



**HASCH
&
PARTNER**

**IMMOBILIENINVESTMENTS
UND
UNTERNEHMENSNACHFOLGE –
AUS RECHTLICHER SICHT**

Oberbank Kleinmünchen
HASCH & PARTNER Anwaltsgesellschaft mbH

RECHTSANWALT
DDR. ALEXANDER HASCH
UNIV.-LEKTOR

22. April 2015



**HASCH
&
PARTNER**

**DOWNLOAD DER
VORTRAGSUNTERLAGEN
UNTER
www.hasch.eu
"NEWS"**

A. HASCH

2



HASCH
&
PARTNER

IMMOBILIENINVESTMENTS – AUS RECHTLICHER SICHT

A. HASCH 3



HASCH
&
PARTNER

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (1)

Themen für Garantien: reps and warranties

- Eigentumskette
- Lastenfreiheit
 - Geldlasten
 - Sachlasten
- Vor-, Rück- oder Wiederkaufsrechte

A. HASCH 4



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (2)

- Freiheit von Rechten Dritter
 - Mietrechte
 - Reallasten
 - Servituten
 - Sonstige Nutzungsrechte (Wegerechte)

A. HASCH 5



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (3)

- Zufahrtsrechte
- (Mit-)Benutzungsrechte
- Außerbücherliche Rechte?
 - Ersitzung (30 Jahre)
 - Freiheitsersitzung (3 Jahre)

A. HASCH 6



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (4)

- Freiheit von Kontaminationen / Verunreinigungen
 - Altlastenkataster
 - Verdachtsflächenprüfung
 - Kriegsrelikte (Bomben)
 - Friedhöfe

A. HASCH 7



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (5)

- Denkmalschutz (Bodendenkmäler)
- Ensembleschutz
- Anrainergespräche
- Gespräche Gemeinde
- Bebauungsplan, Bebaubarkeit
- Technischer Zustand
 - Prüfung durch SV (DD-Prüfung)

A. HASCH 8



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (6)

- Bestimmte Mieterträge
- Aufrechte Mietverträge?
- Kündigungsverzichte wirksam?
- Keine abweichenden mündlichen Zusagen?
- Mietzinsvorauszahlungen / Rückforderungsansprüche?
- Stundungsvereinbarungen?

A. HASCH 9



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (7)

- Rechtsnachfolgeklauseln bei Mietverträgen außerhalb MRG (§ 1120 ABGB: Kauf bricht Miete bzw. Pacht)
- Prüfung Anwendbarkeit MRG (Kündigungsschutz)
- §§ 12a Abs 1 und Abs 3 MRG: Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel oder bei Machtwechsel in Mietergesellschaft

A. HASCH 10



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (8)

- Fristen für Geltendmachung von Mängeln / Schadenersatz
 - Gesetz: 3 Jahre
 - Oft abweichende vertragliche Regelung

A. HASCH 11



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (9)

- Öffentliche Genehmigungslage
 - Bebauungsplan (dinglich)
 - Baugenehmigung (dinglich)
 - Gewerberechtliche Genehmigung (dinglich)
- Betriebsanlagengenehmigung (dinglich)
 - Naturschutz (dinglich)
 - Wasserrecht (nicht dinglich)

A. HASCH 12



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (10)

- Schifffahrtsrecht (nicht dinglich)
- Denkmalschutz
- Ensembleschutz
- Grundverkehrsgesetz (Landesmaterie!)
- Versicherungsschutz
 - All-Risk-Pakete

A. HASCH 13



**HASCH
&
PARTNER**

SUMMARY / AUSBLICK (1)

- Immobilieninvestments weiterhin im Fokus (Bestandskraft, weitgehend sicherer Ertrag, Wertbeständigkeit)
- Gute Absicherung für Privatinvestoren durch Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

A. HASCH 14



**HASCH
&
PARTNER**

SUMMARY / AUSBLICK (2)

- Aktuell gute Finanzierungsbedingungen infolge niedriger Zinsen
- Daher vergleichsweise hohe Preise in guter Lage

