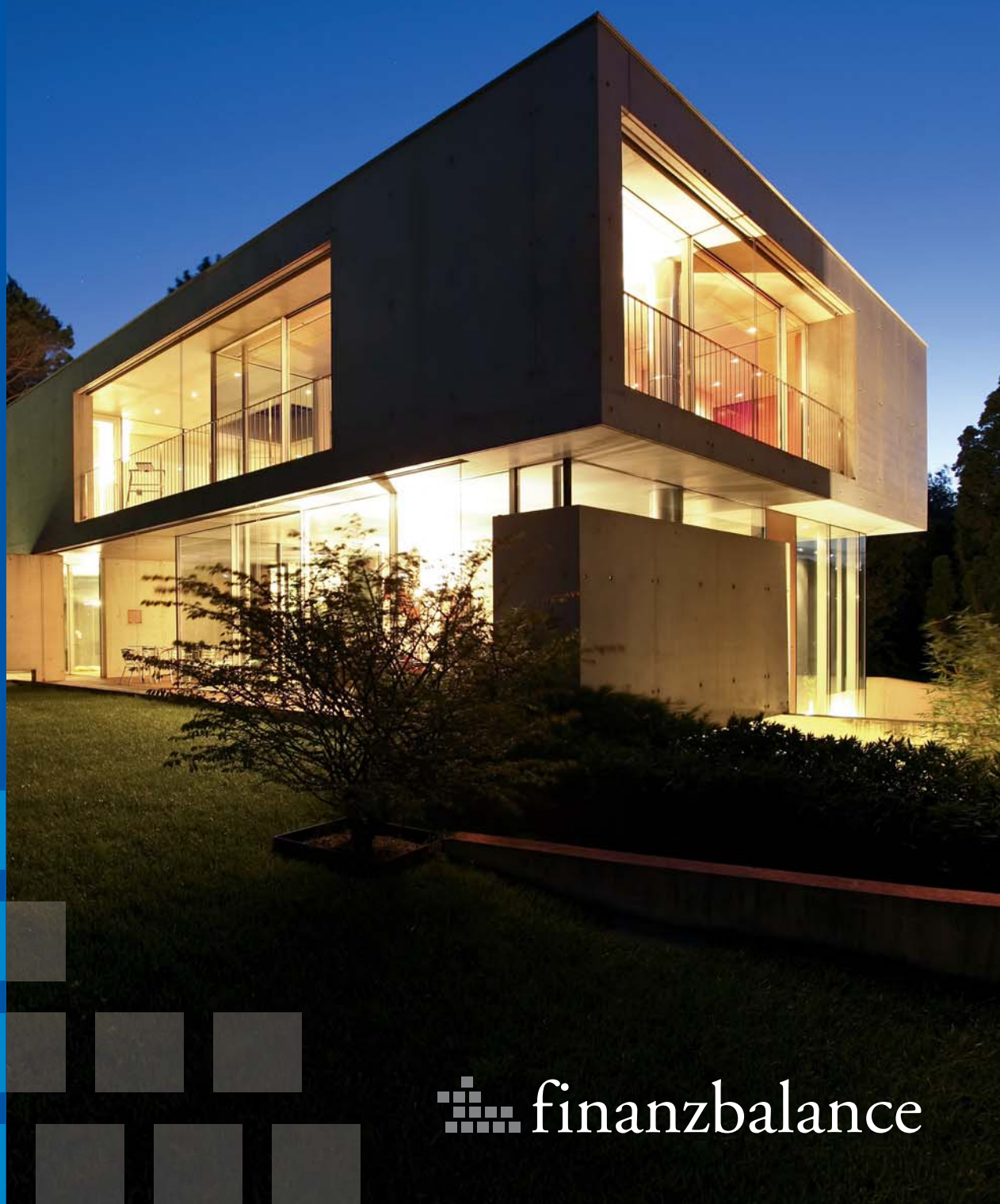


**Ihr Partner für
Finanz- und Immobilienfragen**



Inhaltsverzeichnis

Unsere Dienstleistungen	07
-------------------------	----

immobalance – Immobilienberatung mit Weitblick

Wir bewirtschaften Ihre Immobilie nachhaltig	08
Verwaltung und Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum und Mietliegenschaften	09
Erst- und Wiedervermietung von Wohn- und Gewerbeobjekten	09
Liegenschaften- und Finanzbuchhaltung	10
Vermittlung, Kauf und Verkauf von Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbebauten und Bauland	11

