

br

beck
rechtsanwälte

Fast Ejendom-Tyskland

Det kommercielle

Det juridiske

Det finansielle

beck rechtsanwälte er en full-service advokatvirksomhed med kontorer i Hamborg og Berlin.

Før man kaster sig ud i købet af fast ejendom i Tyskland, er det vigtigt, at man har gennemtænkt sin investering og har overvejet en langsigtet strategi for investeringen; også set i lyset af de investeringer, man allerede har foretaget, sammenholdt med fremtidige ønsker.

Det er afgørende at gennemarbejde salgsmaterialet, hvor fire grundlæggende områder bør omfattes af analysen.

DET KOMMERCIELLE OMRÅDE

Ejendommens beliggenhed er en af de mest afgørende faktorer ved vurderingen af, om vilkårene for købet er acceptable.

Ejendommen bør være beliggende i en større by, og beliggenheden bør være attraktiv i forhold til infrastrukturen og befolkningsstrukturen i den pågældende by.

Lejeniveauet i ejendommen må ikke være højere end markedsprisen på erhvervestidspunktet.

Såfremt disse to faktorer er opfyldt, er det også muligt at kunne foretage en genudlejning af lejemålet til en anden lejer.

DET FINANSIELLE OMRÅDE

Ejendommens pris skal være i overensstemmelse med markedsvilkårene.

Det er vigtigt at undersøge, om den lejer, der er i ejendommen på erhvervestidspunktet, både kan og vil betale lejen samt at få lånevilkårene optimeret i forhold til lejekontraktens længde og det aktuelle renteniveau.

DET TEKNISKE OMRÅDE

Det er vigtigt, at der foreligger en teknisk due diligence, der redegør for ejendommens stand på erhvervestidspunktet, hvad angår konstruktion og vedligeholdelsesstand.

Den tekniske gennemgang bør også omfatte en redegørelse for jordbundsforholdene, herunder evt. forurening.

DET JURIDISKE OMRÅDE

Der bør foreligge en juridisk due diligence, der redegør for indholdet af lejekontrakterne, herunder en gennemgang af kontraktens bestemmelser om uopsigelighed, afståelsesmuligheder og værdisikring af lejen.

Når der er foretaget en gennemgang af ovennævnte områder, kan der træffes beslutning om, hvorvidt købet af ejendommen passer ind i den investeringsprofil, man har valgt.

HANDEL MED FAST EJENDOM

Selvom retsreglerne om køb af fast ejendom i Danmark og Tyskland i realiteten ikke er så forskellige, vil enhver dansker, der stifter bekendtskab med tyske retsforhold, hurtigt erfare, at et tilsyneladende enslydende begreb kan have forskelligt indhold og betydning i de to retssystemer.

Man vil også erfare, at tysk retspraksis er præget af betydeligt flere krav om overholdelse af bestemte former og fremgangsmåder, end man er vant til i Danmark.

Omstående beskrives i hovedtræk de forhold, en dansk køber skal være opmærksom på i forbindelse med køb af fast ejendom i Tyskland.

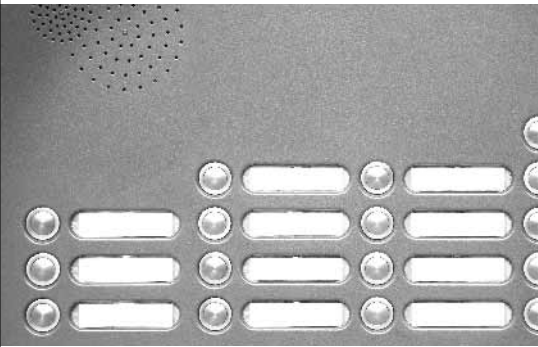
FINANSIERINGEN

En af de første væsentlige forskelle man vil lægge mærke til, når man skal købe eller sælge fast ejendom i Tyskland, er, at man principielt forhandler og aftaler prisen på kontant basis, dvs. at man normalt ikke overtager de i ejendommen tinglyste prioriteter. Sælger ønsker kontant betaling for at kunne indfri sine forpligtelser, og køber må selv sørge for sin egen finansiering af købesum og omkostninger. Det er nødvendigt, at man har gjort sig tanker om finansieringen før man handler.

