigen Besitzern umfassend renoviert worden. Die Unterhaltskosten betragen bescheidene 250.000 Franken im Jahr. Als Zielgruppe nennt Patrick Oswald, der Beauftragte der Besitzer, die Altersgruppe der Vierzig- bis Sechzigjährigen. Ideal findet er das Objekt für einen Unternehmer, der dort Wohnort und den Sitz seiner Holding einrichten möchte. Reiche Familien mit mehreren Kindern könnte die „Residenz Hammer“ ebenfalls locken.



Neubau mit Blick auf den Vierwaldstättersee

„Formel-eins-Pilot Kimi Räikkönen war auch schon hier“, berichtet der betagte Besitzer. „Aber der wollte gleich das Haupthaus abreißen“ - eine Horrorvorstellung nicht nur für den strikten Schweizer Denkmalschutz, sondern auch für den Verkäufer, der einer der traditionsreichsten Familien in Graubünden entstammt. Aber Corinna hätte hier gut ihrer Pferdeleidenschaft frönen können. Corinna? Fernecki weiß Rat: „Das Anwesen hätte vielleicht auch Michael Schumacher und seiner Frau gefallen, die meines Wissens ursprünglich in die Deutschschweiz wollten“, erläutert er. Jetzt wohnen sie im französischsprachigen Teil. Ob mit oder ohne Ferneckis Hilfe, bleibt dessen Geheimnis.

Text: F.A.S.

Bildmaterial: Frank Röth

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2010.

Alle Rechte vorbehalten.

Vervielfältigungs- und Nutzungsrechte erwerben



Verlagsinformation

Hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause: Bei FAZ.NET und Immowelt.de finden Sie Wohnungen, Häuser und Grundstücke zum Kauf oder Mieten. Jetzt aus über 960.000 Angeboten wählen!

F.A.Z. Electronic Media GmbH 2001 - 2010

Dies ist ein Ausdruck aus [www.faz.net](http://www.faz.net).