

# Nærings Eiendom

Leses av 44.000 ledere

Nr. 08 | august 2009 | 20. årgang | Kr. 48,- | [www.ne.no](http://www.ne.no) | [www.neNyheter.no](http://www.neNyheter.no)

**RIMELIGE LOKALER I  
ASKER OG BÆRUM**

**PORTRETTE:**  
Vitals eiendoms-  
dronning  
- Gro Boge

**LEIEPRISER**

**ALT OM FELLES-  
KOSTNADER**

**JUSS:** Dette må  
med i leie-  
kontrakten

**Eiendoms-  
skolen**



**Leietakerne  
SKYR  
MILJØBYGG**

**Erling Dokk Holm:** Kan noen få ut fingeren?

**Interiør:** Kunst på jobben

**Finn ledige lokaler i bladet**

0809

# Innhold August

## Nyheter



**Leietakerne  
skyr miljøbygg  
s20**

**Portrettet:  
Gro Boge  
s66**



Materiellfrist:  
**04. sept.**  
Neste utg.: **15. sept.**  
tlf. **23 11 56 00**

## Faste sider

- 10 Alt om felleskostnader**
  - 24 Betaler mer for miljøet**  
Utenfor Norges grenser er leietakere villige til å betale mer for å være i miljøvennlige bygg.
  - 26 Lover strengere energikrav i bygg**  
Olje- og energiminister Terje Riis-Johansen med klar tale.
  - 30 Vil fornye Rodeløkkas sukkertopp**  
Byrådet vil omregulere på Rodeløkkka.
  - 42 Fra full krig til harmoni**  
Petter Jansens avslutningsintervju.
  - 46 DnB NOR forlenger på Brygga**
  - 48 Lave priser i Asker og Bærum**  
NæringsEiendom har sett nærmere på kontormarkedet i Asker og Bærum.
  - 54 Ny eiendomsaktør**  
Bård Bjølgerud sentral i ny satsing
  - 62 Eiendomsskolen**  
Innledende begreper
  - 86 Trygghet i Sveits**  
Anbefaler investeringer i Sveits.
- 
- 8 NE-kommentaren:**  
Grundige forberedelser
  - 34 Leiepriser og prognoser**
  - 60 Flyttetips**
  - 64 Dokks By**
  - 74 Interiør og arkitektur**  
Kunst på arbeidsplassen
  - 79 Juss**  
Dette må med i leiekontrakten  
Ut av eiendomsfond  
Eiendomsaktører tar kjemperisiko
  - 90 Inside**  
Verdivurdering av næringsseiendom

**til leie**  
[www.icaeiendom.no](http://www.icaeiendom.no)

### GJØVIK

**Attraktivt butikklokale på  
ca. 200 kvm til leie**

Kaspergården er et svært sentralt handelspunkt sør i Gjøvik. Nærsenteret på over 7.000 kvm ligger inntil et av Opplands mest trafikkerte veikryss. Kaspergården ble utvidet og ombygd i 2008, og har leietagere som ICA Supermarked, Elkjøp, Intersport, Mekk, frisør og bakeri. Senteret har ca. 150 p-plasser. Det ledige lokalet har inngang sentralt i senteret, vindusfasade og meget god eksponering.

For info kontakt Trond Smedheim  
Telefon 988 69 665



**ICA Eiendom Norge AS**

# Trygghet i Sveits

Frem til 1990 var det sveitsiske eiendoms-markedet ekstremt volatil, men nå er det ett av de mest stabile. Jakter du defensive eiendomsinvesteringer, kan Sveits være svaret.

Managing Partner Hans R. Holdener i Helvetica Property Investors eksemplifiserer det blant annet med at ingen av de større sveitsiske eiendomsselskapene har tatt nedskrivninger siden 2008. For enkelte har det snarere vært snakk om oppjusteringer.

Selv kjenner han markedet ut og inn (se også undersak), med sveitsisk far og mer enn ti års bostetting i landet. Holdener sier at markedet i Sveits på mange måter skiller seg svært fra det norske næringseiendomsmarkedet.

## Profesjonelt

- Det sveitsiske eiendomsmarkedet er et profesjonelt marked med mye kapital og mange aktører, og et marked som fungerer godt. Det er et moderat og stabilt marked enn her hjemme, med en ekstremt konstant, og til tider sterkt økende innenlandsk etterspørsel. Sveits har i tillegg en stor netto innflytting, om lag 60 000 er forventet i år, lav arbeidsledighet, og de runder snart 8 millioner mennesker. Myndighetene legger til rette for intelligent arbeidskraft fra blant annet tyskere, østerrikerne,

franskmenn og italienere og skandinaver, og ikke minst nordmenn er svært populære, forteller Hans R. Holdener til NæringsEiendom.

