

Investeringsejendomme i Tyskland

Mange eksperter mener, at ejendomspriserne i Tyskland er særdeles undervurderede sammenlignet med det internationale niveau. Det er korrekt, at priserne på fast ejendom over de sidste 10 år ikke er steget i nær samme voldsomme takt som i landene omkring Tyskland. I nogle regioner er kvadratmeterpriser endda stagneret eller faldet. Internationale investorer går lige nu ikke længere efter erhvervsjendommene, hvor supermarkeder eller indkøbscentre tidligere var centrum for efterspørgselen, men søger målrettet efter centralt beliggende bolig- og kontorejendomme i storbyer som Hamborg og Berlin med godt udlejningspotentiale.

Interessen styrkes naturligvis af det fortsat lave renteniveau, som bidrager til at investeringen giver positivt afkast næsten fra dag 1. Er man blandt dem, der mener, at priserne også kommer til at stige i Tyskland, ligger det lige for at se nærmere på udbuddet.

Andre lande, andre skikke

Men som investor er det vigtigt på forhånd at være klar over, at regler og bestemmelser omkring erhvervelse og eje af fast ejendom i Tyskland afviger noget fra det man kender herhjemme og i andre lande. Nedenfor følger en kort beskrivelse af en række forhold, der kan give anledning til problemer, hvis investor ikke har orienteret sig om forholdene inden et køb.

Løbetid lejekontrakter

Lejekontrakter for boliglejemål kan altid opsiges fra lejers side med et varsel på tre måneder til månedens udgang (med mindre der udtrykkeligt er aftalt en mindste varighed, hvilket kun sjældent sker). Ejer og udlejer kan i boliglejemål kun undtagelsesvis opsige lejemålet med et varsel, f.eks. når udlejeren selv ønsker at benytte det lejede (usandsynligt, når der er tale om investering), eller uden varsel, når lejer er i restance med mindst to måneders husleje. Hvis lejer ikke frivilligt rømmer det lejede, er udlejer henvist til at gå rettens vej og få sat lejeren ud ved fogedens hjælp på grundlag af en dom. Alt efter sagsbyrden ved den pågældende ret (Amtsgericht) kan det meget vel vare over et halvt år, inden retten afsiger dom, og lejetabet kan derfor nemt overstige depositum, der sædvanligvis er på tre måneders husleje.

Erhvervslejemål kan opsiges når som helst af begge parter, med mindre andet er aftalt. Parterne sikrer derfor deres interesser ved at indgå erhvervslejemålene for typisk 5 eller 10 år ad gangen og ofte med optioner, som giver lejer (og kun lejer) ret til ensidigt at kræve aftalen forlænget med f.eks. 3 eller 5 år.

Har man en hovedlejer i ejendommen, der tegner sig for en væsentlig del af den samlede lejeindtægt ("anchor"-lejer), er det naturligvis nødvendigt at undersøge lejers bonitet men også, om lejeren eventuelt har en ekstraordinær opsigelsesret, fordi den eksisterende lejekontrakt muligvis ikke er gyldigt affattet.

Efter tysk ret skal lejekontrakter i lejemål over 1 år nemlig udformes skriftligt. Er lejekontrakten ikke indgået skriftligt, kan den opsiges, selv om den aftalte lejeperiode er meget længere. Den tyske højesteret (Bundesgerichtshof) har i adskillige sager afgjort, at den samlede lejekontrakt kunne opsiges uden videre, fordi der forelå allonger eller tillægsaftaler til lejekontrakten, som ikke var fast forbundet med selve hovedkontrakten – der dermed ikke var "skriftlig". Tysk ret anser f.eks. heller ikke en aftale om leje (eller en ændring af lejevilkår) på grundlag af en brevveksling for "skriftlig", idet parterne ikke har skrevet under på *ét dokument*.