finanzbalance – Finanzplanung für alle Lebenslagen

Warum eine unabhängige Finanzberatung?	12
Hypotheken, Steuern, Geldanlagen, Krankenkasse, Versicherungen	13
Mein erster Zahltag	14
Ich ziehe in eine Wohngemeinschaft oder in meine eigene Wohnung	14
Wir leben im Konkubinat oder heiraten	15
Wir planen oder bekommen Familienzuwachs	15
Ich wechsle meine Stelle	16
Ich baue, kaufe oder besitze Wohneigentum	16
Ich mache mich selbständig	16
Ich habe im Lotto gewonnen oder eine Erbschaft gemacht	17
Ich lasse mich scheiden/trennen	17
Ich plane meine Frühpensionierung	18
Ich bereite mich auf meine Pensionierung vor oder plane meinen Nachlass	18



Lina Villiger

Liegenschaftenverwalterin



Andreas Röschli

Finanzplanungsexperte

Suchen Sie eine professionelle Verwaltung für Ihre Liegenschaft?
Haben Sie Fragen zur Finanzierung oder zur Steueroptimierung?
Wenn es um Immobilien geht, werden Sie als Hauseigentümer mit vielen Fragen konfrontiert. Ob Finanzierung, Bewirtschaftung, Kauf oder Verkauf – Marktnähe, Professionalität und eine individuelle Beratung sind besonders wichtig. Haben Sie Träume, die Sie gerne verwirklichen wollen? Die jahrelange Erfahrung in der Finanzbranche macht uns auch in allen Finanzfragen zu einem kompetenten und vertrauensvollen Partner.

Am Anfang einer erfolgreichen Kundenbeziehung steht immer ein persönliches Gespräch. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Lina Villiger

Andreas Röschli



Wir realisieren
Ihre Wohnträume

Unsere Dienstleistungen

Was können wir für Sie und Ihre Liegenschaft tun?

Immobilienberatung

- Verwaltung und Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum und Mietliegenschaften
- Erst- und Wiedervermietung von Wohn- und Gewerbeobjekten
- Allgemeine Immobilienberatung
- Liegenschaften- und Finanzbuchhaltung
- Vermittlung, Kauf und Verkauf von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Gewerbebauten und Bauland

Haben Sie Träume, die Sie gerne verwirklichen wollen?

Finanzberatung «finanzbalance»

- Finanzanalyse und -planung
- Optimierung von Hypotheken, Steuern, Vorsorge, Geldanlagen, Krankenkasse und Versicherungen
- **Liegenschaften- und Bauprojektfinanzierung, Kauf von Wohneigentum**
- Finanzplanung beim Schritt zur Selbständigkeit, Ehe/Lebensgemeinschaft, Familienzuwachs, Scheidung/Trennung
- Planung von (Früh-) Pensionierungen, Erb- und Nachfolgeplanung

immobalance –

Immobilienberatung

mit Weitblick

Wir bewirtschaften Ihre Immobilie nachhaltig

immobalance verfügt über fundierte Erfahrungen in der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Betreuung von Stockwerkeigentümergemeinschaften.