Holdener sier det sveitsiske næringslivet er delvis bygd opp som et duopol, ofte med to-tre dominerende aktører i hver bransje. Bedriftene deler markedet seg imellom, det gjelder også leiemarkedet, til tross for en ganske restriktiv lokal lovgivning på området.

En annen viktig forskjell fra Norge er skattebelastningen, som kan variere enormt avhengig av hvilket kanton (fylke) du investerer og bor i. Sveits er en føderasjon bestående av 26 kantoner, der kantonet har forankring i nasjonal lovgivning, men som bruker blant annet ulike varianter av standardkontrakter i eiendomsmarkedet.

- For utlendinger som investerer i sveitsisk eiendom gjelder sveitsisk skatteregime for inntekts- og gevinstbeskatning der eiendommene befinner seg. Det øverste nivået for skatt er statsskatt (bundessteuer, red.anm.). Denne skatten er lik overalt. Deretter kommer kantonskatten, som kan variere

veldig, og så har vi kommuneskatten, som også kan være svært ulik, forteller Holdener.

## 0-60

- Gevinstbeskatningen ved salg av eiendom kan variere fra 0 prosent til i verste fall 60 prosent, avhengig av kantonet. Skatteplanlegging er derfor alfa og omega. I Zürich er det degressiv gevinstbeskatning. Hvis du har eid en eiendom under ett år og selger, kan samlet skatt bli opp mot 65 prosent. Etter fem år slipper du unna med ca. 35-40 prosent, mens de gunstigste skattesatsene er ned mot 15-20 prosent, fortsetter han. Dette kan optimaliseres ved at man eksempelvis benytter seg av et aksjeselskap som eier av eiendommen.

I tillegg til lokal gevinstbeskatning må det svares ordinær formuesskatt til den norske stat. Dette reguleres av skatteavtalen mellom Sveits og Norge.

- Hvilken selskapsform er mest interessant for utlendinger som vil investere?

- For utlendinger som vil investere direkte i eiendom, er nok et aksjeselskap fordelaktig. Større eierstrukturer benytter seg ofte av

ett selskap per eiendom, dette må ses på i samarbeid med spesialister på området, forteller Holdener.

I Zug kanton er det ingen direkte gevinstbeslutning om du eier en eiendom i et selskap, men vanlig firmaskatt. I Zürich spiller derimot den juridiske selskapsformen mindre rolle.

- Genève og Zürich og Basel er de toneangivende byene, de andre kantonene følger ofte deres praksis. Zürich avskaffet dokumentavgiften i 2005, og andre kantoner som Zug har fulgt etter. Zürich har ikke direkte eiendomsskatt, men det har for eksempel Basel, sier Holdener.

I Genève er det ekstremt dyrt, og byen sliter i tillegg med en utdatert eiendomslovgivning. Det skjer derfor lite i transaksjonsmarkedet. Zürich er av mange også betraktet som et typisk kjøp og hold-marked.

### **Glem det**

Å prøve seg som egen privat investor ved å investere direkte i det sveitsiske eiendomsmarkedet, kan du i praksis glemme.

- Finner du de riktige eiendommene som enkeltinvestor, skal du være svært heldig. Å komme inn som utlending i markedet med litt kapital er imidlertid utopi, du må inn i strukturene der nede. Glem direkte investeringer hvis du er ute etter ett eller to bygg på egen hånd, råder Hans R. Holdener. Finn heller samarbeidspartnere.

Holdener anbefaler norske investorer å holde seg til storområdet rundt Zürich og generelt store byer som Genève, Lausanne, Bern (på grunn av statsadministrasjonen) eller Basel, som har mye farmasi- og kjemivirksomhet.

Hans R. Holdener i Helvetica Property Investors mener nordmenn bør investere i Sveits.



Når det gjelder finansiering, bruker Helvetica Property de fylkeseide kantonbankene. Flere av disse regionbankene, som Züricher Kantonbank, er store og har mye overskuddslikviditet, slik at de er rimeligere enn storbankene UBS og Credit Suisse.