A. HASCH 15



**HASCH
&
PARTNER**

GRÖßERE PROJEKTE UNTER MITWIRKUNG VON HASCH & PARTNER (AUSZUGSWEISE) (1)

- **Promenade 22, Linz**
- Lustenauerstraße 21, Linz
- Kaisergasse 16, Linz
- **Kaisergasse 17, Linz**
- Donaulände 21, Linz
- **Wienerstraße 175, Linz**

A. HASCH 16



**HASCH
&
PARTNER**

GRÖßERE PROJEKTE UNTER MITWIRKUNG VON HASCH & PARTNER (AUSZUGSWEISE) (2)

- **Coulinstraße 19, Linz**
- **Coulinstraße 21, Linz**
- **Weingartshofstraße (LUX TOWER), Linz**
- **Ankauf Hotel und Gewerbeimmobilien von AXA**
Paket I (2013), Salzburg
Paket II (2014), Salzburg

A. HASCH 17



**HASCH
&
PARTNER**

GRÖßERE PROJEKTE UNTER MITWIRKUNG VON HASCH & PARTNER (AUSZUGSWEISE) (3)

- **Wohn- und Hotelprojekte im Salzkammergut (2012 – 2015)**
- **Hoher Markt 12, 1010 Wien**
- **Börsegasse 14, Benediktinerhof, 1010 Wien**
- **Neumayergasse 17, 1160 Wien**
- **Vogtgasse 28, 1140 Wien**

A. HASCH 18



GRÖßERE PROJEKTE UNTER MITWIRKUNG VON HASCH & PARTNER (AUSZUGSWEISE) (4)

- Martinstraße 18, 1180 Wien
- Kollmayergasse 15-17, 1120 Wien
- **Rummelhardtgasse 3, 1090 Wien**
- **Billrothstraße 22, 1190 Wien**
- **Palais Schottenring, Parkring 12, 1010 Wien**
- Seepark Spillern, Wien

A. HASCH 19



MASSNAHMENLISTE

STEUERREFORM 2015

A. HASCH 20



**HASCH
&
PARTNER**

VORLÄUFIGE LISTE WESENTLICHER MASSNAHMEN FÜR UNTERNEHMER (1)

1. Prüfung der Möglichkeiten von "**Einlagenrückzahlungen**" (steuerrechtlicher Begriff, Auflösung von Kapitalrücklagen); Beschränkung des Wahlrechts zwischen Gewinnausschüttung und Einlagenrückgewähr geplant

A. HASCH 21



**HASCH
&
PARTNER**

VORLÄUFIGE LISTE WESENTLICHER MASSNAHMEN FÜR UNTERNEHMER (2)

2. **Vorziehen von Gewinnausschüttungen** (KESt Erhöhung, maßvolle Nutzung derzeit günstiger Fremdfinanzierungsmöglichkeiten)

A. HASCH 22



**HASCH
&
PARTNER**

VORLÄUFIGE LISTE WESENTLICHER MASSNAHMEN FÜR UNTERNEHMER (3)

3.1. Vorziehen von ohnehin geplanten Liegenschaftsschenkungen im Familienverband (GrESt Erhöhung; Basis Verkehrswert, Staffeltarif [0,5 % (0 – 250 k) / 2 % (250 k – 400 k) / 3,5 % (über 400 k)]; bei altersbedingten, unentgeltlichen Betriebsübergaben Erhöhung GrESt Freibetrag auf EUR 900.000,00)

A. HASCH 23



**HASCH
&
PARTNER**

VORLÄUFIGE LISTE WESENTLICHER MASSNAHMEN FÜR UNTERNEHMER (4)

3.2. Einsatz von Übertragungen gegen Vorbehalt eines Fruchtgenussrechtes verbunden mit einem (ev. zeitlich beschränkten) Veräußerungs- und Belastungsverbot für den Geschenknehmer