Driftsomkostninger

Med mindre andet aftales, afholder udlejer alle omkostninger (el, vand, varme, forsikringer etc.) Inden køb er det derfor nødvendigt at skabe klarhed over de løbende omkostninger forbundet med ejendommens drift og få sikkerhed for, at det virksomt er aftalt, at driftsomkostningerne afholdes af lejerne. En aftale om at lejerne betaler driftsomkostninger er kun gyldig, hvis den er udtrykkelig, ikke kan misforstås og entydig. Derfor skal samtlige de driftsomkostninger, der ønskes betalt af lejer, udtrykkeligt være nævnt i lejekontrakten.

I erhvervslejemål kan alle typer driftsomkostninger aftales betalt af lejer. I boliglejemål er udlejer udtrykkeligt ved lov afskåret fra at kræve de løbende udgifter til ejendoms-administrationen betalt af lejerne. Administrationsomkostningerne kan nemt løbe op i 4-6% af nettoafkastet i en boligejendom – alt efter indsatsen – og der ligger her en ofte overset faktor i rentabilitetsberegningen.

Mæglere

Hovedparten af tyske ejendomshandler kommer i stand med en mæglers mellemkomst. Efter tysk ret har en mægler tjent sin provision, når hun (eller han) har bragt køber og sælger sammen (formidlet kontakten). Mæglers krav på betaling af provision er ikke betinget af at der er ydet andre tjenester end den rene kontaktformidling. Det ændrer imidlertid ikke noget ved provisionens størrelse, som tit ligger på omkring 5% af købesummen med tillæg af moms.

Notar

Omsætning af fast ejendom er i Tyskland kun retsgyldig, hvis den attesteres af en notar. Enhver anden form for skriftlig aftale om salg eller erhvervelse af fast ejendom, uanset om den kaldes "Letter of Intent", "bindende forhåndsaf tale", "slutseddel", "skøde" eller lignende har ingen bindende virkning for parterne – den er slet og ret ugyldig. Det betyder også, at en ejer, der notarielt attesteret sælger sin ejendom til tredjemand, selv om han umiddelbart forinden skriftligt har forpligtet sig til ikke at afhænde ejendommen til anden side, ikke engang er skadeserstatningspligtig.

Rentetillæg

I Tyskland er finansiering af fast ejendom baseret på andre principper end i Skandinavien. Det er navnlig vigtigt at være klar over, at långiverne – typisk banker – ikke er forpligtet til at acceptere førtidig hel eller delvis indfrielse af lån, der indgås med fast løbetid. Altså ingen hurtig omprioritering! I praksis er det dog muligt at indfri lån før tiden, men det koster et betydeligt rentetillæg – *Vorfälligkeitsentschädigung*. Rentekravet begrundes af bankerne med, at de selv har refinansieret og heller ikke kan indfri før udløb. Køber skal derfor insistere på at ejendommen leveres uden behæftelser eller at købesummen reduceres tilsvarende, hvis han skal overtage banklån i ejendommen til rentesatser, der ligger over markedsrenten.

Checkliste

Informationer og papirer, en køber (og købers rådgiver) har brug for, når man overvejer at købe fast ejendom i Tyskland:

- aktuel, fuldstændig udskrift af ejendommens blad i tingbogen (tingbogsattest)
- aktuelt matrikelkort
- udskrift om offentlige byrder (Baulasten)
- udskrift om forurenede område (Altlastenkataster)
- oplysning om evt. bygningsfredning (Denkmalschutz)
- erklæring om skyldige skatter og afgifter (Erschließungskosten, Ausgleichsbeiträge)
- lokalplan (saneringsområde?)
- p-pladser
- kopi af forsikringspolicer
- lejeliste (incl. tomgang) og kopi af alle lejekontrakter (fuldstændige – med alle bilag)
- oplysninger om eventuelle opsigelser
- oplysning om evt. restancer, retstvister og truende retssager
- opstilling over indbetalte deposita
- opstilling over samtlige løbende forpligtelser (servicekontrakter, vicevært, administration, forsikringer m.m.) med kopi af kontrakterne
- afregning af driftsomkostninger overfor lejer
- teknisk gennemgang af ejendommen (ingeniørattest), med henblik på at konstatere evt. efterslæb i vedligeholdelsen
- byggetilladelse, tegninger, arealberegning, tværsnit