

Die Finca im Härtetest

Schutz vor bösen Überraschungen: So organisieren Sie eine „sorgfältige Prüfung“ beim Erwerb einer Immobilie



Willi Plattes



Thomas Fitzner

In der vergangenen Woche haben wir in der Sonderbeilage der MZ das Konzept der „Due Diligence“ vorgestellt, der „sorgfältigen Prüfung beim Kauf einer Immobilie“, Titel und Thema eines Buches, das unser Steuerbüro European@ccounting gemeinsam mit der Mallorca Zeitung

herausgegeben hat. Hier erklären wir, wie eine Due Diligence (DD) organisiert und auf die Zielsetzungen, Möglichkeiten und Wünsche des Auftraggebers abgestellt wird.

Den Einstieg kann eine „Red Flag Due Diligence“ darstellen. Diese soll im Vorfeld dealbreaker orten, also Sachverhalte, die dazu bewegen können, vom Erwerb der Immobilie Abstand zu nehmen. In dieser sehr frühen Phase der geplanten Immobilientransaktion spielen Kenntnisse über die regionalen Verhältnisse und ein erfahrenes Team eine wichtige Rolle. Zahlreiche Stolpersteine oder Problemstellungen können nur von ausgewiesenen Fachleuten mit der notwendigen langjährigen Erfahrung mit vertretbarem Aufwand – manchmal schon auf den ersten Blick – entdeckt werden.

So sind manche stolze Besitzer einer Inselvilla aus allen Wolken gefallen, als sie erfahren mussten, dass eine Baugenehmigung der Gemeinde keine Garantie für die Legalität einer Immobilie ist (siehe Deia und Andratx). Oder dass die in der Nebensaison (sprich: bei geringem Flugverkehr) besichtigte „ruhig gelegene Villa“ unter der Einflugschneise von Son Sant Joan liegt. Oder dass die „romantische Finca“ keine rechtlich gesicherte Zufahrt hat.

Probleme dieser Art können die Lebensqualität und/oder die

effektive Rendite – bei geschäftlichen Investitionsobjekten – empfindlich und nachhaltig verringern. Wer mit Immobilienkäufern spricht, die böse Überraschungen erlebt haben, erfährt in der Regel, dass sie nun, im Wissen um das Geschehene, nahezu jeden Preis bezahlen würden, um diese Probleme, Kosten und Ärgernisse zu vermeiden.

Im Zuge einer Einstiegsberatung wird ein erster kritischer Blick auf das Objekt geworfen. Dies alles, bevor der Optionsvertrag unterschrieben wird, mit dem sich einerseits der Verkäufer verpflichtet, die Immobilie für einen bestimmten Zeitraum zu reservieren, andererseits der Käufer eine Anzahlung leistet, die beim Rücktritt vom Kauf verlorengelangen kann.

An diesem Optionsvertrag sollten die Fachleute schon mitgewirkt haben. Denn korrekt aufgesetzt, gießt er die entscheidenden Versprechungen des Verkäufers in Zement. Der Vertrag stellt sicher, dass jede nicht eingehaltene Zusage entweder den schmerzfreien Ausstieg aus dem Kauf erlaubt oder eine Entschädigung zur Folge hat.

Aber auch der Käufer wird „geprüft“: Auf welche Aspekte legt er besonderen Wert, und welche sollten deshalb in jedem Fall vertraglich festgemacht und danach im DD-Prozess besonders gründlich geprüft werden? Auf diese Weise wird der Prozess zielgenauer, schlanker und somit kostengünstiger.

Generell kann der Auftraggeber aus dem folgenden Menü wählen: Technische Due Diligence: In welchem Zustand befindet sich die Immobilie, mit welchen Kosten für Mängelbehebung ist zu rechnen? Rechtliche Due Diligence: Ist die Immobilie vollständig legal, oder falls nicht: Ist sie ganz oder teilweise legalisierbar? Liegen alle Papiere vor? Gibt es Rechte



Das gilt es zu verhindern: Abriss einer Villa in Llucalari. In diesem Fall legte sogar der Bürgermeister selbst Hand an – ihm waren zuvor Geldbußen auferlegt worden, weil er den Abriss hinausgezögert hatte. FOTO: J. MORA

RATGEBER

„DUE DILIGENCE“ ALS PRINT UND EBOOK

„Sorgfältige Prüfung beim Kauf einer Immobilie“, herausgegeben von European@ccounting in Zusammenarbeit mit der Mallorca Zeitung, verfasst vom Autoren- und Expertenteam Dr. Fauteck, Dr. Herzog, Prof. Dr. habil. Strunk, Manthey, Girharz, Schmid, Fitzner, Plattes. Das Buch ist für 19,80 Euro bei Amazon als Print und Ebook erhältlich. Anfragen bei: thomas@europeanaccounting.net.