Sie wollen wissen, wieviel Ihre Immobilie wert ist? Sie möchten sicher gehen, dass Sie Ihre Liegenschaft optimal nutzen? immobalance steht für die langfristige Betrachtungsweise einer Immobilie. Unabhängig davon, ob der aktuelle Eigentümer kurz- oder langfristige Ertragsziele mit seiner Investition verfolgt – vor dem Hintergrund einer nachhaltig ertragreichen Nutzung muss eine Immobilie mit Weitblick verwaltet oder gemanagt werden. Optimierte, sach- und fachgerechte Wartung und Instandhaltung in Kombination mit einem vertrauensvollen Beziehungsmanagement zwischen Eigentümer, Verwalter und Mieter sichern den Werterhalt und nachhaltig den Ertrag.

Ihre Immobiliengeschäfte erledigen wir transparent, fristgerecht und kostengünstig – alles aus einer Hand. Gerne stehen wir Ihnen als ausgewiesene Immobilienfachleute für eine persönliche Beratung zur Verfügung.





Eine Immobilie mit **Gewinn**

Vermietung und Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften

Bewirtschaftung von Renditeliegenschaften: Die Betreuung und Verwaltung Ihrer Immobilie bedeutet für uns, dass wir als Ansprechpartner für Ihre Mieter fungieren und die Liegenschaft und die Mieterschaft durch regelmässige Begehungen gut kennen. Handlungsbedarf wird dadurch rechtzeitig erkannt. Ziel ist es, Sie als Eigentümer zu entlasten, die Erträge und Kosten zu optimieren und eine nachhaltige Rentabilität der Liegenschaft sicherzustellen.

Betreuung von Stockwerkeigentümergeinschaften: Neben der Betreuung der Liegenschaft schliesst die Betreuung der Stockwerkeigentümergeinschaft die Organisation und Durchführung der nötigen Versammlungen und Ausschusssitzungen mit ein.

Erst- und Wiedervermietung von Wohn- und Gewerbeobjekten

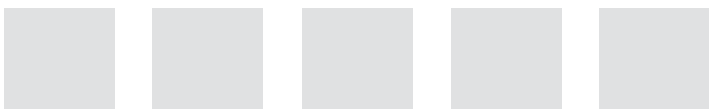
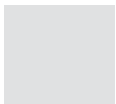
Wenn es um die Vermietung von Wohn- und Gewerbeobjekten geht, werden die Ideen und Wünsche zum Wohle aller Beteiligten verwirklicht. Immobilien – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – erfordern eine qualifizierte Verwaltung und kontinuierliche Betreuung, um Wertbeständigkeit und Erträge zu sichern. Dank unserer langjährigen Erfahrung und umfangreichen Branchenkenntnissen kennen wir den Immobilienmarkt sehr genau. Kompetenzen, die den Wert und die Rentabilität Ihrer Immobilie langfristig erhalten und nachhaltig steigern.



Eine **Investition** in die Zukunft

Liegenschaften- und Finanzbuchhaltung

Buchhaltung ist nicht jedermanns Sache. Unsere aber schon. Vom individuellen Projekt bis zum Full-Service-Paket bieten wir Ihnen das volle Dienstleistungsspektrum für Outsourcing im Finanz- und Rechnungswesen an. Wir kümmern uns um Ihr Tagesgeschäft, damit Sie sich uneingeschränkt Ihren Kernkompetenzen widmen können. Eine saubere und aktuelle Auswertung verhindert böse Überraschungen, ermöglicht eine schnelle Reaktion auf betriebliche oder steuerliche Probleme und wirkt sich damit positiv auf das Rating wie auch die Finanzierungskosten im Unternehmen aus. Wir sichern Ihnen eine diskrete, fach- und termingerechte Buchführung zu. Eine korrekte und aussagekräftige Finanzbuchhaltung ist die unverzichtbare Basis für alle betrieblichen Entscheidungen.



Vermittlung, Kauf und Verkauf von Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbebauten und Bauland

Sind Sie an einer Investition in Immobilien interessiert? Möchten Sie Ihr Geld langfristig in einer Immobilie anlegen oder eine Immobilie verkaufen? immobalance vermittelt den Kauf bzw. Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien und sucht laufend Investoren und Bauland für neue Projekte.

