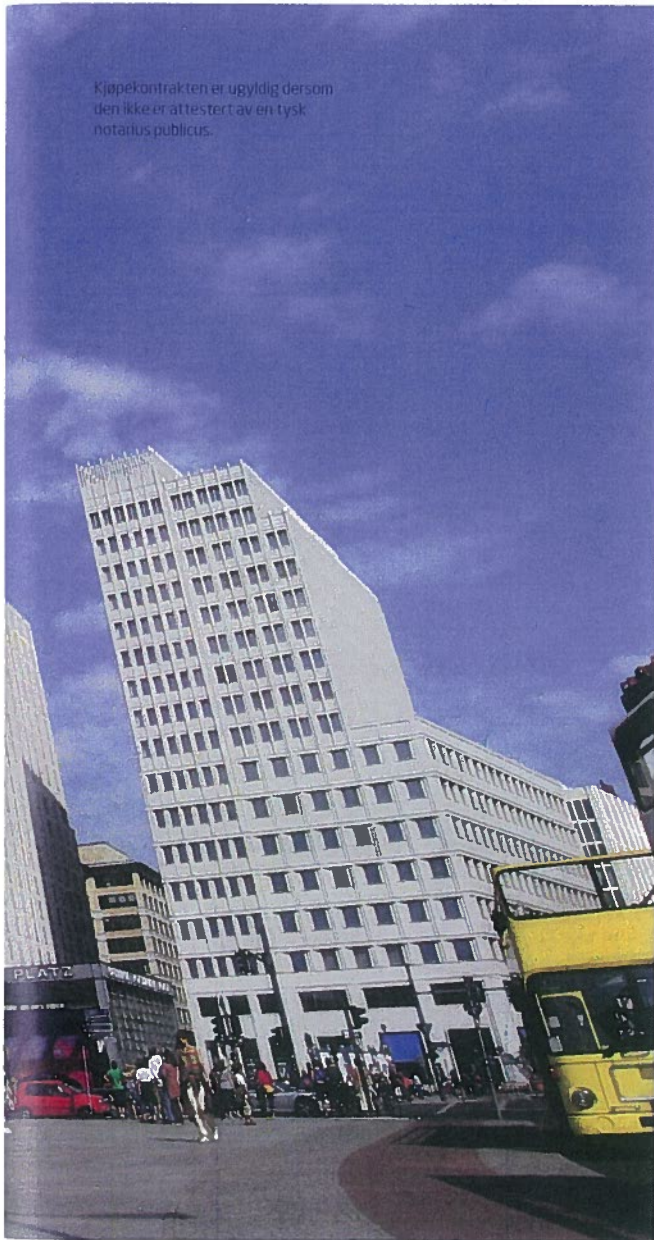




## Eiendomstransaksjoner i Tyskland: **MULIGHETER OG FALLGRUVER**

Investeringer i fast eiendom i Tyskland er fortsatt interessante. Prisnivået er lavere enn i andre sammenliknbare land, og avkastningsmulighetene gode. Erverv og salg av fast eiendom i Tyskland gjennomføres imidlertid på en helt annen måte enn i Norge. Den som ønsker å erverve eller selge fast eiendom i Tyskland bør kjenne disse forskjellene, for å unngå ubehagelige overraskelser i transaksjonsprosessen.

Kjøpekontrakten er ugyldig dersom den ikke er attestert av en tysk notarius publicus.



Gjennom denne artikkelen gis en oversikt over de viktigste sidene ved erverv og salg av fast eiendom i Tyskland.

**1. MEGLER.** Tyske eiendomsmeglere har en begrenset funksjon sammenliknet med norske. En tysk megler hjelper kun en selger med å finne en kjøper til eiendommen han ønsker å selge, eller en kjøper med å finne en eiendom etter hans spesifikasjoner. Etter at meglere har opprettet kontakt mellom en selger og en kjøper, har han oppfylt sin oppgave, og transaksjonsprosessen fortsetter uten at meglere er involvert. Gebyret som megler får for sin arbeidsinnsats, kan for-

handles med meglere. Som regel ligger dette mellom 3 og 6 % av kjøpesummen, og betales etter signering av kjøpekontrakten.

