



专题公益讲座：瑞士房产、业主权利及相关税务

引言：

瑞士房地产市场一直是卖方市场，地产价格一直稳中有升。瑞士房地产市场稳定，瑞士法郎一直硬挺，所以买房在瑞士是一个很稳定的投资方式。虽然瑞士是租房而非买房文化，但是对华人来讲，买房才是王道。

瑞士房租很高，但是瑞士人为什么还喜欢租房？因为买房需要首付，瑞士人普遍不愿意攒钱。而且买房涉及到买方、卖方还有银行，是一个复杂而漫长的过程。对房地产市场不了解，对房贷和税收机制认识模糊成为人们买房的几大障碍。

瑞士房地产市场趋势如何？瑞士房贷的低利率对买房者意味着什么？房子和公寓哪个房型更适合你？哪些因素决定你换房还是再买房？

外国人在瑞士受制于哪些条款？在瑞士买度假房是否真的有利？在买房过程中你要考虑哪些经济因素和非经济因素？

在瑞士独立房型房价很高，所以对大多瑞士人来讲公寓房是其首选。在买了公寓房之后还有一些固定的费用支出，比如管理费用，公共维修费用等。这些费用你都了解吗？作为其中一个公寓主你对哪些问题可以独立做决定，哪些不能？

买房和卖房过程中会产生哪些费用？这些费用对你意味着什么？在瑞士可否炒房？可否在买房之后短期卖房？这其中涉及到哪些费用？如果你在银行的固定贷款还没有到期而你此时想要卖房你应该怎么办？

买房之后除了房屋损坏维修费用，在瑞士有哪些固定支出费用？买房之后税收增加还是降低应该考虑哪些因素？与房产相关的税收具体怎么算？哪些费用可以在税收中扣除？

专家讲解，有问必答。

多一扇窗户，就多一个视角；信息是资源，也是财富；谁离源头最近，谁就受益最多。



瑞士中国人社区
Chinese Community in Switzerland
www.chcch.ch info@chcch.ch

专题公益讲座：瑞士房产、业主权利及相关税务

时间：2019年9月23日，星期一，17:30 -21:00

地点：IFJ Startup Space, Wiesenstrasse 5, 8952 Schlieren

嘉宾：

Pascal Stutz, CEO, SVIT ZÜRICH

Hans Peter Thomi, STWE Expert, SVIT ZÜRICH

Nathanael Frischkopf, lic. iur. HSG, eidg. dipl. Tax Expert, XPLENA AG

语言：德文和英文（德文幻灯片讲义有中文对照翻译，专人在问答阶段做现场中德文翻译）

费用：30.00 CHF

着装：正装

报名：8月18号之前报名，享受早鸟价格20瑞郎，已经付年费的社区会员免费

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSf5K7qJOPwihQdhuOXUwvzIFR9ld4SJx1bxBeyMPIECaX-3tQ/viewform?usp=sf_link

主讲内容：

《瑞士当前房地产市场趋势及外国人购买物业》，Pascal Stutz，德文

《房屋产权在瑞士如何运作》，Hans Peter Thomi，德文

《与房产有关的瑞士税务》，Nathanael Frischkopf，英文

主办单位：瑞士中国人社区

瑞士中国人社区旨在促进在瑞华侨华人早日融入当地社会，加强与瑞士政界、商界、金融保险行业、文化教育以及社会各界的联系与沟通，加强中瑞两国各层次的交往和各领域的合作，携手搭建中瑞经济文化交流的桥梁，争当中瑞友好使者。



瑞士中国人社区
Chinese Community in Switzerland
www.chcch.ch info@chcch.ch

Seminar: Swiss Real Estate, STWE Rights and Related Tax Issue

Time: Mo. 23th September 2019 at 17:30

Place: IFJ Startup Space, Wiesenstrasse 5, 8952 Schlieren

Speakers:

Pascal Stutz, CEO, SVIT ZÜRICH

Hans Peter Thomi, STWE Expert, SVIT ZÜRICH

**Nathanael Frischkopf, lic. iur. HSG, eidg. dipl. Tax Expert, CEO
XPLENA AG**

Language: German and English (Chinese translation for PPTs in German, live translation in Q-A session)

Cost: 30.00 CHF

Dress Code: Business casual

Registration: Early bird price 20.00 CHF before 18th August 2019, free for member who has paid the annual fee

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSf5K7qJOPwIhQdhuOXUwvzIFR9Id4SJx1bxBeyMPiECaX-3tQ/viewform?usp=sf_link

Topics:

«Aktuelle Tendenzen Immobilienmarkt und Kauf von Wohneigentum in der Schweiz durch Ausländer», Pascal Stutz, Deutsch

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum in der Schweiz», Hans Peter Thomi, Deutsch

«Tax aspect concerning real estate in Switzerland», Nathanael Frischkopf, English

Organizer:

The Chinese Community in Switzerland (cHccH.ch) is a non-profit, non-political, and religiously neutral association, with the objective to help Chinese integrate into Swiss society, to promote the exchange of economy, culture, science and technology between China and Switzerland and to enrich communication among Chinese in Switzerland.