Vanskeligheden i forbindelse hermed består i, at en bank eller en kreditforening først vil afgive et endeligt finansieringstilsagn, når banken eller kreditforeningen har fået forelagt fyldestgørende oplysninger om ejendommen i form af udkast til købekontrakt, vurdering, driftsbudget, lejekontrakter m.v.

Såfremt ejendommen allerede før handelen er udlejet, giver udarbejdelse af driftsbudget og vurdering ikke anledning til større problemer. Værre er det, hvis handelen drejer sig om en ubebygget grund med eller uden byggeprojekt. I så fald må man nøje undersøge og vurdere udlejnings- og salgsmulighederne eller søge denne forretningsmæssige risiko afdækket ved garanti fra sælger eller entreprenør.

KØBEKONTRAKTEN



Et andet væsentligt problem er, at begrebet slut-seddel ikke kendes i Tyskland.

Skal der med bindende virkning træffes aftale om overdragelse af fast ejendom i Tyskland, skal det ske ved et dokument oprettet af og for en tysk notar. Mundtlige eller skriftlige aftaler, der ikke er indgået for en notar, er, for så vidt de drejer sig om fast ejendom, ikke retsgyldige og dermed uforpligtende.

Det indebærer, at den der i tillid til en sådan aftale afholder omkostninger til udarbejdelse af driftsbudget, vurdering, besigtigelse m.v., løber den risiko, at ejendommen bliver solgt til en anden interessent, inden undersøgelseerne er tilendebragt og en bindende aftale indgået.

Denne risiko er en realitet, man gør klogt i at medtage i sine overvejelser, idet tyskere heller ikke moralsk føler sig forpligtet til at vedstå en mundtlig eller skriftlig aftale om fast ejendom, som ikke er indgået for en notar.

Et brud på en ikke-notariel aftale kan dog efter omstændighederne give grundlag for et erstatningskrav imod den anden part for forgæves afholdte omkostninger.

Forpligtende er udelukkende en købekontrakt (betinget skøde) oprettet af og for en tysk notar. En sådan kontrakt kan bringes i stand ved tilbud (enten fra sælger eller køber) og accept. Tilbud og accept forpligter selvsagt kun den, der afgiver erklæringen, og skal ligeledes underskrives for en tysk notar. I den forbindelse er det uden betydning, om køber eller sælger afgiver erklæringen personligt over for notaren, eller om den pågældende lader sig repræsentere af en fuldmægtig.

NOTAREN

Ved indgåelse af aftaler om fast ejendom i Tyskland har notaren således en central funktion. Han repræsenterer hverken sælgers eller købers interesse, men derimod det offentlige interesse i, at ejendomshandler sker på en for alle implicerede parter betryggende og sikker måde.

Notarens vigtigste opgaver er derfor at sørge for, at de handelsvilkår, som sælger og køber er blevet enige om, kommer til udtryk i købekontrakten, og at der ikke indgås aftaler, som – bevidst eller ubevidst – tilsidesætter den ene parts interesser unødvendigt i forhold til den anden parts.

Notaren kan derfor heller ikke deltage i forhandlingen om selve handelsvilkårene, men det er hans opgave at formulere kontrakten og i den forbindelse at vejlede parterne, således at resultatet bliver en velafbalanceret aftale.

Medens notaren således sørger for, at parternes rettigheder og forpligtelser bliver indført i kontrakten, kan det ikke stærkt nok understreges, at notaren normalt ikke sørger for eller har til opgave at sikre en part mod den situation, at den anden part ikke overholder de påtagne forpligtelser.

Skal sælger f.eks. stille bankgaranti til sikkerhed for en tilsagt lejeindtægt eller for afhjælpning af efterfølgende mangler ved et byggeri, kan man ikke påregne, at notaren foreslår købesummens frigørelse betinget af, at denne bankgaranti stilles.

Det må derfor anbefales, at man i hvert fald som dansk køber lader sig repræsentere af en advokat,

der udelukkende varetager købers interesser, og som i så fald udarbejder udkast til en købekontrakt.

