

schönherr

schönherr

# IMMOBILIENENTWICKLUNG

RA Mag. Dr. Peter Madl

schönherr

# Inhalt

- Wirtschaftliche Ansätze eines Immobilieninvestors
- LOI – Letter of Intent
- Ankauf der Liegenschaft: DD - worauf muss geachtet werden?
- Bau- und Architektenvertrag
- Vermietung
- Käufersuche und Kaufvertrag

# Wirtschaftliche Ansätze

# Wirtschaftliche Ansätze

## Rendite

1. Ein Unternehmer als Investor kauft nicht eine Immobilie als solche, sondern die **erwartete Rendite** daraus.
2. Rendite ist die auf den eingesetzten Kaufpreis erzielte Verzinsung.
3. Aus der Summe der erwarteten Mieterträge und der vom Investor verlangten Rendite lässt sich der Kaufpreis berechnen, den der Investor zu zahlen bereit ist.

# Wirtschaftliche Ansätze

## Rendite

- Prozentsatz oder Vielfaches des Mietertrags

- Beispiel Rendite von 4,0 %:

(EUR 1.500.000 Mieterträge : 4,0 % Rendite) x 100

= Kaufpreis EUR 37.500.000

hoher % Satz = niederer Kaufpreis

- Entspricht dem 25-fachen Mietertrag

EUR 1.500.000 Mieterträge x 25

= Kaufpreis EUR 37.500.000

hoher Multiplikator = hoher Kaufpreis

# Wirtschaftliche Ansätze

## Rendite

- Nicht Mieterträge (**Brutto-Rendite**) alleine interessant – davon müssen die nicht überwälzbaren Kosten abgezogen werden.
- Abzüge:
  - CapEx – Investitionen in allgemeine Teile und nicht überwälzbare Investitionen in Mietobjekte,
  - nicht überwälzbare Betriebskosten,
  - Betriebskosten auf Leerstand,
  - Kosten Mietersuche etc
- Letztlich ist nur die **Netto-Rendite** interessant.

# Wirtschaftliche Ansätze

## Rendite

- Netto-Rendite auf das eingesetzte eigene Kapital ist interessant
- Durch Fremdkapital kann die Rendite auf das Eigenkapital erhöht werden:
  - Netto-Rendite auf den Kaufpreis von EUR 37.500.000 beträgt zB 3% = EUR 1.125.000
  - Wenn alles Eigenkapital: EK-Rendite = 3 %
  - 50 % Fremdkapital (= EUR 18.750.000) zu 2 % Verzinsung wird aufgenommen
  - Zinsen pro Jahr betragen EUR 375.000
  - Für das Eigenkapital von EUR 18.750.000 verbleiben EUR 750.000 Ertrag = 4 %
  - Bei 80 % FK = EK-Rendite schon 7 % - Hebel



# Asset vs Share Deal

## Definition

- Wird die Liegenschaft oder wird ein SPV gekauft?
- Asset Deal: Liegenschaft wird gekauft und bekommt neuen Eigentümer
- Share Deal: SPV (Special Purpose Vehicle – Zweckgesellschaft) wird gekauft und bleibt Eigentümer der Liegenschaft

# Asset vs Share Deal

## Transfersteuern

- Können GrESt (3,5 %) und Eintragungsgebühr (1,1 %) vermieden werden?
- Eintragungsgebühr jedenfalls
- GrESt – Anteilsvereinigung
  - Treuhänder wird dem Treugeber zugerechnet
  - 95 % der Anteile genügen
  - Nur KöSt-Gruppe wird zusammengerechnet
  - Auch für Personengesellschaften (binnen 5 Jahren 95 % der Anteile neue Eigentümer)
  - Nur direkter Eigentümer (?)

