

LESSAK

IMMOBILIEN GMBH

www.kapitalanlage-immobilien.ch



Vorteile ohne Grenzen:

Ihr Immobilieninvestment

in Deutschland



Eine Partnerschaft mit Perspektive

Die Schweiz und Deutschland verbindet weit mehr als eine Grenze. Während der Schweizer Immobilienmarkt durch ein extrem begrenztes Angebot und Rekordpreise geprägt ist, eröffnet der Blick über den Rhein für Schweizer Bürger derzeit historische Chancen. Ob Sie die Sicherheit eines modernsten **Neubauprojekts** oder die Beständigkeit eines **gut erhaltenen Bestandsobjekts** suchen:

Der deutsche Markt bietet für jede Strategie die passende Antwort.



Ihre Vorteile als Schweizer Investor

1. Der Währungsvorteil: Die Kaufkraft des Frankens nutzen

Einer der unmittelbarsten Vorteile für Käufer aus der Schweiz ist die Stärke des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro.

- **Höhere Kaufkraft:** In attraktiven deutschen Lagen – vom Speckgürtel Münchens bis zu den Metropolen wie Berlin oder Stuttgart – erhalten Sie für Ihr Budget eine deutlich höhere Qualität und mehr Fläche als in vergleichbaren Schweizer Lagen.
- **Währungs-Arbitrage:** Wer heute den starken Franken nutzt, profitiert doppelt: von der direkten Wertsteigerung der Immobilie und einer potenziellen langfristigen Aufwertung des Euro-Raums.

2. Attraktive Mietrenditen in einem «Land der Mieter»

Deutschland ist im Gegensatz zu vielen anderen EU-Ländern ein klassischer Mietermarkt. Die Wohneigentumsquote ist traditionell niedrig, was zu einer konstant hohen Nachfrage nach Mietwohnraum führt.

Für Schweizer Investoren bedeutet dies:

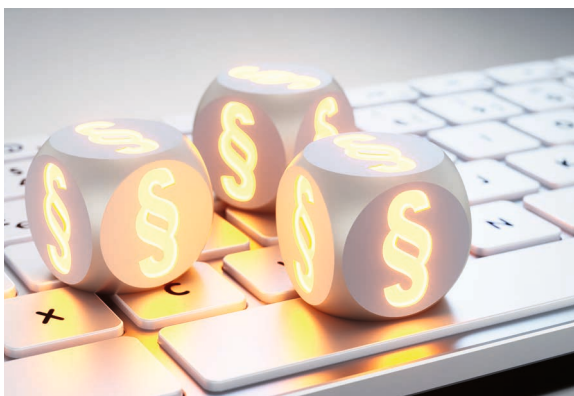
- **Hohe Vermietungssicherheit:** In deutschen Wachstumsregionen herrscht akuter Wohnungsmangel. Leerstand ist bei gepflegten Objekten ein Fremdwort.
- **Stabile Cashflows:** Die Mietrenditen liegen in Deutschland oft signifikant über denen in der Schweiz, wo Renditen von 1–2 % keine Seltenheit sind. In Deutschland sind in guten Lagen deutlich höhere Bruttorenditen realistisch.



3. Rechtssicherheit: Ein vertrauenswürdiges Fundament

Das deutsche Grundbuchsystem ist eines der sichersten der Welt und bietet Schweizer Anlegern die gewohnte Verlässlichkeit.

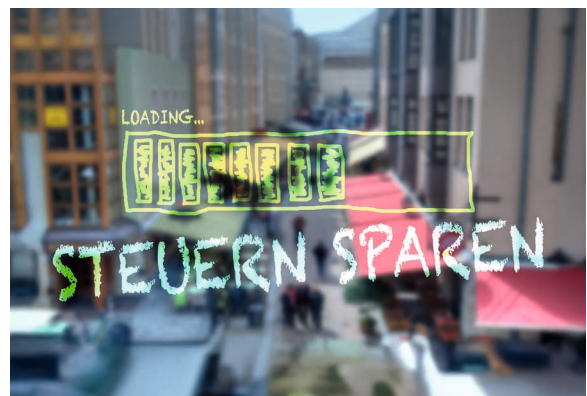
- ▶ **Uneingeschränkter Erwerb:** Schweizer Staatsbürger unterliegen beim Immobilienkauf in Deutschland keinerlei Beschränkungen – ein wesentlicher Vorteil gegenüber der komplexen «Lex Koller» in der Heimat.
- ▶ **Notarielle Absicherung:** Jeder Kauf wird durch eine notarielle Beurkundung abgesichert, was maximale Transparenz und Schutz des Eigentums garantiert.



