



HASCH
&
PARTNER

IMMOBILIENINVESTMENTS – AUS RECHTLICHER SICHT

Oberbank Kleinmünchen
HASCH & PARTNER Anwaltsgesellschaft mbH

RECHTSANWALT
DDR. ALEXANDER HASCH
UNIV.-LEKTOR

22. April 2015



HASCH
&
PARTNER

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (1)

Themen für Garantien: reps and warranties

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

A. HASCH

2



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (2)

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

A. HASCH 3



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (3)

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

A. HASCH 4



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (4)

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

A. HASCH 5



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (5)

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

A. HASCH 6



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (6)

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

A. HASCH 7



**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 8



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (8)

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

A. HASCH 9



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (9)

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

A. HASCH 10



**HASCH
&
PARTNER**

ÜBLICHE PROBLEMFELDER (10)

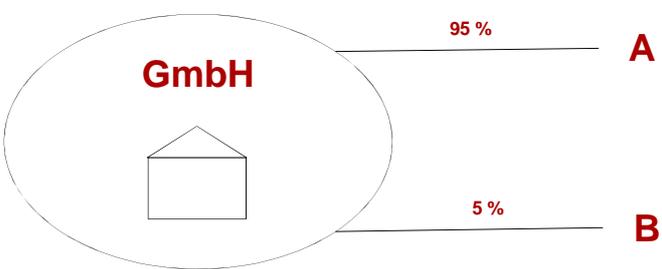
- Schifffahrtsrecht (nicht dinglich)
- Denkmalschutz
- Ensembleschutz
- Grundverkehrsgesetz (Landesmaterie!)
- Versicherungsschutz
 - All-Risk-Pakete

A. HASCH 11



**HASCH
&
PARTNER**

GMBH-STRUKTUR (1)



A. HASCH 12



**HASCH
&
PARTNER**

GMBH-STRUKTUR (2)

- Vermeidung GrESt bei Weiterverkauf
(keine Anteilsvereinigung!)
- Wenn A, B natürliche Personen:
Veräußerungsgewinn bei Anteilsveräußerung
mit 25 % endbesteuert
- Im privaten Bereich Immo-ESt (auch 25 %)

A. HASCH 13



**HASCH
&
PARTNER**

GMBH-STRUKTUR (3)

- Finanzierung
 - Fremdfinanzierung je nach Lage und Ertrag
zwischen 50-80 % des Kaufpreises
 - höheres Pfandrecht
(umfasst auch künftige Verwertungskosten)

A. HASCH 14



**HASCH
&
PARTNER**

GMBH-STRUKTUR (4)

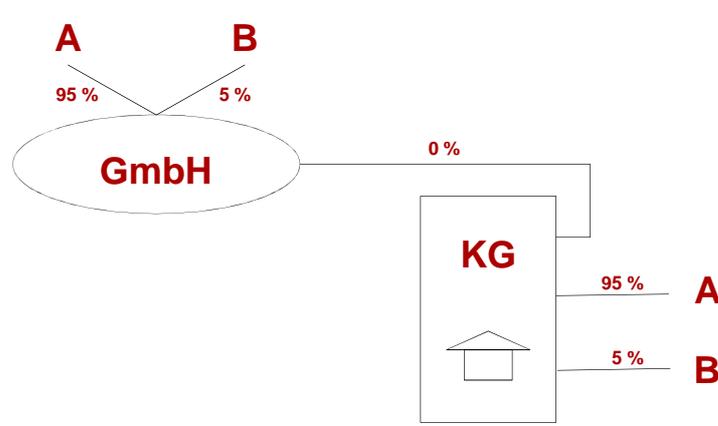
- Ausmaß der Fremdfinanzierung steuerlich von Ertrag abhängig:
 - 20 Jahre Betrachtung
 - Totalüberschuss erforderlich (Planrechnung für FA!)
 - Vorsteuerabzug (20 Jahre Frist)
 - Keine unecht steuerbefreiten Mieter (Banken, Versicherungen, Ärzte, etc.)