**2. KJØPEKONTRAKTEN.** Etter at meglere har opprettet kontakt mellom en selger og en kjøper, fremforhandler disse kjøpekontrakten, gjerne ved hjelp av sine advokater. Førsteutkastet til kjøpekontrakten utarbeides dermed ikke av meglere slik som ofte er tilfelle i Norge, men av selgerens eller kjøperens advokat eller av en notarius publicus (Notar) som selgeren eller kjøperen planlegger å bruke for signering av kjøpekontrakten, jf. nedenfor. Profesjonelle selgere og kjøpere bruker vanligvis en advokat for å fremforhandle kjøpekontrakten, og i kontraktsforhandlinger med slike profesjonelle parter bør også den andre parten bruke egen advokat.

Etter at kjøpekontrakten er ferdigforhandlet mellom selgeren og kjøperen eller deres advokater, signeres kjøpekontrakten av partene eller deres representanter. Signering av kjøpekontrakten må gjennomføres ved en tysk notarius publicus som må attestere på hele kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten er ugyldig dersom den ikke er attestert av en tysk notarius publicus. Finnes for eksempel sideavtaler som er ikke attestert, er både kjøpekontrakten og sideavtalene ugyldige.

En tysk notarius publicus er ikke integrert i tingrettsystemet, men utfører en rekke oppgaver på vegne av staten. Notarius publicus er jurist, og skal gjennom sin kunnskap garantere for at forskjellige kontrakter og andre transaksjoner er inngått og gjennomført på riktig måte. Dette er også bakgrunnen for at denne type kontrakter og transaksjoner krever attestasjon av notarius publicus. Etter tysk rett må attestasjon og registrering i de fleste tilfeller foretas av en tysk notarius publicus, og kun i unntakstilfeller godtas det at dette gjøres av en utenlandsk notarius publicus.

**3. EIENDOMSOVERDRAGELSE.** I kjøpekontrakten avtaler selgeren og kjøperen at eiendomsretten til eiendommen skal overdras fra selgeren til kjøperen (Auflassung). I motsetning til i Norge blir imidlertid ikke kjøperen eier av eiendommen ved kontraktssignering. Dette skjer først når kjøperen er innført som ny eier i grunnboken (Grundbuch). Tinglysningen er med andre ord et vilkår for at eiendomsretten overdras til kjøperen.

Tinglysningen blir gjennomført av en notarius publicus som innleverer melding til grunnbokregisteret om at kjøperen skal registreres som ny eier i grunnboken. Det kan imidlertid ofte gå flere måneder fra meldingen er innlevert grunnbokregisteret til selve registreringen skjer.

Spørsmålet blir derfor når skal kjøperen overta eiendommen, og når skal kjøperen betale kjøpesummen til selgeren? Som regel ønsker verken selgeren eller kjøperen å vente de månedene det tar å få innført en ny eier i grunnboken. Det er også viktig for kjøperen at selgeren ikke kan disponere over eiendommen etter at kjøpekontrakten har blitt signert. Kjøperen trenger derfor en beskyttelse mot ytterligere disposisjoner fra selgerens side – som da fortsatt står innført som eier av eiendommen. Så lenge selgeren er innført som eier av eiendommen, kan nemlig tredjemann etter tysk rett erverve denne fra selgeren i god tro. Dette, selv om eiendommen reelt sett allerede er solgt til kjøperen.

>>



- Etter at kjøperen har betalt kjøpesummen til selgeren overtar kjøperen eiendommen og får alle fordelene ved denne, uten formelt sett å være eier av eiendommen.