- Vi får alltid svar fra alle bankene vi sender ut anbud til, og vi pleier å henvende oss til to til fire banker. Vi har nå et prosjekt med 71 prosent belåning, der vi har tilbud om 60-70 basispunkter i rentemargin. Fireårig interbankrente i Sveits ligger i øyeblikket på ca 1,5 prosent, slik at vi betaler kanskje 2,2 prosent i lånerente. Med en netto yield på 5,9 prosent, snakker vi om en yieldspread på over 3,5 prosentpoeng, forklarer Holdener. Med andre ord ligger finansieringskostnaden langt under direkteavkastningen.

#### Bruk rådgivere

- Hvilke fallgruber må man unngå, hva er de største feilene man kan begå?

- Den største klassiske feilen her som andre steder er å kjøpe på feil sted. Du må kjenne spillereglene i markedet og ha full oversikt over de ulike skatteregimene og makrobevegelser. Det er mye mindre offentlig informasjon om leietakerne. Vi gjør eksempelvis egne intervjuer med leietakerne, der vi selv evaluerer kvaliteten på disse. Du må også ha en strategi i bakhånd og gjerne et solid apparat av rådgivere, svarer Holdener.

En viktig lokalkunnskap er terminologien. Brutto leieinntekter i Sveits er ikke som vår bruttoleie, de inkluderer også felleskostnader. Vår nettoleie, som er bruttoleie fratrukket eierkostnader, tilsvarer sveitsernes bruttoleie. Holdener mener leiemarkedet generelt er leietakervennlig.

- Lovverket er utformet slik at du hvert år må melde skriftlig fra på godkjente formularer til leietakerne om indeksregulering av husleien, det følger ikke automatisk som av de norske kontraktene. En kjøpekontrakt er ikke gyldig før den har vært hos Notaren og registrert i dagboken. I en rekke kantoner kan det forekomme at notaren leser opp kjøpekontrakten ord for ord, det kan fort bli 20 sider. Likevel mener jeg risikoen for å dumme seg ut i Sveits er liten. Sveitserne er veldig profesjonelle og formelle, men de har samme lynne som oss. Mitt beste råd er å finne en profesjonell partner som har bakgrunnskunnskap, råder Hans R. Holdener. ●

## 650 millioner

I slutten av 2006 startet Thomas C. Holst og Hans R. Holdener forvaltningsselskapet Helvetica Property Investors i Oslo. Kort tid etterpå ble datterselskapet Helvetica Property AG etablert, som fungerer som det operative hovedkontoret i Zürich. I begynnelsen av 2007 presenterte de selskapet og forretningsideen om et sveitsisk eiendomsfond med lav risiko for ulike miljøer her hjemme. Ifølge Holdener var mottakelsen svært så blandet, flere til og med lo av dem, men noen syntes ideen var spennende.

I mars/april 2007 inngikk Helvetica sin første avtale i Norge, med Castellar Corporate Finance, om å skaffe midler til det nyopprettede fondet Swiss Real Estate AS.

To år senere består fondet av 650 millioner kroner, primært fra midler som kom inn i 2007.

Hans R. Holdener sier fondet er et eiendomsfond med en defensiv risikoprofil, der alle eiendommene for øyeblikket befinner seg i Greater Zürich Area. Fondet er investert i både kontoreiendommer, handelseiendommer og logistikkeiendommer, mens de er avventende med boligeiendommer. Det skyldes lovgivning og tilbudet av tilgjengelige eiendommer.

## På bunn

Ifølge eiendomsrådgiveren CB Richard Ellis lå direkteavkastningen for de beste kontoreiendommene (prime rent) ved halvårsskiftet på henholdsvis 4,75 prosent i Zürich og 5,25 prosent i Genève. Det er lavest i Europa. For de beste handelseiendommene var de tilsvarende yieldnivåene 4,70 prosent og 5 prosent, også det i bunnsjiktet.

Helvetica forespeiler investorene 4-7 prosent i årlig utbytte og 12-16 prosent i internrente. Minimum investeringsbeløp er 100 000 kroner.

- Våre investorer er privatpersoner, hvorav noen velstående, og bedrifter. Vi har fått inn mye midler via SR-Bank og har mange kunder fra Stavanger og Bergen. Fondet har 180 millioner kroner i ledig likviditet og er ikke fullinvestert. For tiden vurderer vi to nye prosjekter og håper å være fullinvestert om få måneder. Vi har imidlertid lukket fondet, som går ut i 2013, for nye emisjoner, men kan forlenge løpetiden med tre år om styret og eierne ønsker dette, forteller Hans R. Holdener.