Det er notarens opgave at afvikle kontrakten: indberette kontrakten til og indhente de fornødne godkendelser fra skattevæsen og kommunale myndigheder; sørge for tinglysning af reserverende retsanmærkning i tingbogen med henblik på senere tinglysning af ejerskifte til køber; sørge for afløsning af panterrettigheder, der ikke skal overtages inden ejerskiftet; foretage endelig tilskødning; sørge for tinglysning af ny panteret til fordel for købers bank; modtage, forvare og udbetale købesummen samtidig med at tinglysning af ejerskifte sker, og i øvrigt sikre, at betingelserne for udbetaling er opfyldt.

Notaren har således en betroet stilling ikke kun i relation til sælger og køber, men også i relation til sælgers og købers banker. Det er sædvane, at der i købekontrakten meddeles omfattende fuldmagt til en eller flere af notarens ansatte, således at de kan foretage ændringer i kontrakten, som måtte vise sig nødvendige i forbindelse med afvikling af denne.

Køberen vælger normalt, hvilken notar der skal berigtige handelen og afholder også omkostningerne til denne.

OMKOSTNINGER



De omkostninger, der er forbundet med erhvervelse af fast ejendom i Tyskland, beregnes af ejendommens værdi/købesum og omfatter normalt honorar til ejendomsmægler og notar samt gebyr til tinglysning og grunderhvervelsesskat.

De samlede omkostninger til disse ydelser andrager mellem 5% og 10% af købesummen.

Omkostninger til notaren og tinglysningen er fastsat ved lov. I gennemsnit kan man påregne, at omkostningerne til notaren udgør ca. 1% af købesummen og tinglysningen ca. 0,5% af købesummen.

Grunderhvervelsesskatten udgør mellem 3,5% og 5% og beregningsgrundlaget er købesummen med tillæg af den del af påløbne omkostninger, som ifølge lovreglerne skulle betales af sælgeren, men som ifølge købekontrakten betales af køberen. Omkostningerne til den medvirkende ejendomsmægler beregnes af købesummens størrelse og varierer mellem 1% og 6%.

I praksis aftales det ofte i købekontrakten, at ovennævnte omkostninger betales af køberen.

Udover ovennævnte omkostninger betales der honorar til egne rådgivere, f.eks. teknisk sagkyndige, revisor, advokat m.v.

De samlede honorarer ved køb af fast ejendom i Tyskland kan forekomme urimeligt høje, når der henses til omfanget af arbejdet og det ansvar, der er forbundet med opgaven, hvorfor det må anbefales, at disse honorarer tages op til forhandling.

Det skal hertil bemærkes, at størrelsen af notarens honorar er fastsat ved lov, og at notaren ikke uden at gøre sig skyldig i lovbrud kan fravige disse takster i nedadgående retning.

Med vores app (BRIK, beck rechtsanwälte Immobilien Kalkulator) kan man beregne de vigtigste data ved en investering i fast ejendom i Tyskland: Pris-lejefaktor/afkast, notar- og tinglysningsomkostninger samt grunderhvervelsesskat. BRIK er gratis og kan downloades på iTunes.

TINGBOGEN

Tingbogen føres ved byretten (Amtsgericht) og er indrettet som et løbsbladsystem. Herudover eksisterer for hver ejendom en mappe med beskrivelser af ejendommen (beliggenhed, matr.nr., størrelse m.m.). Tingbogen er indrettet med tre afdelinger. Adkomstforholdene indføres i afdeling I, servitutter og andre byrder i afdeling II og pantedokumenter i afdeling III.

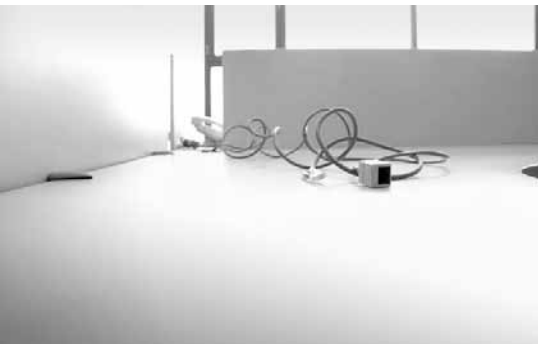
Alle indførelser og forandringer, som ønskes foretaget i tingbogen, skal indleveres til retten i form af et dokument oprettet af en tysk notar.