Pascal Stutz

CEO des SVIT Zürich seit dem 1. Mai 2015

Pascal Stutz absolvierte seine kaufmännische Lehre bei der Rapp Immobilien AG in Wil / SG . 1988 wechselte er zur Spaltenstein Immobilien AG in Zürich – heute CSL Immobilien AG – wo er ab 1995 als Bereichsleiter Vermarktung Wohnen tätig war. 2008 wurde er als Berater für exklusives Wohneigentum im Hochpreissegment von der Firma Wüst und Wüst AG angestellt. Das Unternehmen gehört zur Intercity-Gruppe.

Nebst dieser beruflichen Haupttätigkeit war Pascal Stutz bis zum Stellenantritt als CEO vier Jahre Vorstandsmitglied des SVIT Zürich. 2007 bis 2010 wirkte er auch bei der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPK) als Prüfungsexperte und Mitglied der Prüfungskommission mit.

Im Rahmen der Pensionierung des vorherigen Stelleninhabers wechselte Pascal Stutz per 1. Mai 2015 vom Vorstandsmitglied zum CEO des SVIT Zürich und treibt seither zusammen mit dem Vorstand sowie der Geschäftsstelle die Modernisierung und Weiterentwicklung des Verbandes voran.

Verwaltungsratspräsident OKGT (www.okgt.ch)

Seit April 2018 ist Pascal Stutz Verwaltungsratspräsident der «Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand / Immobilien» (OKGT).

Verwaltungsratspräsident Berufsbildungsfonds Treuhand und Immobilien (www.bildungsfonds.ch)

Seit April 2018 ist Pascal Stutz Verwaltungsratspräsident des «Berufsbildungsfonds Treuhand und Immobilien».



Pascal Stutz

自 2015 年 5 月 1 日起，苏黎世 SVIT 首席执行官

Pascal Stutz 在 Wil/SG 的 Rappl Immobilien AG 完成了他的商业学徒生涯。1988 年，他进入了苏黎世的 Spaltenstein Immobilien AG--今天的 CSL Immobilien AG--他从 1995 年起担任市场部负责人。2008 年，他被聘为 Wüst 和 Wüst AG 公司高净值部门为独家住宅物业做顾问。该公司属于城际集团 Intercity-Gruppe。

除了这个主要职业之外，Pascal Stutz 还是苏黎世 SVIT 执行委员会成员，任期四年，直到他被任命为首席执行官。从 2007 年到 2010 年，他还作为审计专家和审查委员会成员参加了瑞士房地产评估委员会（SFPK）。

苏黎世 SVIT 的首席执行官。

在前任退休后，Pascal Stutz 于 2015 年 5 月 1 日成为了苏黎世 SVIT 的首席执行官。从那时起，他与执行委员会，在他所担当职位的职责下，一起推进了协会的现代化和进一步发展。

OKGTB 及 BTI 职业培训信托和房地产基金董事会主席

自 2018 年 4 月起，Pascal Stutz 一直担任 OKGT (www.okgt.ch)及 BTI 职业培训信托和房地产基金董事会主席 (www.bildungsfonds.ch)



Hans Peter Thomi

Mitglied SVIT Senior

Dozent für Stockwerkeigentum SRES

Der Referent Hans Peter Thomi hat einen handwerklichen Beruf erlernt und sich früh für alle Belange im Zusammenhang mit Grundstücken und Liegenschaften interessiert. Seit 1986 bewirtschaftet Herr Thomi als Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften und hat bisher über 1'000.00 Eigentümer-versammlungen durchgeführt.

Herr Hans Peter Thomi führt Seminare beim Hauseigentümerverband Zürich durch und als Dozent. Beim SVIT Zürich für Stockwerkeigentum bereitet er junge Immobilienbewirtschafter für die eidg. Prüfung als ImmobilienbewirtschafterInnen vor.

Herr Hans Peter Thomi kann auf einen umfassenden Erfahrungsschatz zurückgreifen und es erwartet Sie ein interessantes und abwechslungsreiches Seminar.