# Asset vs Share Deal

## Laufende Steuern

- Abschreibungsgrundlage aktueller oder historischer Kaufpreis?
  - Asset Deal: Step Up – Basis aktueller Kaufpreis + Nebenspesen
  - Share Deal: Bei GmbH – historischer Kaufpreis – kein Step Up
  - Share Deal: Bei KG – transparent – wird direkt dem Gesellschafter zugerechnet – daher Step Up
- Zinsen absetzbar?
  - Bei Asset Deal direkt gegen Mieteinnahmen verrechenbar
  - Bei Share Deal eine Ebene höher – erst gegen Gewinn verrechenbar

# Asset vs Share Deal

## Umsatzsteuer

- Vermietung mit Option zur USt immer möglich?
- Asset Deal
  - Verlust des Errichterprivilegs
  - Neuer Mietvertrag für USt-Zwecke – Verlust der Begünstigung für Altverträge
- Share Deal
  - keine Änderung

# Asset vs Share Deal

## Exitsteuer

- Latente Steuern bei Kapitalgesellschaft
  - Nach Ankauf als Share Deal mit Exit als Asset Deal
  - Gewinnrealisierung bei Verkauf über Buchwert, selbst wenn wirtschaftlich kein Gewinn
  - Risikoteilung im Vertrag regelmäßig vereinbart

# Asset vs Share Deal

## Vertragsübergang

- Asset Deal
  - § 1120 ABGB - § 2 MRG - Unterschiede
  - § 38 UGB – ist es ein "Unternehmen"?
  - § 1409 ABGB – jedenfalls ein Vermögen, wenn Liegenschaft fast alles, was SPV besitzt
  - § 14 BAO ua
- Share Deal
  - Keine Änderung bei den Verträgen
  - Change of Control – ao Kündigung / Anhebung

# Asset vs Share Deal

DD

- Asset Deal
  - nur Liegenschaft
- Share Deal
  - Liegenschaft
  - Anteile am SPV
  - Sonstige Verträge / Schulden
  - Ist das SPV sauber

# Wirtschaftliche Risikobereiche

## **vollvermietete Liegenschaft:**

- Dauer der Mietverträge?
- Befristung und Kündigungsmöglichkeiten
- Entwicklung Mietpreis gegenüber VPI
- Wertsicherung – Schwellwert, Umfang der Weiterverrechnung

## **unverbaute Liegenschaften:**

- Bebauungsdichte, Bauklasse, Nutzfläche
- erwartete Miete abzüglich erwartete Kosten



# LOI – Letter of Intent



## LOI – Bedeutung (I)

- Absichtserklärung einer nat./jur. Person , die das Interesse an Verhandlungen und am Abschluss eines Vertrages ausdrückt.
- Im Bereich des Unternehmenskauf hat sich eine spezielle Form der Absichtserklärung, der Letter of Intent, durchgesetzt.
- Eine Absichtserklärung, die nicht nur ein, sondern alle Verhandlungspartner unterzeichnen, nennt man auch Punktation oder **Memorandum of Understanding** (MoU).

## LOI – Bedeutung (II)

- **MoU:** wird ebenfalls noch vor Abschluss des endgültigen Vertrags unterzeichnet und enthält die Eckpunkte des späteren Vertrags.
- Fragen:
  - Bindungswirkung?  
(moralischer vs rechtlicher Druck)
  - Inhalt?
  - Sanktionen?



# LOI – Inhalt (I)

- Einleitung – Interessensbekundung
- Bezeichnung der Vertragspartner
- Beschreibung des Kaufgegenstands (Liegenschaft, Gebäude etc., uU SPV)
- Bewertung des Kaufgegenstands, Ausführungen zu den Mietverträgen
- Bedingungen
- Finanzierung



# LOI – Inhalt (II)

- Zeitlicher Ablauf
- Exklusivität
- Due Diligence
- Berater und deren Kosten
- Vertraulichkeit
- Angaben zu den Eigenschaften des LOI (Bindungswirkung?)



# LOI – Letter of Intent

## Beispiel



Ankauf der Liegenschaft  
Worauf muss bei der DD  
geachtet werden?

# DD - Arten

Eine DD muss umfassend alle Aspekte abdecken, die untereinander koordiniert werden müssen:

- rechtliche DD
- technische DD
- steuerliche DD
- wirtschaftliche DD (zur Angemessenheit der Mietzinse und den Wiedervermietungsaussichten)