Et notarielt dokument skal ved oprettelsen i parternes tilstedeværelse læses op af notaren; dette gælder også for alle bilagene. En sådan oplæsning kan være en søvndyssende og tidskrævende affære, specielt hvor der er mange omfattende erklæringer og bilag, som f.eks. en byggebeskrivelse i forbindelse med en nybygning, en opdelingserklæring vedrørende ejerlejligheder eller lejekontrakter.

At referere til et bilag uden for den notarielle form har til følge, at dokumentet i sin helhed er ugyldigt, eller at det kan omstødes. Det er derimod tilladt at referere til andre dokumenter, der er oprettet af en notar, selvom dette er sket på et andet tidspunkt og mellem andre parter. Blot skal det pågældende dokument foreligge i bekræftet udskrift under oplæsningen.

Det er tilladt at samle bilagene i et særskilt notarielt dokument (Musterurkunde), som ikke oplæses, men som parterne over for notaren erklærer at være bekendt med.

Efter oprettelsen af et notarielt dokument (notarielle Urkunde) eksisterer der kun et originalt eksemplar med parternes underskrifter. Dette forbliver i notarens arkiv. Parterne, skattevæsenet samt kommunale og andre myndigheder, herunder tinglysningskontoret, modtager ligesom pantaver, køber og sælger kun simple eller bekræftede udskrifter.



MANGLER

Som i Danmark opererer man med retslige og faktiske mangler.

Retslige mangler er hovedsageligt mangler, der indebærer, at sælgeren ikke kan overgive køberen den fulde ejendomsret til den solgte ejendom.

Faktiske mangler foreligger, når ejendommen ikke har den brugbarhed og værdi, som er almindelig ved ejendomme af den pågældende art.

Sælgere af ældre ejendomme vil altid fraskrive sig mangelansvaret, hvorfor man bør lade udarbejde en teknisk vurdering, før ejendommen erhverves. Ved nyere ejendomme bør ansvarsfraskrivelse ikke accepteres og sælger bør afgive garantier for ejendommens tilstand.

LEJEFORHOLD

På tilsvarende måde som i Danmark overtager en køber af fast ejendom de rettigheder og forpligtelser, som sælgeren har over for lejerne.

Man bør sikre sig, at købekontrakten fuldstændigt gengiver de for tiden betalte lejebeløb, og at sælgeren garanterer for rigtigheden af de oplyste forhold omkring lejens størrelse, idet de som oftest til købekontrakten vedhæftede lejekontrakter ikke indeholder den aktuelle lejes størrelse.

Købekontrakten må endvidere angive, hvorvidt der foreligger forudbetalt leje eller deposita. Da deposita sædvanligvis af lejerne indsættes på særlige bankkonti til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning eller manglende lejebetalinger, skal købekontrakten angive, at sælgeren overdrager de pågældende deposita til køber.

Endvidere skal sælgeren forsikre, at der ikke foreligger rettigheder eller forpligtelser udover det, der fremgår af lejekontrakterne.

Adgangen til at opsigte lejere eller kræve lejeforhøjelser i boliglejemål er grundlæggende reguleret som i dansk ret. Adgangen til at opsigte og forhøje lejen i erhvervslejemål er reguleret i lejekontrakten, og der består som udgangspunkt aftalefrihed.

Det bemærkes dog, at automatisk virkende indeks-klausuler i erhvervslejekontrakter kun er gyldige, såfremt lejemålet indgås for minimum en tiårig periode, eller såfremt lejekontrakten giver lejerens adgang til at forlænge lejemålet i minimum ti år. Det er endvidere en betingelse, at lejeniveauet ændres såvel i opadgående som i nedadgående retning ved ændringer af indekset.

INVESTERING

Den typiske investeringsejendom er i tysk terminologi at betragte som et anlægsaktiv med en lang investeringshorisont. Det er derfor af afgørende betydning, at afkastmulighederne for den pågældende ejendom afdækkes så godt som muligt, før end købekontrakten indgås.

Adskillige danskere har i de seneste år ladet sig lede af de gunstige skatteretslige regler, der var forbundet med en investering i fast ejendom i Tyskland, uden at have undersøgt den pågældende ejendom og dennes afkastmuligheder på tilstrækkelig måde, før end købekontrakten blev underskrevet. Dette har medført overraskelser i forbindelse med den senere drift og de faktiske afkastmuligheder af sådanne ejendomme.