Aufgrund unserer langjährigen Tätigkeit am Immobilienmarkt verfügen wir über tiefgreifende Marktkenntnisse. Mit unseren Erfahrungen aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft sind wir in der Lage, die Vor- und Nachteile, die Rentabilität und die bauliche Substanz einer Immobilie realistisch zu ermitteln. Wir beraten in baulicher Hinsicht bei Umnutzungsvorhaben, bewerten Wohn- und Bürogebäude und übernehmen den Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie. Daneben finden private wie institutionelle Anleger in uns einen kompetenten Dienstleister und Investoren einen erfahrenen Ansprechpartner für bankenunabhängige Baufinanzierungsberatungen.



finanzbalance –

Finanzplanung

für alle Lebenslagen

Warum eine unabhängige Finanzberatung?

Die neue Dienstleistung von imbalance heisst «finanzbalance». Wir beraten Privatpersonen und Unternehmungen in allen Finanzfragen. Da wir weder einer Bank, Versicherung noch einer Investmentgesellschaft verpflichtet sind, stehen Sie bei uns als Kunde im Mittelpunkt.

Die meisten Unternehmungen wie Banken und Versicherungen haben als erstes Ziel, ihre hauseigenen Produkte zu verkaufen. Völlig unabhängig davon, ob diese für Sie die beste Lösung darstellen und damit Ihre Bedürfnisse befriedigend abdecken.

Da «finanzbalance» mit praktisch all diesen Unternehmungen zusammenarbeitet und die Produkte kennt, können wir für Sie die Rosinen aus dem breiten Angebot herauspicken. Mit «finanzbalance» werden finanzielle Entscheidungen systematisch aufeinander abgestimmt und planmässig umgesetzt. Dabei beachten wir nicht nur steuerliche oder rechtliche Aspekte, sondern berücksichtigen auch gesellschaftspolitische Entwicklungen. Schliesslich wollen wir Sie in allen möglichen Lebenssituationen bei finanziellen Entscheidungen unterstützen. Ihre Bedürfnisse und Ziele stehen dabei immer im Vordergrund.

Durch unsere «finanzbalance» können wir Ihre Liquiditäts- und Vermögenssituation umfassend und übersichtlich tabellarisch und grafisch darstellen, sowie die Entwicklung unter verschiedenen Szenarien (z.B. Inflationsrate, Kapitalverzinsung, Ereignisse wie Berufsunfähigkeit oder Tod) analysieren und planen. Wir können Anlage- und Finanzierungsalternativen vergleichen, Vorschläge für das Schliessen von Rentenlücken erarbeiten, steuerliche Auswirkungen klären, Steuerzahlungen planen und vieles mehr.

Frühzeitige und umfassende Finanzplanung ist eine Investition in eine sichere Zukunft. Wir begleiten Sie gerne auf diesem Weg.



**FINMA-Bewilligung für
Kapitalanlage- und Versicherungsvertrieb**

Wir bringen Sie auf **Kurs**



Hypotheken

Wir stehen Ihnen zur Seite, wenn es darum geht, einen guten, auf Sie zugeschnittenen Baukredit zu erhalten. Dabei gilt es einiges bei der Wahl der Darlehensgeber und den nachfolgenden Verhandlungen zu beachten. Wir unterbreiten den Banken das gewünschte Hypothekarmodell, so kann die optimale Hypothek für Sie abgeschlossen werden.

Steuern

Wie kann ich meine Steuern senken?
Die Steuerplanung wird in eine umfassende Finanzplanung eingebettet und ist deshalb auch immer eine Einkommens-, Vermögens-, Versicherungs- und Vorsorgeplanung. Damit Sie Ihre Steuerbelastung nachhaltig senken können zeigen wir Ihnen auf, wo Sie unnötige Steuern zahlen und wie gross der Spielraum für Einsparungen ist.