Folgende Bullet-Points sind für die Veranstaltung vorgesehen

- Geschichte des Stockwerkeigentums, gesetzliche Grundlagen
- Notariat, Eintragung im Grundbuch, Vorschriften, Voraussetzungen für den Erwerber
- Nutzung der Kaufobjekte, Sonderrecht, Sondernutzungsrecht
- Das Zusammenleben im Stockwerkeigentum, Eigentümerversammlung, Beschlussfassung
- Kosten, Erneuerungsfonds



瑞士中国人社区

Chinese Community in Switzerland

www.chcch.ch info@chcch.ch



Hans Peter Thomi

SVIT 高级成员

SVIT 瑞士房地产学校 SRES 讲师

主讲者Hans Peter Thomi 先生毕业于一个手工艺专业，并且在早年间就展示出来对所有与土地和财产有关事务的兴趣。自1986年以来，具有专业房产和产权管理资质的Thomi先生开始从事房地产业务。迄今为止他已经主持了超过1000个产权所有者会议。

Hans Peter Thomi先生在苏黎世业主协会举办过研讨会，担任讲师。
在SVIT苏黎世，他为准备从事不动产业的年轻人在公寓业主方面做考试指导。

Hans Peter Thomi先生经验丰富，您可以期待他给我们带来一个风趣幽默的讲解。

主讲要点：

- 产权历史和法律基础
- 公证、土地登记册登记、法规、购买前提
- 财产使用，特殊权利，特殊使用权
- 公寓社区的共同生活，业主会议和业主决议
- 费用、维护更新基金



Nathanael Frischkopf

lic. Iur. HSG, eidg. dipl. Steuerexperte, XPLENA AG

Current employment

Since 2019 EXPERTSuisse: Head of the modul “holistic approach”

Since 2018 xplena AG, Founding Partner

Frühere berufliche Tätigkeiten

2011 – 2018 PwC AG, Private Wealth & Entrepreneurs, Director

2010 – 2014 Expert at the exams for eidg. dipl. Steuerexperte

2009 – 2011 Lenz & Staehelin, eidg. dipl. Steuerexperte

Xplena AG was set up in 2018 by three founding partners. We serve corporate as well as individual clients, whereby we provide tax and legal advice, as well as advice with respect to social security contributions, focusing on a holistic approach. We support our clients when it comes to tax planning, tax optimization, compliance work as well as legal tax proceedings. Should we not have the required know how in-house, we rely on our experienced network with whom we work together.



Nathanael Frischkopf

圣加伦大学法学硕士，瑞士注册税务专家

目前就任

自 2019 EXPERTSuisse 主管，“整体解决方案”模块
自 2018 XPLENA AG 合伙人

工作经历

2011 – 2018 普华永道，私人财富及企业，主管
2010 – 2014 瑞士税务考试专家
2009 – 2011 Lenz & Staehelin，瑞士注册税务专家

Xplena AG 由三个创始合伙人于 2018 年成立，面向企业及个人提供税务和法律咨询服务、以及社保领域的专业建议。我们服务的核心是采用整体性解决方案，在税务规划、税务优化、合规以及法律税务程序方面，为客户提供专业支持。同时，即使涉及到内部团队不熟悉的领域，我们也可以依赖经验丰富的合作关系网，为客户提供所需的服务。



Portrait des SVIT Zürich (www.svit-zuerich.ch)

Der SVIT Zürich (Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft Zürich) ist mit über 450 Mitgliedern die grösste Mitgliederorganisation des Dachverbands SVIT Schweiz und wurde im Jahr 1933 gegründet. Die Mitglieder teilen sich auf in Firmen-, Einzel-, Frei-, Ehren- und Fördermitglieder. Es werden die politischen und wirtschaftlichen Interessen dieser Mitglieder vertreten. Der SVIT Zürich steht für hohe Qualität und ist Gütesiegel der Schweizer Immobilienwirtschaft. Die erlassenen standespolitischen und ethischen Grundsätze und Verhaltensregeln bilden den Ehrenkodex und sind für die Mitglieder verbindlich.

Der SVIT Zürich fördert das Networking innerhalb der Branche, um einen Mehrwert für die Mitglieder zu schaffen. Um dies zu gewährleisten werden verschiedene Events organisiert. An Stehlunches und Quartalevents mit renommierten Referenten können sich die Mitglieder austauschen. Seit 2009 führt der SVIT Zürich eine eigene Immobilien-Messe (www.svit-immomesse.ch) durch. Um das Networking für Führungskräfte intensiver zu fördern, findet seit 2011 jährlich das SVIT Immo-Boat (www.immo-boat.ch) auf dem Zürichsee statt. In den letzten Jahren konnten für diesen Anlass namhafte Referenten wie Ottmar Hitzfeld, Bertrand Piccard, Jean-Claude Biver, Valentin Landmann oder Thomas Borer gewonnen werden.