>> **4. KJØPESTRUKTUR.** I kjøpekontrakten avtaler på ovennevnte bakgrunn selgeren og kjøperen som regel følgende struktur:

- Selgeren og kjøperen avtaler at en midlertidighetserklæring (Vormerkung) skal bli innført i grunnboken. Denne erklæringen medfører at tredjemann ikke lenger kan erverve eiendommen fra selgeren i god tro. Umiddelbart etter at kjøpekontrakten er signert, innleverer notarius publicus melding om innføringen av erklæringen til grunnbokregisteret. I motsetning til innføring av et eiendomsrettskifte i grunnboken, blir slike midlertidighetserklæringer innført på relativt kort tid.

- Etter at midlertidighetserklæringen er innført i grunnboken, bekrefter notarius publicus dette overfor både selgeren og kjøperen. Som regel er det avtalt at kjøperen skal betale kjøpesummen til selgeren innen noen dager etter mottakelsen av denne bekreftelsen.

- Etter at kjøperen har betalt kjøpesummen til selgeren overtar kjøperen eiendommen og får – uten formelt sett å være eier av eiendommen – alle fordelene ved denne, som for eksempel leieinntekter. Dessuten innleverer notarius publicus nå melding om innføringen av kjøperen som ny eier i grunnboken til grunnbokregisteret. Innføring i grunnboken er derfor stort sett bare en formell prosess, som likevel er nødvendig for å overdra den formelle eiendomsretten til eiendommen til kjøperen.

**5. MIDLERTIDIGHETSERKLÆRING.** Den midlertidighetserklæringen medfører som nevnt at tredjemann ikke lenger kan erverve eiendommen fra selgeren i god tro, og registreringen skjer i løpet av relativt kort tid. I noen byer som for eksempel Berlin tar det likevel lengre tid enn

vanlig, og ofte vil verken selgeren eller kjøperen vente så lenge for å gjennomføre transaksjonen. I slike tilfeller er det mulig å velge en annen struktur:

- Umiddelbart etter at kjøpekontrakten er signert, innleverer notarius publicus melding om innføringen av midlertidighetserklæringen til grunnbokregisteret.

- Etterpå sjekker notarius publicus grunnboken i forhold til om og når meldingen har blitt mottatt av grunnbokregisteret. Han sjekker også om andre innføringsmeldinger har blitt mottatt av grunnbokregisteret før hans egen melding kom inn til registeret.

- Dersom annen melding ikke har innkommet til grunnbokregisteret før notarius publicus' egen, bekrefter han dette overfor både selgeren og kjøperen, og denne bekreftelsen utløser betalingsfristen for kjøpesummen.

Ideen bak denne strukturen er at grunnbokregisteret behandler meldingene med prioritet etter mottakelsestidspunkt. Dersom det ikke har innkommet noen meldinger før meldingen om innføring av midlertidighetserklæringen, blir midlertidighetserklæringen innført først, og utelukker derfor senere erverv av eiendommen av tredjemann i god tro. For kjøperen betyr det likevel at han må stole på at notarius publicus har sjekket grunnboken grundig og at grunnbokregisteret behandler meldingene på korrekt måte.

**6. FINANSIERING.** Ofte er eiendommen heftet med en panteheftelse (Grundschuld) til fordel for en bank som tjener som sikkerhet for et lån selgeren tok opp da han ervervet eiendommen. Som regel er kjøperen ikke interessert i å overta denne finansieringen. Panteheftelsen >>



Dr. Roland Mörsdorf, Rechtsanwalt bidrar med en innføring i tyske tradisjoner når det gjelder overdragelse av eiendom.

