



Traumhaus im Datenraum

„Sorgfältige Prüfung“: Mehr Sicherheit und Kosteneffizienz

Nach Medienschätzungen besitzen derzeit rund 500.000 Deutsche eine Ferienimmobilie in Spanien. Dazu kommen zahlreiche Unternehmer, die Gewerbeimmobilien halten oder nunmehr verstärkt auf die neuen Chancen des spanischen Marktes aufmerksam werden. Egal ob es um eine Villa am Ufer des Mittelmeers oder um ein Kaufhaus in Madrid oder Barcelona geht – wer in eine Immobilie investiert, sollte durchführen, was im Fachjargon „Due Diligence“ (DD) genannt wird: eine sorgfältige Prüfung.

Tatsache ist allerdings, dass auch auf Mallorca zum Teil millionenschwere Immobilien-transaktionen besiegelt werden, ohne dass die Käuferseite eine sorgfältige Prüfung beauftragt hätte. Dabei bewegen sich ausländische Immobilienkäufer auf gefährlichem Boden: Ihnen fehlen ausreichende Kenntnisse über spanisches Recht, die Eigenheiten der Inselimmobilien sowie die örtlichen Verhältnisse, um sich vor schwerwiegenden (= teuren) Fehlentscheidungen schützen zu können.

Um eine umfassende Lösung dieser Problemstellung geht es in einem neuen Buch, das vom internationalen Steuerbüro European@ccounting in Zusammenarbeit mit der Mallorca Zeitung im Rahmen der Schriftenreihe „Mallorca 2030“ demnächst in deutscher und englischer Fassung auf den Markt gebracht wird. Dabei handelt es sich nicht nur um eine mit Erklärungen und Beispielen unterfütterte Checkliste. Das Buch erklärt auch, wie DD funktioniert, und ist schlussendlich ein Leistungskatalog, denn alle angeführten Bereiche können von European@ccounting und ausgewählten Partnerunternehmen in Form von fachübergreifenden Teams kompetent abgedeckt werden.

DD wird nicht nur vom Käufer, sondern auch vom Verkäufer betrieben, etwa um mögliche Hinderungsgründe für einen Vertragsabschluss („Dealbreaker“) im Vorfeld zu bereinigen. Beide Seiten sollten ein großes Interesse daran haben, über Sachverhalte, die auf die Bewertung der Immobilie einen großen Einfluss haben können, so fundiert als möglich Bescheid zu wissen. Ein potenzieller Käufer etwa kann in die Preisverhandlungen absehbare Reparatur- und Sanierungskosten einbringen. Ein Verkäufer wiederum kann sich davor schützen, eine Immobilie unterm Preis zu verkaufen, etwa weil er nicht ausreichend über deren Potenziale informiert ist.

Logischerweise werden Käufer und Verkäufer Fachleute zu Rat ziehen, zum Beispiel für baurechtliche,

bautechnische oder urkundliche Prüfungen. European Accounting bietet jedoch darüber hinaus zwei Leistungen an, die eine gesonderte Beschreibung verdienen:

Die Datenraum-Lösung

Erstens die Erstellung eines maßgeschneiderten Steuerkonzepts für Investoren und zweitens eine „Datenraum-Lösung“, die eine DD bei größeren Projekten erheblich beschleunigt und vereinfacht.

Information über die Gegenseite erhalten. Den Verkäufer etwa interessieren Unterlagen über die Bonität und Seriosität eines Interessenten. Der Käufer wiederum will die Entscheidung über seine Investition anhand möglichst gründlicher und verifizierbarer Information über das angebotene Objekt treffen.

Im Datenraum können beide Seiten Urkunden, Dokumente, Informationen und sonstige Unterlagen aller Art (z. B. Fotos, Pläne usw.) ablegen und somit dem Verhandlungspartner zugänglich

Verhandlungen in eine intensivere zweite Phase übergehen.

Spitzenstandard für Mallorca

European@ccounting verwendet das System von docurex®, das unter anderem auch von der Allianz Real Estate GmbH genutzt wird, eine der größten Immobilien-Managementgesellschaften des Kontinents, die für die deutschen Allianz-Gesellschaften Immobilien im In- und Ausland mit einem Verkehrswert von mehreren Milliarden Euro betreut. Das vom Fraunhofer Institut für Arbeitsorganisation (IAO) zertifizierte System ermöglicht eine lückenlose Protokollierung nicht nur auf inhaltlicher Ebene, sondern auch hinsichtlich der Zugriffe und Änderungen.

Die Hochleistungsserver von docurex® sind in Rechenzentren in Deutschland untergebracht und mit mehrstufigen Firewall-Systemen gesichert. Jede Verbindung zwischen Anwender und Servern wird durch eine aufwendige SSL-Verschlüsselung vor Hackern und Angreifern im Internet geschützt. Die Zugangshürden können bei Bedarf erhöht werden, etwa durch doppelte Authentifizierung. Schließlich werden die Dokumente mit individuellen Wasserzeichen gesichert, um Herkunft und Urheberschaft jederzeit optisch erkennbar zu machen.

Bei einer DD wird erfahrungsgemäß etwa die Hälfte der Zeit auf die Beantwortung von Fragen verwendet. Dafür nutzen wir eine Lösung, die diesen Prozess steuert, beschleunigt und revisionssicher protokolliert. Man kann an diesem Prozess den gesamten Schriftverkehr (Alle Fragen & Antworten) nachvollziehen.

Mit diesem umfassenden Angebot für eine „sorgfältige Prüfung“ – von einer allgemeinen Information in Buchform über breit aufgestellte Fachkompetenz bis hin zu einer deutschen Qualitäts-Lösung für den kontrollierten Dokumentenzugang – nimmt European Accounting auf Mallorca eine Sonderstellung ein.

Als Dienstleistung verfügbar

European@ccounting stellt dieses System jedoch auch als Einzelleistung für externe DD-Projekte zur Verfügung. Das beinhaltet nicht nur die Nutzung, sondern auch technische Einweisung und Betreuung. Der Service von European@ccounting ermöglicht nun, diese IT-Lösung mit höchstem Standard bei ausgewählten DD-Projekten einzusetzen. Das bedeutet, dass der balearische Immobilienmarkt für Hochpreistransaktionen ein erstklassiges Werkzeug erhält. Vereinbaren Sie unter thomas@europeanaccounting.net eine Präsentation.

Ab einer bestimmten Komplexität und Größenordnung (ca. 1,5 Millionen Euro aufwärts) empfiehlt sich die Verwendung eines Datenraums. Das ist eine streng gesicherte Dokumentenablage, auf die autorisierte Personen während eines begrenzten Zeitraums Online-Sichtzugang haben.

Damit werden zwei konkurrierende Anforderungen großer Immobilien-transaktionen erfüllt: Einerseits wird auf Diskretion Wert gelegt, andererseits wollen Käufer wie Verkäufer schon in der Anbahnungsphase umfassende

Information über die Gegenseite erhalten. Dabei besteht ein effizienter Kopierschutz, selbst die Screenshot-Funktion wird unterdrückt.

Üblicherweise wird in einem professionellen DD-Prozess der Zugang zum Datenraum zweistufig gestaltet. Ein Interessent erhält für eine bestimmte Zeit Zugang zu einem ersten Datenraum, der quasi das Vorzimmer der Kaufverhandlungen darstellt. Darin sind ausreichend Unterlagen vorhanden, damit der potenzielle Käufer entscheiden kann, ob ihn das Objekt weiter interessiert und die