

Immobilienanlagen

Wir können
Ihnen helfen!



Immobilien sind zu einer herausragenden Anlageklasse in der heutigen Wirtschaftslandschaft avanciert. Rasante Veränderungen im Bereich der Kapitalmärkte, Geschäftsstrukturen, der Gesetzgebung und der Technologien veranlassen Unternehmen, ständig neu darüber nachzudenken, wie sie Immobilien wertschöpfend einsetzen und sich einen Wettbewerbsvorteil sichern können.

Als langfristige, risikoreiche und kapitalintensive Anlageform gelten Immobilien heute als ein globaler Vermögensgegenstand, der im Rahmen einer ganzheitlichen Unternehmensstrategie mit Augenmerk verwaltet werden muss. Um am Immobilienmarkt erfolgreich zu sein, sind u.a. zunehmend Kenntnisse der lokalen Märkte sowie internationale Perspektiven und ein hohes Maß an Finanzexpertise erforderlich.

Mit über 1.100 hochqualifizierten Experten, die umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Rechnungslegung sowie Steuer- und Finanzberatung für multinationale Konzerne und Gesellschaften erbringen, helfen wir Unternehmen bei der Steigerung des Unternehmenswertes.

Unsere Immobilienberater decken mit ihrem fundierten Fachwissen das gesamte Spektrum der Immobilienbranche ab, einschließlich Immobiliengesellschaften, Immobilien- und Infrastrukturfonds, Baugewerbe und Wohnungsbau sowohl in der Privatwirtschaft als auch im öffentlichen Sektor.

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie bei der Entwicklung und Umsetzung Ihrer eigenen Strategien unterstützen.



Unsere Dienstleistungen

1. Wirtschaftsprüfung

Unser Ansatz ist partnerorientiert, insbesondere in der Planungsphase, wenn wichtige Entscheidungen zur Prüfungsstrategie getroffen werden. Aufgrund unserer fundierten Branchenerfahrungen sind wir in der Lage, ein effektives Prüfungskonzept zu entwickeln und umzusetzen. Dadurch können wir Ihre Prüfungs-Ziele effizient erreichen und mit unserem Immobilien- und Asset Management Team unseren Beitrag zum Geschäftserfolg unserer Kunden leisten.

Wir optimieren fortlaufend die Qualität unserer Prüfungsdienstleistungen. Vor diesem Hintergrund haben wir zahlreiche innovative Methoden und Techniken entwickelt und integriert, die es uns ermöglichen, Dienstleistungen mit Mehrwert zu erbringen.

2. Steuerberatung und Compliance

Deloitte kann Sie darin unterstützen Fonds aufzulegen sowie eine effektive und geeignete Fondsstruktur und das Anlagemodell zu entwickeln.

Nach der Ermittlung von Anlagechancen erarbeitet Deloitte unterhalb der Fonds Investitionsstrukturen mit dem Ziel der Optimierung der Rendite und zur Erfüllung von Anforderungen der Finanzberichterstattung.

Hierzu gehören:

- Analyse und Optimierung von Fonds- und Körperschaftssteuerstrukturen
- Unterstützung bei der Fondsaufgabe
- Gestaltung von Dienstleistungsverträgen für die Fonds
- Einrichtung und Optimierung von Fondsstrukturen
 - Anerkannt für die Auflage innovativer Fonds
 - Erfahrung mit zahlreichen Fondstypen (Dachfonds, Multi-Manager-Fonds, Venture Capital und Private Equity Fonds (SICAR) sowie Specialised Investment Funds (SIF))
- Überprüfung von Dienstleistungsvereinbarungen zur Optimierung der Umsatzsteuer Anwendbarkeit

3. Finanzberatung und Aufteilung

Deloitte bietet Unterstützung:

- Bei der Durchführung der steuerlichen und finanziellen Sorgfältigkeitsprüfung / Tax & Financial Due Dilligence für Immobiliengesellschaften
- Bei der grenzüberschreitenden Aufteilung von Immobilien-Anlageinstrumenten
- Im Umgang mit Platzierungen für Private Equity-Anlageformen in verschiedenen ausländischen Rechtsordnungen
- Bei gesetzlichen Regelungen und Anforderungen der Berichterstattung gemäß ausländischer Rechtsordnungen
- Bei Börseneinführungen
- Mit Analysen zu und Auswahl von Serviceanbietern (Ausschreibungsmanagement und Anforderung bei der Mitwirkung an Due Diligence-Verfahren).
- Unterstützung bei Road-Shows
- Finanzplanung

Unser Ziel ist es, aus Ihren Herausforderungen Erfolgsgeschichten zu machen.

4. Buchführung und Bilanzierung

Deloitte bietet Beratung zur Rechnungslegung und zur Überprüfung der Einhaltung von (steuer)rechtlichen Vorschriften für Luxemburger Immobilien-Anlageinstrumente, von der ersten Idee bis zur Realisierung der Strukturen und anschließenden Führung des Tagesgeschäfts dieser Unternehmen.