>> som er innført i grunnboken må derfor slettes. Selgeren og kjøperen kan på denne bakgrunn avtale i kjøpekontrakten at kjøperen ikke betaler hele kjøpesummen til selgeren, men en del – tilsvarende lånebeløpet og renter – til banken og bare resten av kjøpesummen til selgeren. Banken utsteder en melding om sletting av panteheftelsen i grunnboken til notarius publicus og avtaler med ham at han skal innlevere denne til grunnbokregisteret, først etter at banken har bekreftet overfor notarius publicus at banken har mottatt lånebeløpet og rentene. I denne strukturen avtaler selgeren og kjøperen dessuten at fristen for betaling av kjøpesummen (til banken og selgeren) skal utløses først etter at notarius publicus også har bekreftet overfor selgeren og kjøperen at han har mottatt bankens melding om sletting av panteheftelsen.

Ofte må kjøperen selv ta opp lån for å finansiere ervervet av eiendommen. Som regel blir dette lånet sikret med ny panteheftelse i eiendommen til fordel for kjøperens bank. Siden kjøperen ikke er formell eier av eiendommen når han tar opp dette lånet og når lånet utbetales, kan han ikke disponere over eiendommen – og kan derfor ikke etablere en slik ny panteheftelse i eiendommen. På denne bakgrunn avtaler ofte selgeren og kjøperen i kjøpekontrakten at selgeren skal etablere en slik panteheftelse til fordel for kjøperens bank, og kjøperen overdrar sin fordring mot sin bank om utbetaling av lånebeløpet på kjøpesummen til selgeren.

Dersom banker er involvert både på selgerens og kjøperens side, avtaler bankene ofte seg i mellom hvordan selgerens bank skal tre ut – og kjøperens bank skal tre inn – i finansieringen. I slike tilfeller er det også mulig at den opprinnelige panteheftelsen til fordel for selgerens bank blir overdratt til kjøperens bank.

**7. AVGIFTER.** I tillegg til meglergebyret som kan forhandles med megleren og som selvsagt ikke må betales dersom en megler ikke har vært involvert i transaksjonsprosessen, finnes det forskjellige avgifter som

må betales ved et erverv av fast eiendom i Tyskland. Disse avgiftene er faste, og ikke forhandlingsbare.

- For det første må et notargebyr betales. Dette gebyret er uavhengig av notarius publicus' arbeidsinnsats og påløper med cirka 2 % av kjøpesummen. I tillegg må forskjellige gebyrer betales til grunnbokregisteret. Alle disse gebyrene påløper til sammen med cirka 2,5 – 3 % av kjøpesummen.

- Hvis en ny panteheftelse blir etablert i eiendommen medfører dette i tillegg notargebyr og grunnbokregistergebyr.

- For det andre må det betales dokumentavgift (Grunderwerbsteuer), som påløper med 3,5 % (Berlin i 2007 – 2011: 4,5 %) av kjøpesummen.

**SOM REGEL AVTALER SELGEREN OG KJØPEREN** i kjøpekontrakten at disse avgiftene skal betales av kjøperen. Overfor kreditorene (notarius publicus, grunnbokregisteret, skatteetaten) er imidlertid både selgeren og kjøperen ansvarlig for at avgiftene blir betalt. Kjøperen blir først innført som ny eier av eiendommen i grunnboken når dokumentavgiften er betalt og skatteetaten har utstedt en bekreftelse på dette (Unbedenklichkeitsbescheinigung).

**DET FINNES EN MULIGHET TIL Å UNNGÅ DOKUMENTAVGIFTEN** dersom eiendommen er eiet av et selskap som kun eier denne eiendommen og ikke driver noen annen virksomhet (special purpose vehicle). I slike tilfeller kan man strukturere ervervet av eiendommen som en share deal, dvs. at kjøperen erverver aksjene i dette selskapet. Hvis kjøperen erverver mindre en 95 % av aksjene i dette selskapet og hvis de andre aksjene i selskapet er ervervet av en eller flere tredjeparter som er helt uavhengige av kjøperen, går kjøperen fri av dokumentavgiften. I situasjoner som dette anbefales at kjøperen og tredjepartene avklarer sitt forhold til selskapet på forhånd gjennom en grundig aksjonærsavtale. □