4. Steuerliche Privilegien durch das Doppel- besteuerungsabkommen

Ein strategischer Kernvorteil ist die steuerliche Behandlung durch das Abkommen zwischen der Schweiz und Deutschland.

- ▶ **Der Clou:** Steuerfreier Verkauf: Ein unschätzbarer Hebel zur Vermögensvermehrung: Nach einer Haltefrist von derzeit 10 Jahren ist der Veräußerungsgewinn für Privatpersonen in Deutschland komplett steuerfrei.
- ▶ **Optimierte Steuerlast:** Mieteinnahmen werden in Deutschland versteuert, wobei hohe Abschreibungen (AfA) die Steuerlast mindern. In der Schweiz werden diese Einkünfte lediglich zur Satzbestimmung herangezogen, bleiben aber faktisch meist steuerfrei.



Ihr Weg zum deutschen Immobilienbesitz

Zwei Wege – ein Ziel: Neubau oder Bestandsimmobilie

In Deutschland stehen Schweizer Investoren vor der Wahl zwischen zwei gleichermaßen attraktiven Wegen. Beide Objekttypen fungieren als erstklassige Wertspeicher, bedienen jedoch unterschiedliche Prioritäten.



Der Neubau: Maximale Effizienz und Sorglosigkeit

Ein Neubau ist die ideale Wahl für Investoren, die auf modernste Technik und minimalen Verwaltungsaufwand setzen.

- ▶ **Zukunftssicherheit:** Dank strengster energetischer Standards (z. B. KfW 40) sind diese Objekte nahezu unabhängig von fossilen Brennstoffen. Dies garantiert eine dauerhafte Vermietbarkeit auf höchstem Preisniveau.
- ▶ **Garantie und Komfort:** Sie profitieren von einer fünfjährigen Gewährleistung (BGB) und dem Erstbezug-Privileg. Es fällt in den ersten Jahren kein Instandhaltungsaufwand an.



Der Bestand: Charakter und etablierte Bestlage

Gut erhaltene Bestandsobjekte sind die «Perlen» des Marktes und punkten durch ihre Standortvorteile.

- ▶ **Unersetzbare Lagen:** Viele Bestandsobjekte befinden sich in gewachsenen Stadtvierteln, in denen heute kein Neubau mehr möglich ist. Das sichert eine extrem hohe Nachfrage und stabile Mieterstrukturen.
- ▶ **Sofortige Rendite:** Im Gegensatz zum Neubau sind Bestandsobjekte oft bereits vermietet. Sie generieren ab dem ersten Tag nach dem Kauf einen Cash-flow und bieten durch gezielte Modernisierungen zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.





Unser Rundumservice für Sie

1. Vermittlung passender Immobilien

2. Finanzierungsservice durch unsere Finanzierungspartner

3. Finanzierungen in CHF und in Euro – unsere Finanzierungspartner beraten Sie gerne welche Möglichkeit für Sie optimal ist.

4. Alle Immobilien werden von professionellen Hausverwaltungen betreut inklusive Vermietungsservice bei Mieterwechsel.

5. Vermittlung von Schweizer Treuhändern die auf die steuerlichen Belange Abwicklung spezialisiert sind



Fazit!

Nutzen Sie das Potenzial des deutschen Marktes – mit der Sicherheit und Präzision, die Sie gewohnt sind.

Ob zukunftsorientierter Neubau oder wertbeständiger Bestand – der deutsche Immobilienmarkt ist ein sicherer Hafen für Schweizer Kapital. Die Preise haben sich auf einem attraktiven Niveau stabilisiert, während der Mietmarkt aufgrund des Wohnungsmangels neue Rekorde erreicht.

Das ist Ihre Chance durch einen Immobilienkauf in Deutschland zu profitieren.

Investieren Sie darum noch heute in eine unserer Premiumimmobilien.

Wir beraten Sie gerne – rufen Sie uns an!

LASSAK
IMMOBILIEN GMBH
www.kapitalanlage-immobilien.ch

Lassak GmbH | Hirschparkweg 2H | 4800 Zofingen
T +41 62 501 17 21 | M 079 845 54 33 | info@kapitalanlage-immobilien.ch