Hierzu gehören:

- Unterstützung bei der Rechnungslegung für den Zeitraum der Einrichtung der Strukturen
- Überprüfung der Bilanzierungsvorschriften und Berichterstattung für regulierte und unregulierte Gesellschaften
 - Buchführung
 - Erstellung periodischer und / oder jährlicher Einzelabschlüsse nach Lux GAAP und IFRS
- Konsolidierung nach Lux GAAP und IFRS
 - Erstellung von Konzernabschlüssen nach Lux GAAP und IFRS unter Einsatz unserer Lizenzsoftware „SIGMA“

- Erstellung periodischer und / oder jährlicher Konzernabschlüsse nach Lux GAAP und IFRS
- Überprüfung der Einhaltung von Rechts- und Steuervorschriften unter Aufsicht unserer Gesellschafts- und Steuerrechtsexperten
 - Vorbereitung und Koordination zur Einhaltung der Unternehmensvorschriften (Vorstandsprotokolle und Protokolle der Gesellschafterversammlungen, einschließlich Erstellung von Abschlüssen)
 - Vorbereitung von Steuerrückstellungen und Körperschaftssteuererklärungen sowie Überprüfung der Beachtung der steuerlichen Unbedenklichkeit

Unsere Services bzgl. Buchführung und Bilanzierung werden von einem Ansprechpartner betreut, der dem Unternehmen fachbereichsübergreifende Unterstützung sowie ein Follow-up seines Tagesgeschäfts bietet und die Überprüfung der Einhaltung der von Luxemburger Steuer- und Rechtsvorschriften in allen Phasen seines Lebenszyklus gewährleistet.

Unsere Dienstleistungen



Unser Team Immobilienverwaltung



Benjamin Lam

Partner Wirtschaftsprüfung – Leiter Real Estate

Benjamin Lam ist Luxemburger „réviseur d’entreprises“ und zugelassener Wirtschaftsprüfer in England und Wales mit über 19 Jahren Erfahrung im Immobilien-Sektor und in der Finanzdienstleistungsbranche. Sein Spezialgebiet ist die Erbringung von Beratungsdienstleistungen im Rahmen der operativen und finanziellen Einrichtung regulierter und unregulierter Private Equity Fonds und der Finanzierung grenzüberschreitend agierender Private Equity Fonds.

Tel: +352 451 452 429 – E-mail: blam@deloitte.lu



Sophie Mitchell

Partnerin Wirtschaftsprüfung – IFRS und Konsolidierung

Sophie Mitchell ist Luxemburger „réviseur d’entreprises“ mit über 17 Jahren Erfahrung. Ihr Spezialgebiet sind Immobilien und Private Equity-Aktivitäten sowie die Prüfung von Konzernabschlüssen nach Lux GAAP und IFRS. Ihr Kundenstamm umfasst lokale und internationale Managementgesellschaften aus dem Bereich Private Equity und der Finanzstrukturen internationaler Konzerne.

Tel: +352 451 452 481 – E-mail: somitchell@deloitte.lu



Jan Van Delden

Partner Wirtschaftsprüfung – IFRS und Deutscher Markt

Jan van Delden ist Luxemburger „réviseur d’entreprises“, deutscher Wirtschaftsprüfer und in den USA zertifizierter Wirtschaftsprüfer mit über 14 Jahren Erfahrung im Wirtschafts- und Finanzdienstleistungssektor. In den vergangenen drei Jahren hat sich Jan van Delden mit dem Immobiliensektor und hier schwerpunktmäßig mit dem deutschen Markt befasst. Sein Fachgebiet ist die Beratung von Kunden zu IFRS-Bilanzierungsregeln und Fragen der Rechnungslegung.

Tel: +352 451 452 114 – E-Mail: jvandelden@deloitte.lu



Johnny Yip

Partner Wirtschaftsprüfung – Alternative Investmentfonds

Johnny Yip ist zertifizierter Wirtschaftsprüfer in Großbritannien und Luxemburg, verfügt über mehr als 20 Jahre Berufserfahrung und ist auf die Prüfung von (alternativen) Investmentfonds sowie auf regulierte Immobilienfonds, darunter Specialised Investment Funds (SIF), spezialisiert. Darüber hinaus verfügt er über umfassende Erfahrung in Berichterstattungs- und Aufteilungsfragen beim grenzüberschreitenden Vertrieb von Fonds.

Tel: +352 451 452 489 – E-Mail: jyiplanyan@deloitte.lu



Pascal Noël

Partner Steuern – Globale Finanzdienstleistungen – Logistik-Fonds

Pascal Noël ist Luxemburger „réviseur d’entreprises“. Sein Fachgebiet ist die Steuerstrukturierung von grenzüberschreitend investierenden regulierten Immobilienfonds unter Berücksichtigung der Anforderungen sowohl von Seiten der Manager als auch der Anleger (Steuerberichterstattung / Besteuerung von Anlegern in verschiedenen Rechtsordnungen) und insbesondere der Logistik-Fonds. Pascal Noël ist Mitglied des europaweiten Deloitte Immobilienbesteuerungs-Teams.