Geldanlagen

Die Basis jeder erfolgreichen Geldanlage ist eine persönliche Anlagestrategie. Das Resultat ist ein massgeschneidertes Anlagekonzept, mit dem Sie finanziell flexibel bleiben, Ihre Vermögenssubstanz nicht gefährden und trotzdem die bestmögliche Rendite erwirtschaften.

Krankenkasse, Versicherungen

Was tun wenn die Prämien steigen? Lohnt sich ein Kassenwechsel? Entdecken Sie Ihr persönliches Sparpotenzial. Wir legen grossen Wert auf Versicherungslösungen, die dem Alter, den speziellen Wünschen und der persönlichen Situation unserer Kundschaft Rechnung tragen. Gerne beraten wir Sie als unabhängiger Berater in allen Versicherungs- und Finanzfragen.

Der **Kunde** steht im Mittelpunkt



Mein erster Zahltag

Hurra, ich erhalte den ersten Zahltag! Nun kann ich für ein Auto, einen Sprachaufenthalt oder die Weltreise sparen. Doch wie spare ich mein Geld am besten? Nach welchen Kriterien wähle ich Versicherungen und die Krankenkasse aus? Welche Möglichkeiten habe ich, die zweite oder dritte Säule zu optimieren? Gerne planen und optimieren wir Ihren Finanzhaushalt nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen.

Ich ziehe in eine WG oder in meine eigene Wohnung

Der Versicherungsschutz durch die Policen der Eltern ist erloschen. Es ist Zeit, Versicherungen neu abzuschliessen oder anzupassen. Doch welche Risiken muss ich abdecken und wie vermeide ich zu hohe Versicherungsprämien? Wir zeigen Ihnen wichtige Kriterien für die Wahl Ihrer Versicherung und klären unter anderem ab, wie Sie bei einem Unfall abgedeckt sind und wie lange Sie im Krankheitsfall Lohn erhalten.

Nicht zuletzt bei der Wahl der Wohnung oder des WG-Zimmers sollte das Budget genauer unter die Lupe genommen werden. Welche Mietkosten fallen an und wieviel muss ich für den Haushalt einrechnen? Damit Wünsche – wie eine neue Stereoanlage, ein Computer oder neue Möbel – realisiert werden können, schaffen wir Transparenz und zeigen Ihnen mögliche Sparmodelle.

Wir leben im Konkubinat oder heiraten

Die Absicherung der Familie rückt in den Vordergrund – die Sicherheit hat einen höheren Stellenwert. Um die neue Situation zu optimieren, müssen verschiedene Aspekte berücksichtigt werden, wie zum Beispiel der Einfluss einer Heirat auf die Versicherung, die finanziellen Risiken bei Invalidität oder Tod oder auch Steuer- und Erbschaftsaspekte.

Wieviel Einkommen wird benötigt, um den Lebensstandard aufrechtzuerhalten? Welche Wünsche wollen wir gemeinsam realisieren? Eine Weltreise? Nachwuchs? Eine Zusatzausbildung? Ein Eigenheim? Wir wählen die richtige Anlagestrategie für einen gesunden Kapitalaufbau. Damit Ihre Wünsche baldmöglichst realisiert werden können.

Wir planen oder bekommen Familienzuwachs

Mit dem Familienzuwachs sind finanzielle Konsequenzen verbunden. Allenfalls hat man in Zukunft nur noch einen Lohn, es braucht eine grössere Wohnung oder ein anderes Auto. Auch gilt es, sich rechtzeitig Gedanken über die Krankenversicherung während der Schwangerschaft und bei der Geburt zu machen. Wie versichere ich mein Kind? Welche Steuerreduktionen ergeben sich mit Kindern und wie plant man den Finanzbedarf des Kindes während dem Studium oder der Weiterbildung? Wir erstellen für Sie die passende Anlagestrategie, damit Sie langfristig und mit minimalem Aufwand die Kosten für die Ausbildung Ihres Kindes gewährleisten können.