A. HASCH 24



**HASCH
&
PARTNER**

**VORLÄUFIGE LISTE WESENTLICHER
MASSNAHMEN FÜR UNTERNEHMER (5)**

**4. Vorziehen von geplanten Immobilien-
verkäufen**
(Erhöhung der ImmoESt auf 30 % ⇒
"Hochziehen der Anschaffungskosten",
GmbH-Lösungen)

A. HASCH 25



**HASCH
&
PARTNER**

**UNTERNEHMENSNACHFOLGE –
AUS RECHTLICHER SICHT**

A. HASCH 26



HASCH
&
PARTNER

1. ANSATZPUNKTE FÜR EIN RECHTLICHES KONZEPT

A. HASCH 27



HASCH
&
PARTNER

1. ANSATZPUNKTE FÜR EIN RECHTLICHES KONZEPT

- erbrechtliche Situation
- gesellschaftsrechtliche Situation
- vermögensrechtliche Situation
- steuerrechtliche Situation

A. HASCH 28



**HASCH
&
PARTNER**

1.1. MERKSÄTZE FÜR DEN PRAKTIKER

- keine adäquaten gesetzlichen Regelungen
- "mehr" an Regelungen schadet nicht
- Vermeidung von Streit und Zersplitterung
- Prüfung letztwilliger Anordnungen: alle 5 Jahre
- Abstimmung mit Gesellschafts- / Syndikatsverträgen

A. HASCH 29



**HASCH
&
PARTNER**

1.2. AUSGANGSBASIS FÜR KONZEPTENTWICKLUNG

- Privatvermögen jeglicher Art
- bisherige Schenkungen in der Familie
- Unterhaltsansprüche
- Pflichtteilsberechnungen

A. HASCH 30



HASCH
&
PARTNER

2. PFLICHTTEILSREGELUNG

A. HASCH 31



HASCH
&
PARTNER

2.1. PFLICHTTEILSBERECHTIGTE

- Ehegatten, Kinder
(Hälfte des gesetzlichen Erbteils)
- Vorfahren (sehr selten; ein Drittel des gesetzlichen Erbteils)

Regelung durch notarielle Pflichtteilsverzichte
im Zusammenhang mit Schenkungen (Bargeld,
Sachwerte)

A. HASCH 32



**HASCH
&
PARTNER**

2.2. PFLICHTTEILSBERECHNUNG / BEISPIEL

Ausgangslage: 1 Ehegatte, 3 Kinder

Erbteil:	Ehegatte	3 Kinder [2/3]		
	1/3	2/9	2/9	2/9
	33,3 %	22,22 %	22,22 %	22,22 %
Pflichtteil:	1/6	1/9	1/9	1/9
	16,67 %	11,11 %	11,11 %	11,11 %

A. HASCH 33



**HASCH
&
PARTNER**

2.3. PFLICHTTEILSANRECHNUNG (1)

- **Aszendenten, Deszendenten und Ehegatten**
 - letztwillige Zuwendungen
 - Zuwendungen unter Lebenden
(Vorschuss auf Pflichtteil, ausdrückliche Bezeichnung)
- **Ehegatte**
 - Vorausvermächtnis
 - Eigentumswohnung: Legat sui generis für halben Mindestanteil gemäß § 14 WEG

A. HASCH 34



**HASCH
&
PARTNER**

2.3. PFLICHTTEILSANRECHNUNG (2)

- **Pflichtteilsberechtigte Deszendenten**
 - Heiratsgut, Ausstattungsanspruch
 - Zuwendungen für den Berufsantritt
 - Bezahlung der Schulden eines volljährigen Kindes

A. HASCH 35



**HASCH
&
PARTNER**

2.4. SCHENKUNGSPFLICHTTEIL, SCHENKUNGSANRECHNUNG

- Berücksichtigung von anrechnungspflichtigen Vorschenkungen (§ 785 ABGB)
- Anrechnungspflicht bei Schenkungen vereinbaren
- keine Anrechnung bei:
 - Schenkungen zu gemeinnützigen Zwecken
 - Schenkungen, länger als 2 Jahre vor Tod des Erblasser an nichtpflichtteilsberechtigten Personen (§ 785 Abs 3 ABGB; Vermögensopfertheorie iZm Privatstiftungen (!))