Tel: +352 451 452 571 – E-Mail: pnoel@deloitte.lu



Raymond Krawczykowski

Partner Steuern – Alternative Investmentfonds – Infrastrukturfonds

Raymond Krawczykowski besitzt über 15 Jahre Berufserfahrung in Steuerfragen und ist auf dem Gebiet der alternativen Investmentfonds mit Schwerpunkt Immobilien- und Infrastrukturfonds tätig. Er arbeitete vier Jahre in London im Bereich Immobilien. Er berät Kunden zu Debt-Push-down und Gewinnoptimierung durch steuereffiziente Planung.

Tel: +352 451 452 500 – E-mail: rkrawczykowski@deloitte.lu



David Capocci

Partner Steuern – Alternative Investmentfonds – Staatliche Investmentfonds

David Capocci ist qualifizierter zugelassener Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Luxemburg mit über 10 Jahren Erfahrung auf dem Gebiet des internationalen Steuerrechts. Er ist spezialisiert auf die Beratung und Strukturierung internationaler Transaktionen für börsennotierte und private Kunden, insbesondere auf paneuropäische Immobilien- und staatliche Investmentfonds.

Tel: +352 451 452 437 – E-mail: dcapocci@deloitte.lu



François Guilloteau

Partner Steuern – Globale Finanzdienstleistungen – Managementgesellschaft und Russischer Markt

François Guilloteau ist spezialisiert auf Steuerberatung im Finanz- und Anlagesektor mit Schwerpunkt Finanzierungsstruktur und internationale Steuerstrukturierung für regulierte Immobilienfonds und Managementgesellschaften, die grenzüberschreitend und insbesondere in den russischen Immobilienmarkt investieren.

Tel: +352 451 452 577 – E-mail: fguilloteau@deloitte.lu



Erwan Loquet

Partner Steuern – Mehrwertsteuer

Erwan Loquet besitzt über 15 Jahre Erfahrung im Immobilien- und Finanzdienstleistungssektor. Er erbringt Beratungsdienstleistungen und Compliance-Services im Bereich der Fondsregistrierung und ist auf die Beratung bei der operativen und finanziellen Einrichtung von Immobilienfonds und Immobilientransaktionen sowie die Optimierung und Verwaltung von Immobilienstrukturen spezialisiert.

Tel: +352 451 452 583 – E-mail: eloquet@deloitte.lu



Lou Kiesch

Partner Consulting – Investment Management Services – Regulatory & Compliance Services

Lou Kiesch hat über 15 Jahre Erfahrung im Finanzsektor in Luxemburg, London, Frankfurt und Paris. Er leitet den Bereich Compliance innerhalb der Investment Management Services, der aus 30 erfahrenen Regulierungsexperten besteht. Lou Kiesch ist spezialisiert auf Strategien der grenzüberschreitenden Aufteilung von Investmentfonds.

Tel: +352 451 452 456 – E-mail: lkiesch@deloitte.lu



Manuel Baldauff

Partner Corporate Finance – Corporate Finance – Due Diligence

Manuel Baldauff verfügt über mehr als 10 Jahre Berufserfahrung in den Bereichen Bankwesen und Consulting. Er ist insbesondere spezialisiert auf Unternehmensstrategien, M&A, Bewertungen, Due Diligence und Finanzplanung.

Tel: +352 451 452 742 – E-mail: mbaldauff@deloitte.lu



Jean-Philippe Foury

Partner Steuern – Leiter Services zur Rechnungslegung für die Immobilienbranche

Jean-Philippe Foury ist ein in Luxemburg zugelassener Wirtschaftsprüfer mit über 15 Jahren Berufserfahrung und Expertise im Bereich Rechnungslegung und Prüfung von Unternehmen der Wirtschafts- und Finanzbranche. Er leitet den Rechnungslegungsservices, der auf Immobilien und Private Equity spezialisiert ist und berät in Fragestellungen zu Rechnungslegungs- und Bilanzierungsverfahren für komplexe Instrumente, grenzüberschreitenden Transaktionen und bei der Umstrukturierung multinationaler Konzerne.

Tel: +352 451 452 418 – E-mail: jpfoury@deloitte.lu

About Deloitte Touche Tohmatsu:

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in 140 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's 165,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence. Deloitte's professionals are unified by a collaborative culture that fosters integrity, outstanding value to markets and clients, commitment to each other, and strength from cultural diversity. They enjoy an environment of continuous learning, challenging experiences, and enriching career opportunities. Deloitte's professionals are dedicated to strengthening corporate responsibility, building public trust, and making a positive impact in their communities. Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.