Ich wechsle meine Stelle

Die Leistungen bezüglich Krankentaggeld und Pensionskasse sind von Firma zu Firma sehr unterschiedlich. Es lohnt sich deshalb abzuklären, wie gut die Leistungen der neuen Pensionskasse sind und wieviel Lohnersatz Sie bei Krankheit oder Unfall erhalten werden. Lohnt es sich das Alterskapital aufzustocken? Wieviel Geld brauche ich als Lohnersatz, um meine Verpflichtungen zu erfüllen und meinen Lebensstandard weiterhin zu pflegen? Stellen Sie sich diese Fragen, solange Sie bei guter Gesundheit sind. Der Gesundheitszustand ist entscheidend, ob und zu welchem Preis sich die Risikoabdeckung versichern lässt.



Ich baue, kaufe oder besitze Wohneigentum

Für den Bau oder den Kauf von Wohneigentum wollen vorgängig einige Fragen geklärt sein. Nach welchen Kriterien suche ich Bauland. Wer baut mein Haus? Wieviel Eigenmittel muss ich erbringen, damit ich einen Bau- resp. Hypothekarkredit erhalte? Es gilt Reserven für die Berechnung der Tragbarkeit einzuplanen und abzuklären, in welcher Form die Eigenmittel vom Darlehensgeber akzeptiert werden. Gerne zeigen wir Ihnen, welche Konsequenzen sich aus der Finanzierung des Wohneigentums durch

Pensionskassengelder oder Gelder der dritten Säule ergeben. Wir prüfen, wie sich Ihr Wohneigentum auf die Steuern auswirkt und wie Sie die Amortisation verbessern können.



Ich mache mich selbständig

Sein eigener Herr und Meister zu sein heisst: Unabhängigkeit erlangen, Träume verwirklichen, das Einkommen selber bestimmen und Flexibilität. Das Projekt «Selbständigkeit» will minutiös vorbereitet sein und bedarf einer sorgfältigen Finanz- und Marketingplanung.

Welche Gesellschaftsformen gibt es und wie erstelle ich einen übersichtlichen Businessplan? Wie gross ist die Nachfrage für mein Produkt und meine Dienstleistung? Wir präsentieren Ihnen, was u.a. ein Geschäftskredit kostet und wie Sie sich auf das Bankgespräch vorbereiten können.

Auch bei den Versicherungen gibt es einiges zu beachten, um firmenspezifische Risiken und Mitarbeiter ausreichend abzusichern. Damit Ihr Unternehmen finanziell optimiert werden kann, beachten wir auch steuerliche Aspekte, damit Sie gewinnbringend wirtschaften und für weitere Investitionen sparen können.



Wir bieten Ihnen ein **Rundum-sorglos-Paket**

Ich habe im Lotto gewonnen oder eine Erbschaft gemacht

Wieviel Kapital verbleibt mir nach allen Kosten und Abzügen? Wir zeigen Ihnen auf, ob bei Ihrem Gewinn oder Ihrer Erbschaft Nutzungsrechte vorhanden sind, welche Sie belasten könnten. Wir berechnen die Erbschaftssteuer und was der Fiskus von Ihrem Gewinn erhalten wird. Das Kapital kann zudem mit unterschiedlichen Anlagemodellen aufgebaut werden.

Ein Tipp: Grundsätzlich sollte vor dem Akzeptieren einer Erbschaft sichergestellt werden, dass die Aktiven grösser sind als die Passiven.

Ich lasse mich scheiden/trennen

Eine Scheidung oder Trennung bringt in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht Veränderungen mit sich. Dabei ist gut zu wissen, auf welche finanziellen Mittel man Anspruch hat. Berücksichtigt mein Rechtsvertreter alle Ansprüche? Habe ich Anrecht auf Kapital der zweiten und dritten Säule? Wie beantrage ich das AHV-Splitting? Es empfiehlt sich, die neue Steuerbelastung genauer anzuschauen, und die Versicherungen neu abzuschliessen oder zu verändern. Auch sollte die Einkommenssituation nochmals neu angeschaut werden.