A. HASCH 36



HASCH
&
PARTNER

2.5. PRIVATSTIFTUNG (VON TODES WEGEN)

- Begünstigungen zur Pflichtteilsabgeltung
- Übertragung mit Widerrufs- und Änderungsverzicht
- Änderungsrechtsvorbehalt für mitstiftende GmbH

A. HASCH 37



HASCH
&
PARTNER

3. BEISPIELSWEISE

- **REGELUNGSPUNKTE**
- **LÖSUNGSVARIANTEN**

A. HASCH 38



**HASCH
&
PARTNER**

3.1. POTENTIELLER VERTRAGSGEGENSTAND

- Unternehmen (asset deal)
- Gesellschaftsanteile (share deal)
- Genussrechte
- Obligationen
 - Schuldverschreibungen
 - Gesellschafterkredite

A. HASCH 39



**HASCH
&
PARTNER**

3.2. LÖSUNGSVARIANTEN (1)

- Testament, Erbvertrag
(einstweilige Notfalllösung!)
- Verpachtung, Betriebsüberlassung
(eventuell auch Notfalllösung!)
- Schenkung (Stiftung) unter Lebenden
- Schenkung (Stiftung) auf den Todesfall
- Adoption

A. HASCH 40



HASCH
&
PARTNER

3.2. LÖSUNGSVARIANTEN (2)

- Gemischte Schenkung ("Mietkauf")
($< 50\%$ des Unternehmenswertes, steuerlich weiterhin attraktiv!)
- Übergabe, bspw. Schenkung gegen Fruchtgenuss und Stimmrechtsvorbehalt, schrittweiser Abbau der Vorbehalte
- Verkauf (Raten, Earn-out-Lösungen; Haftungen klären, Umgründungsmöglichkeiten nützen, gemeinsame (Personen)Gesellschaft, Förderungen, AWS)

A. HASCH 41



HASCH
&
PARTNER

3.2. LÖSUNGSVARIANTEN (3)

- Begünstigtenstellung in einer Privatstiftung
(auch zur Pflichtteilsabgeltung)
- Übertragung gegen Renten
(Versorgungs-, Kaufpreis- oder Unterhaltsrente)
- Rentenlegat zur Pflichtteilserfüllung

A. HASCH 42



**HASCH
&
PARTNER**

3.2. LÖSUNGSVARIANTEN (4)

- Vergesellschaftung
 - GesbR, OG, KG, GmbH & Co KG, GmbH, AG
 - mit Regelung weiterer Optionen
 - Umgründungen (Zusammenschluss, Einbringung, Spaltung)
 - Konzernbildung
 - berufsrechtliche Besonderheiten beachten
- Betriebsaufspaltung

A. HASCH 43



**HASCH
&
PARTNER**

3.2. LÖSUNGSVARIANTEN (5)

- Mitarbeiterbeteiligung
 - Management-Buy-out
 - GmbH & Co KG
 - GmbH
- externe Beteiligung – Management-Buy-in (AWS [!]; Förderungen)

A. HASCH 44



**HASCH
&
PARTNER**

3.2. LÖSUNGSVARIANTEN (6)

- schrittweiser Aufbau einer Fremdbeteiligung ("einkaufen", Beitritt)
 - Management-Buy-in / -out / kombiniert
 - Venture Capital
 - Private Equity
 - Sozietäre Genussrechte
 - Stille Beteiligungen

A. HASCH 45



**HASCH
&
PARTNER**

VIELEN DANK!

A. HASCH 46



**HASCH
&
PARTNER**

WIEN:
Zelinkagasse 10, 1010 Wien
Tel: 01 / 532 12 70-0
a.hasch@hasch.eu

LINZ:
Landstraße 47, 4020 Linz
Tel: 0732 / 77 66 44-132
a.hasch@hasch.eu

www.hasch.eu

A. HASCH 47