Det må derfor tilrådes, at der foretages en særdeles kritisk gennemgang af de dokumenter, der kan medvirke til at beskrive ejendommens tilstand og fremtidige afkastmuligheder, herunder en grundig gennemgang af de for ejendommen gældende lejekontrakter, disses løbetid, indekseringsklausuler samt lejernes bonitet.

Ved ældre ejendomme kan det anbefales at få udarbejdet en "tilstandsrapport" til brug for bedømmelsen af fremtidige reparations- og vedligeholdelsesomkostninger. En undersøgelse af prisniveauet for tilsvarende ejendomme i området samt områdets udviklingsmuligheder bør altid foretages.

Som hjælpemiddel kan omstående checkliste bruges i forbindelse med undersøgelser, der skal foretages i forbindelse med køb af fast ejendom i Tyskland.

CHECKLISTE / FAST EJENDOM

- + Tingbogsattest
 - + Udskrift servitutter
 - + Matrikelkort
 - + Forpagtningskontrakt
 - + Udskrift offentlige byrder
 - + Oplysning om ikke registrerede/tinglyste rettigheder
 - + Ejendomsskatteopgørelse
 - + Parkeringspladsafgift
 - + Erklæring fra kommunen om, at der ikke skyldes skat og afgifter på ejendommen, herunder til byggemodning
 - + Udskrift forurenede område
 - + Jordbundsrapport
 - + Lokalplan
 - + Byggeanmodning
 - + Byggetilladelse
 - + Myndighedsbekræftelse på ibrugtagning
 - + Afleveringsprotokol offentlig myndighed
 - + Entreprisekontrakt
 - + Afleveringsprotokol entreprenør
 - + Byggebeskrivelse
 - + Garanti
 - + Specielle tilladelser
 - + Teknisk rapport
 - + Lejeropstilling
 - + Lejekontrakter
 - + Afleveringsprotokoller lejemål
 - + Oversigt deposita
 - + Ved boligejendomme: Oversigt over tidligere lejeforhøjelser (sidste 5 år)
 - + Opgørelse driftsomkostninger
 - + Forpagtningskontrakter
 - + Ved boligejendomme: Oversigt over driftsomkostninger i de sidste 3 år
 - + Indeksreguleringsklausulgodkendelse
 - + Oversigt over verserende retssager
 - + Vedligeholdelsesaftaler
 - + Forsikringsaftaler
 - + Administrationsaftale
 - + Viceværtkontrakt
 - + „Gammel“ købekontrakt
 - + Fuldmægter til indhentelse af dokumenter
 - + Investorprospekt
 - + Driftsregnskaber
 - + Mægleraftale
 - + Oversigt handelsomkostninger/notar
 - + Handelsregisterudskrift sælger
 - + Handelsregisterudskrift lejer
 - + Selskabsudskrift køber
 - + Handelsregisterudskrift entreprenør
 - + Udskrift Statstidende sælger
 - + Udskrift Statstidende lejer
 - + Udskrift Statstidende entreprenør
 - + Kreditreformudskrift sælger
 - + Kreditreformudskrift lejer
 - + Kreditreformudskrift entreprenør
-
- Kontakt:**
 Såfremt der er spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.
- Michael Haas
 T +49 (0)40.3010070
 E info@becklaw.de

beck rechtsanwälte er en advokatvirksomhed med kontorer i Hamburg og Berlin. Som full-service advokatkontor yder vi vores nationale og internationale klienter rådgivning inden for tysk ret samt "cross-border business".

Vores specialkompetencer er indenfor fast ejendom, vedvarende energi og IT /medier. Vi ønsker at være udenlandske virksomheders foretrukne partner ved forretninger i Tyskland. beck rechtsanwälte er medlem af advokatnetvrket LNI, et internationalt netværk med advokater i over 50 lande.

beck rechtsanwälte

Ericusspitze 4 · 20457 Hamburg

T +49 (0)40.301.00.70

Kurfrstendamm 186 · 10707 Berlin

T +49 (0)30.88.92.48.86

www.becklaw.de