Dritter (Wegerecht, Dienstbarkeit, Vorkaufsrechte, usw.)? Finanzielle Due Diligence: Mit welchen Unterhaltskosten ist zu rechnen? Steuerliche Due Diligence: Mit welcher Besitzstruktur fährt der Erwerber am besten? Diese Frage stellt sich aufgrund des verschärften Steuerdrucks heute mit besonderer Dringlichkeit – ein falscher Ansatz kann

bei Hochpreisimmobilien sechsstellige Summen kosten.

Klugerweise wird man die Due Diligence jemandem anvertrauen, der nicht in Abhängigkeit zum am Verkaufserfolg interessierten Makler steht. Wie viel nun eine DD kostet, hängt auch von der Größe der Transaktion ab. Die gängige Rechnung für eine

Ein-Anwalt-Due-Diligence beträgt ein Prozent der Transaktionskosten. Eine 360-Grad-Due-Diligence eines fachübergreifenden Expertenteams kann eine höhere Investition erfordern.

Bei Projekten ab ca. 1,5 Millionen Euro sollte man den Einsatz eines Datenraums erwägen. Diese IT-Lösung erlaubt Ablage und Zugriff von Dokumenten (Urkunden, Pläne, Fotos, usw.) durch die Verhandlungspartner und somit einen raschen und effizienten Austausch. Bei einer Hochqualitätslösung, wie sie beispielsweise bei European@ccounting angeboten wird (docurex®), werden diese Vorgänge genau protokolliert, strikt kontrolliert und bestens geschützt – unabdingbare Voraussetzungen bei Verhandlungen über große Immobilientransaktionen.

Die Autoren Willi Plattes und Thomas Fitzner arbeiten beim internationalen Steuerbüro European@ccounting in Palma de Mallorca.

Auktionshaus Zwack

Begutachtungstage Mallorca

23. – 26 Februar 2014

Kostenlose Begutachtung für Ihre Wertgegenstände

Antiquitäten, Schmuck, Uhren, Gemälde, Münzen, Plastiken, Teppiche, Porzellan, Silber, Militaria, Waffen

Bitte vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin unter 0049-9831-88 27 07

Auch Sofortkauf möglich

Roland Zwack: öffentlich bestellter und vereidigter Auktionator

Kunst- und Antiquitätenauktionen, Waffenhandel, Leihhaus

www.zwack-gruppe.de
info@zwack-gruppe.de

ERBRECHTSKANZLEI MENTH

spezialisiert auf

IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT - mallorca- und spanienweit -

Telefon: +34 971 55 93 77

E-Mail: info@erbrechtskanzlei-spanien.de

Manacor, Plaza Cos 8 - 3ª, im Zentrum bei der Kirche



Rechtsanwälte / Abogados Langhoff & Süsselbeck



Joachim Süsselbeck
Rechtsanwalt/Abogado
Spezialist im deutschen und spanischen Erbrecht

Erb- und Immobilienrecht

Legalisierung von Baubestand

Beantragung von Ferienvermietungsgenehmigungen

Santa Ponsa: Av. Rey Jaime I, 109

Manacor: C/. Pius XII, 16

Gesellschaftsgründungen

Prozessvertretung

Tel.: 971 69 83 05

E-Mail: mallorca@ra-lsk.de

European Lawyers Gerboth & Partner

Rechtsanwälte & Abogados



IHR KOMPETENTER PARTNER IN RECHTS- UND GESELLSCHAFTSANGELEGENHEITEN

· Immobilien-, Bau- und Erbrecht
Gesellschafts- und Steuerrecht
SL Gründung in 48 h



PALMA: Jaime III, 3 – 4ª-2ª (Ecke Borne)
Tel.: 0034 971 722 494 – Fax: 0034 971 72 33 47
info@mallorca-anwalt.com
www.mallorca-anwalt.com

In Kooperation mit
KANZLEI FÜR FAMILIENRECHT

Dahmen-Lösche und Ehm

Individuelle Beratung in allen
Trennungs- und Scheidungsfragen



Königsallee 60c, 40212 Düsseldorf
Tel.: 0049 211 6 001 009 mobil: 0034 682 228 636
info@praxis-fuer-familienrecht.de
www.praxis-fuer-familienrecht.de