A. HASCH 15



**HASCH
&
PARTNER**

KG-STRUKTUR (1)



```

    graph TD
      A1[A 95%] --- GmbH([GmbH])
      B1[B 5%] --- GmbH
      GmbH --- KG[KG]
      KG --- A2[A 95%]
      KG --- B2[B 5%]
      style KG fill:#fff,stroke:#000,stroke-width:1px
      
```

A. HASCH 16



**HASCH
&
PARTNER**

KG-STRUKTUR (2)

- Direkte Einkünftezurechnung an A und B
- Verlustverwertungen für Investoren
 - Bei laufendem Ergebnis
 - Bei Verkauf
- Wenn A, B GmbH oder Stiftung
KÖSt-Pflicht: 25 %

A. HASCH 17

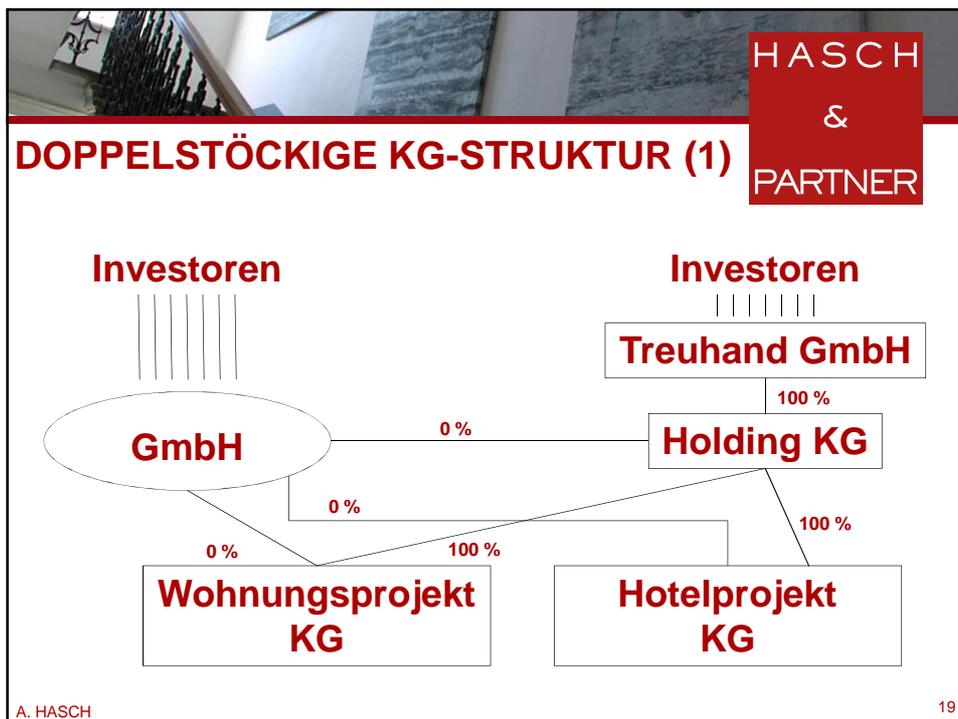


**HASCH
&
PARTNER**

KG-STRUKTUR (3)

- Einstimmigkeitsprinzip, Firmenbuch
- Sachabfindungen aus Gesellschaft möglich
- Kündungsverzichte zweckmäßig

A. HASCH 18





**HASCH
&
PARTNER**

NEUE FINANZIERUNGS-/ VERWERTUNGSFORMEN (1)

- Immobilienanleihe
 - Besicherung auf Immobilien
 - Listing
 - Private Platzierungen (family offices)
- Schuldscheindarlehen

A. HASCH 21



**HASCH
&
PARTNER**

NEUE FINANZIERUNGS-/ VERWERTUNGSFORMEN (2)

- Einbringung in Immobilienfonds
 - Ankaufsbeschränkungen durch Investmentfondsgesetz
- Einbringung in Immobilien AG's

A. HASCH 22



**HASCH
&
PARTNER**

SUMMARY/AUSBLICK (1)

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

A. HASCH 23



**HASCH
&
PARTNER**

SUMMARY/AUSBLICK (2)

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

A. HASCH 24



HASCH
&
PARTNER

VIELEN DANK!

A. HASCH 25



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 26