Der SVIT Zürich bietet ein breites Bildungsangebot (www.svit-bildung.ch) an. Neben Quereinsteiger-Kursen in verschiedenen Fachrichtungen, kann beim SVIT Zürich auch der eidgenössische Fachausweis Bewirtschaftung absolviert werden. Diese Ausbildungen werden im Auftrag der SVIT Swiss Real Estate School (www.svit-sres.ch) durchgeführt.

Im Januar 2016 wurde die Jugendkommission SVIT Young Zürich (www.svit-young.ch) gegründet, um auch dem Immobiliennachwuchs und den Lernenden eine Plattform des Austausches zu bieten und somit den Fachkräftenachwuchs im Immobilien-Dienstleistungssektor zu fördern. Ebenfalls Anfang 2016 lancierte der SVIT Zürich die Aktionsgruppe SVIT Senior Zürich (www.svit-senior.ch), um Senioren nachhaltig bei der Wohnungssuche zu unterstützen.



SVIT 苏黎世简介

苏黎世瑞士房地产协会 SVIT Zürich 是瑞士SVIT组织中最大的会员组织，拥有450多名成员，成立于1933年。成员分为公司、个人、免费、荣誉和赞助成员。它代表了这些成员的政治和经济利益。SVIT苏黎世代表着高品质，是瑞士房地产行业质量的保证商标。利益、道德和行为准则构成了荣誉规则，对成员具有约束力。

苏黎世SVIT促进行业内的关系网，以便为其成员创造附加值。为此，他们组织各种活动。会员可以与知名演讲者可以在午餐会及季度活动上交流。自2009年以来，SVIT苏黎世开始独立主持自己的房地产交易会（www.svit-immo-messe.ch）。为加强促进高层经理人的密切联系和交流，自2011年以来，SVIT Immo-Boat（www.immo-boat.ch）每年都在苏黎世湖举行。近年来，知名人士如 Ottmar Hitzfeld、Bertrand Piccard、Jean-Claude Biver、Valentin Landmann及Thomas Borer等成为主讲者。

SVIT苏黎世提供广泛的培训（www.svit-bildung.ch）。除了各个学科的职业进阶课程外，瑞士联邦专业资质教育文凭也可以在SVIT Zürich完成。这些培训课程在SVIT瑞士房地产学校（www.svit-sres.ch）的委托下进行。

在2016年1月，青年委员会SVIT青年苏黎世（www.svit-young.ch）成立，为已毕业从事房地产职业和还在学习房地产的学生提供交流平台，从而鼓励更多有志青年成为房地产专业服务人员。同样在2016年初，SVIT苏黎世成立了SVIT高级苏黎世行动小组（www.svit-senior.ch），以支持老年人寻找住房。



Portrait des OKGT (www.okgt.ch)

Der Verein bezweckt die betriebliche Ausbildung in die grundlegenden kaufmännischen Fertigkeiten und Kenntnisse der Branche «Treuhand / Immobilien» für Kaufleute der Basisbildung und der erweiterten Grundbildung zu fördern. Der Verein ist als akkreditierte Branche Treuhand beim Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) registriert. Der Verein ist gesamtschweizerisch tätig.

OKGT简介 (www.okgt.ch)

该协会旨在促进基础教育和基础教育专业人员的基础业务技能和信托/房地产行业知识方面的培训。该协会在国家教育，研究和创新秘书处（SERI）注册为认可单位。该协会在全国范围内运作。

Portrait des Berufsbildungsfonds Treuhand und Immobilien

(www.bildungsfonds.ch)

Als erster kaufmännischer Berufszweig besitzt die Branche einen Berufsbildungsfonds. Der Bundesrat erklärte diesen per 1. März 2012 für allgemeinverbindlich. Dies bedeutet, dass neu alle Betriebe der Branche Treuhand und Immobilien Treuhand einen angemessenen Beitrag an die Nachwuchsförderung leisten. Die Fondsgelder werden in die berufliche Grundbildung (Lehre) der Branche investiert: So wird eine hohe Qualität der Berufsbildung gewährleistet und die Nachwuchskräfte können gezielt gefördert werden. Von gut ausgebildeten Nachwuchskräften profitieren alle Betriebe der Branche.

BTI 职业培训信托和房地产基金简介 (www.bildungsfonds.ch)

该机构是第一个拥有职业培训基金的商业分支机构。联邦委员会宣布它在2012年3月1日具有广泛约束力。这意味着信托和房地产信托部门的所有公司都在为促进年轻后备人才做出适当的贡献。这些资金投资于该行业的基本职业培训（学徒）：这确保了高质量的职业培训和年轻人才的培养。训练有素的年轻后备人才令所有行业公司受益。