

## BP Immobilienvermarktung 2022

### Disposition Projektarbeit

### Themenbereich: Liegenschaftsverkauf

**Profil:**

4.1 (Liegenschaftsverkauf 1 von 4)

**Titel:**

### Bewertung von Renditeobjekten

**Ausgangslage:**

Als Immobilienmakler werden Sie auch mit Bewertungen konfrontiert. Oft gilt es für den Kunden eine Marktwertschätzung in Auftrag zu geben, diese zu begleiten und das Ergebnis zu beurteilen.

Sie erhalten den Auftrag ein Renditeobjekt (Gewerbehaus mit Büros, Retail und Gastronomienutzung) zu verkaufen und müssen sich mit Bewertungsfragen auseinandersetzen.

**Zielsetzung der Projektarbeit:**

- Erläutern Sie die verschiedenen Bewertungsmethoden und begründen Sie, welche Methode bei dieser Objektkategorie bevorzugt angewandt werden sollte.
- Benennen und begründen Sie den Hintergrund der einzelnen abzugebenden Unterlagen für den Vollzug der Bewertung.
- Analysieren Sie die Funktionsweise und Hebelwirkungen der von Ihnen gewählten Methode und die besonderen Einflussfaktoren der einzelnen Nutzungssegmente.
- Welche Genauigkeit des Ergebnisses kann der Verkäufer und Käufer erwarten, und was kann dieser unternehmen sofern der Verkaufspreis ausserhalb dieser Schätzung zu liegen kommt.

## BP Immobilienvermarktung 2022

### Disposition Projektarbeit

### Themenbereich: Liegenschaftsverkauf

**Profil:**

4.2 (Liegenschaftsverkauf 2 von 4)

**Titel:**

### Finanzierung beim Immobilienerwerb

**Ausgangslage:**

Die Finanzierung von Immobilienkäufen ist trotz anhaltend tiefer Hypothekarzinsen anspruchsvoll abzuwickeln. Die Beratung und Betreuung der Kunden werden weiterhin ein Thema im Erwerbsprozess bleiben.

**Zielsetzung der Projektarbeit:**

- Erläutern Sie die geltenden Regulierungen im Hypothekarmarkt und die heutige Praxis der Kreditinstitute bei der Vergabe von Eigenheimhypotheken
- Identifizieren Sie die verschiedenen Hypotheken Produkte und erläutern Sie deren grundsätzliche Wirkungsweise
- Erläutern Sie vertieft das Konzept der Swiss Average Rate Overnight (SARON), sowie deren Einfluss auf die künftige Auswirkung dieses Produktes auf den Hypothekarmarkt
- Erläutern Sie den Einfluss des Finanzierungsprozesses, im Bezug auf den Ablauf des Verkaufsprozesses, beim Kauf eines konsumtiven Objektes. Identifizieren und erläutern Sie die kritischen Phasen



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## **BP Immobilienvermarktung 2022**

### **Disposition Projektarbeit**

### **Themenbereich: Liegenschaftsverkauf**

#### **Profil:**

4.3 (Liegenschaftsverkauf 3 von 4)

#### **Titel:**

### **Vermarktungsprozess bei einer Immobilienentwicklung**

#### **Hintergrund:**

Als Immobilienvermarkter sind Sie für die Vermarktung einer Immobilienentwicklung zu errichtender Wohnhäuser zuständig (Verkauf nach Plan). Beim Verkauf eines solchen Projekts sind zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen. Ihnen obliegt es auch, den Bauträger bei der Preisfestsetzung und der Begründung von Stockwerkeigentum zu unterstützen.

#### **Ziele der Projektarbeit:**

- Stellen Sie den gesamten Vermarktungsprozess schematisch dar.
- Beschreiben Sie die wichtigen Schritte und vor allem die Phase im Vorfeld der Vermarktung sowie den Verkauf.
- Nennen Sie alle erforderlichen Angaben und Dokumente, um ein vollständiges Käuferdossier zu erstellen.
- Legen Sie einen Entwurf für ein Maklermandat vor, das auch die Steuerung der Vermarktung umfasst.
- Erläutern Sie den Grundsatz steuerbarer oder mehrwertsteuerfreier Leistungen im Rahmen des Aufbaus dieser Immobilienentwicklung.

## BP Immobilienvermarktung 2022

### Disposition Projektarbeit

### Themenbereich: Liegenschaftsverkauf

**Profil:**

4.4 (Liegenschaftsverkauf 4 von 4)

**Titel:**

### Grundstückgewinnsteuer im kantonalen Vergleich

**Ausgangslage:**

Unser föderalistisch gestaltetes Steuersystem führt dazu, dass Grundstückverkäufe kantonal und abhängig vom Steuersubjekt unterschiedlich besteuert werden.

Grundsätzliche Kenntnisse über das Steuersystem bei der Grundstücksgewinnsteuern werden von den Kunden geschätzt und führen gegebenenfalls dazu erfolgreich ein Mandatsauftrag abzuschliessen.

**Zielsetzung der Projektarbeit:**

- Analysieren Sie das Wesen und die Wirkungsweise dieser Steuer auf die jeweiligen Steuersubjekte
- Erläutern Sie den Unterschied zwischen dem Monistischen und Dualistischen System
- Erläutern sie die Besteuerung in einem Kanton Ihrer Wahl für juristische sowie natürliche Personen anhand eines Beispiels unter Einbezug der Bundessteuer
- Zeigen Sie auf, wie Sie diese Steuerprozesse Ihres Kunden als Vermarkter unterstützen können und analysieren Sie Chancen und Gefahren die diese Dienstleistung hat