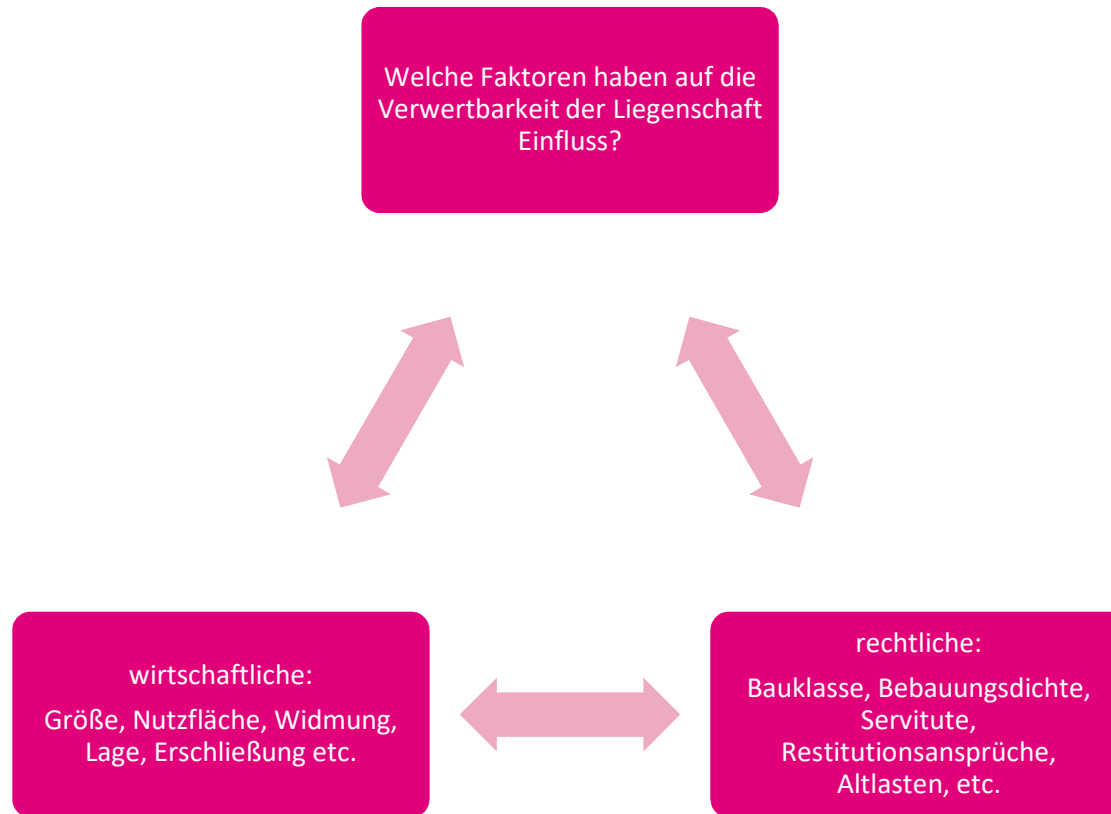


# DD - Konsequenzen

Konsequenzen aus den Ergebnissen einer DD:

- Abbruch der Verhandlungen ("Deal Breaker")
- Verpflichtung des Verkäufers, bis zum Closing noch Schritte zu setzen und einen bestimmten Zustand herzustellen
- eine Gewährleistungs-/Garantiezusage, dass ein bestimmter Zustand gegeben ist
- Reduktion des Kaufpreises

# Verwertbarkeit (I)



# Verwertbarkeit (II)

## • Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

- Welche Bauordnung ist anwendbar?
- Wo erfährt man die Widmung einer Liegenschaft? (online vs Widmungsbestätigung)
- Der Bebauungsplan ist Teil des örtlichen Flächenwidmungsplans.

## • Bauklasse: beschreibt die maximal erlaubte Bauhöhe

- Bauklassen werden von den Bundesländern vorgegeben und von der Gemeinde in diesem Rahmen festgelegt.

# Verwertbarkeit (III)

- Bauklassen in Wien: nach der Wiener Bauordnung ist die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete in sechs Klassen eingeteilt.

## • Bebauungsdichte:

- Verhältnis der bebauten zur unbebauten Fläche einer Stadt. Als bebaut gilt in der Statistik das gesamte Baugrundstück
- Verhältnis von Gebäudegrundfläche zu unbebauter Fläche im Grundstück oder Baublock.