Ich plane meine Frühpensionierung

Mit zunehmendem Druck am Arbeitsplatz steigt der Wunsch nach einer Frühpensionierung. Es gilt, ab 45 bis 50 Jahren einen Zeitplan mit dazugehörigem Massnahmenkatalog aufzustellen, denn verlorene Zeit kann nicht mehr aufgeholt werden.

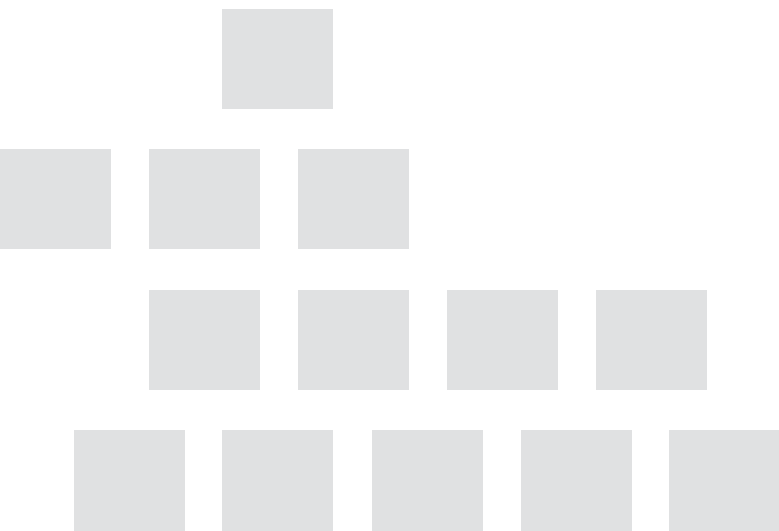
Je früher Ihr Frühpensionierungskonzept umgesetzt wird, desto geringer ist der finanzielle Aufwand. So kann das entsprechende Kapital pro Jahr aufgebaut werden, damit der monatliche Finanzbedarf nach der Frühpensionierung abgedeckt ist. Soll und kann ich Kapital aus der Pensionskasse beziehen? Oder soll ich mir eine Rente auszahlen lassen? Welche steuerlichen Aspekte sind zu berücksichtigen? Wir klären ab, wie hoch Ihr Kapitalbedarf ist, um die Einkommenslücke abzudecken und welche Einkommensquellen Ihnen zur Verfügung stehen.

Ich bereite mich auf meine Pensionierung vor oder plane meinen Nachlass

Aufgrund der Komplexität und der Wechselwirkung aller relevanten Faktoren, empfehlen wir mit der Vorbereitung mindestens sechs Jahre vor der Pensionierung zu beginnen.

Wir zeigen Ihnen auf, welche Beträge Sie von der AHV, Pensionskasse und Selbstvorsorge erwarten können und wie hoch die monatlichen Ausgaben nach der Pensionierung sein werden. Stimmt meine Krankenkasse fürs Alter? Und welche planbaren Ausgaben wie zum Beispiel Reisen, Schenkungen, Erbvorbezüge an die Kinder und/oder Enkel sind vorgesehen? Wie verhalten sich diese mit den Steuern? Profitieren Sie von der optimalen Lösung und geniessen Sie einen unbeschwerten und zufriedenen Ruhestand.

Unser Tipp: Suchen Sie den Dialog mit Ihren Erben bereits vor der Pensionierung. Regeln Sie die Nachfolge frühzeitig, da sich gewisse Steueraspekte sonst nachteilig auswirken können.



Geniessen Sie Ihre
Freiheit



Wünschen Sie eine persönliche Beratung?

Gerne stehen wir Ihnen als ausgewiesene
Finanz- und Immobilienfachleute zur Verfügung.

immobalance, Röschli & Villiger
Berglistrasse 7, CH-8180 Bülach
Tel. +41 43 444 03 38
Fax +41 43 444 03 39
E-Mail: info@immobalance.ch
www.immobalance.ch