# Verwertbarkeit (IV)

## Beispiel Flächenwidmung: Bauland Zeichen

Zeichen	Erklärung
<b>W</b>	<b>Wohngebiete</b> sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als Geschäftsviertel ausgewiesen werden.
<b>WGV</b>	<b>Wohngebiet- Geschäftsviertel</b> - Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe et cetera genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5 Meter über dem anschließenden Gelände liegen.
<b>GS</b>	<b>Gartensiedlungsgebiete</b> - Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
<b>GB</b>	<b>Gemischte Baugebiete</b> sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des gemischten Baugebietes können als Geschäftsviertel oder als Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.
<b>GBGV</b>	<b>Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel</b>
<b>GBBG</b>	<b>Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet</b>
<b>IG</b>	<b>Industriegebiete</b> - Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

# Verwertbarkeit (V)

## Beispiel - Bebauungsplan

Das sind **Flächenwidmungen**: "Epk" bedeutet "Erholungsgebiet – Parkanlagen"; "Ebd" bedeutet "Erholungsgebiet – Freibäder".

Grau beschreibt die **Situation**; hier zB Geleise.

Grenze zwischen öffentlichem Gut – Straße – und einem angrenzenden Bauplatz: eine **"Baulinie"**

Dies beschreibt die **Bauklasse**: "III" bedeutet Bauklasse III; die Gebäudehöhe hat zwischen 9 und 16 m zu betragen.

Dies beschreibt die **Bauweise**: "g" bedeutet geschlossene Bauweise.



# Verwertbarkeit (VI)

## • Erschließung:

- Wie ist die Anbindung der Liegenschaft?
- Verkehrswege, Versorgungsleitungen, etc
- Sind Dienstbarkeiten notwendig und vorhanden?

## • Altlasten:

- Holzbohlen, Treibstoffrückstände, Fäkalien, Mineralöle, ...
- Wer trägt die Verantwortung für die Entsorgung?
- Verdachtsflächenkataster

# Verwertbarkeit (VII)

- Restitutionsansprüche:

- Wurde die Liegenschaft in der Vergangenheit enteignet?
- Wie waren die Besitz- und Eigentumsverhältnisse in den Jahren 1930 – 1945?
- Gab es nach 1945 eine Restitution?
- Grundbuch und vor allem die Urkundensammlung prüfen!



# Verwertbarkeit (VIII)

- Nicht verbücherte Dienstbarkeiten:

- Ersitzung
- Untergang bei gutgläubigem Erwerb - § 1500 ABGB
- Grenze des guten Glaubens?
- Auch die Liegenschaft in der Natur überprüfen!

# Verwertbarkeit (IX)

KATASTRALGEMEINDE 01806 Mauer  
BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 854

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3128/2013

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1204/2	GST-Fläche	(20879)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	9870	
	Gärten (10)	3909	
	Sonst(50)	7100	Engelshofengasse 2 Speisinger Straße 121-127 Matthias-Hau-Gasse 7-19

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 2237/1943 Verpflichtung zur Entfernung der Baulichkeiten gem Pkt 1  
Bescheid 1943-05-06
- 2 a 704/1948 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gem Pkt 10 Bescheid  
1947-09-11
- 3 a 1249/1968 Bauplatz (auf) Gst 1191/1 1191/3 1191/4 1191/5 1191/6 1191/7  
1204/2
- 4 a 1249/1968 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
Bescheid 1968-01-25 und zur Übergabe
- 5 a 1249/1968 Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlagen gem Pkt 2  
Bescheid 1968-01-25
- 6 a 1249/1968 der Baubeschränkung gem Pkt 4 Bescheid 1968-01-25
- 7 a 19/2010 3128/2013 Denkmalschutz - Unterschutzstellung  
"Rosenhügelstudios, ehem. Vita Film/Tobis-Sascha Film/Wien Film  
Studios (Halle 1 und 6) Adr. Speisinger Str. 121-127 auf Gst 1204/2

# Verwertbarkeit (X)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Osterreichischer Rundfunk

ADR: Würzburgg. 30 1136

a 1274/1968 Kaufvertrag 1966-12-23 Eigentumsrecht

b 1/1979 Namensänderung

c 1796/2014 Rangordnung für die Veräußerung bis 2016-06-17

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 341/1908 2042/1932

DIENSTBARKEIT der Wasserleitung hins Gst 1204/2 gem Pkt III  
lit a) und Anhang A Post Nr XI VIII Entscheidung 1907-08-18  
für Stadt Wien

2 a 2810/1906

REALLAST zur Errichtung von Vorgärten hins Gst 1205/5  
1205/1 1205/8 1205/4 1205/6 für Stadt Wien

b 2042/1932 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 1528 1530 1537 1540 1670

3 b 19694/2001 IM RANG 1936/2001 Pfandurkunde 2001-12-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.843.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS