

Immobilienwerb und Immobilienfinanzierung in Schweden



Köln, 15. Oktober 2006

Jesper Kuschel

www.mannheimerswartling.se

MANNHEIMER SWARTLING

Immobilienenerwerb



- Transaktionsvolumen Januar-Juni 2006: 7,8 Milliarden Euro (CB Richard Ellis) (im Vergleich Deutschland: 14 Milliarden Euro), 8,2 Milliarden Euro (Newsec)
- 60 % der Investoren kommen aus Schweden (CB Richard Ellis)
- Stockholm ist, mit einem Umsatz von 2,7 Milliarden Euro, nach London und Paris der Markt mit der dritthöchsten Liquidität Europas (CB Richard Ellis)
- 2006 wird voraussichtlich ein neues Rekordjahr für Immobilientransaktionen in Schweden (Newsec)

Immobilienwerb - Introduction



- Immobilienwerb erfordert einen schriftlichen Kaufvertrag, der folgendes beinhalten muss

Grundvoraussetzungen:

- Angabe des Kaufpreises
 - Verkaufserklärung des Verkäufers
 - Unterzeichnung durch Käufer und Verkäufer
- Kaufvertrag und darauf folgende Kaufurkunde die Regel.
 - Option auf Immobilien ist nicht verbindlich.

Lösung:

- Option auf Aktien oder Gesellschaftsanteile
- Bedingter Kaufvertrag (zwei Jahre)

Immobilienenerwerb



- Erwerb von Immobilien, die steuerlich als Mieteinheit veranlagt werden, erfordern eine Bewilligung der jeweiligen Stadtverwaltung.
 - Gilt auch bei Erwerb von Anteilen einer Handelsgesellschaft (HB/KB) oder einer Aktiengesellschaft (AG) (unter Voraussetzung, dass min. 75 % der Aktien höchstens 10 Personen gehören.)
 - 3-Monatefrist
 - Erwerb ist danach unwirksam
- Die Gemeinde hat ein Vorkaufsrecht.
- Erwerb von Immobilien erfordert die Eintragung in das Grundbuch.
 - 3-Monatefrist

Immobilienwerb



- Ein überwiegender Anteil von Immobilien wird mittlerweile in Grundstücksgesellschaften "verpackt" und dann übertragen. ("Paketierung").

Hintergründe:

- Finanzierung
 - Optionsrecht
 - Steueroptimierung
- Paketierung erfordert formgerechte Übertragung des Grundstückes an die Gesellschaft

Immobilienenerwerb



- Übertragung an die Grundstücksgesellschaft *kann* zum steuermäßigen Wert der Immobilie erfolgen
- *Normalerweise* fällt keine Kapitalertragssteuer für eine AB bei Verkauf einer Grundstücksgesellschaft (AB) an Dritte
- Bei Übertragung von einer Grundstücksgesellschaft wird *normalerweise* keine Grunderwerbssteuer (3 % des Marktwertes) fällig.
- Achtung! – Steuerexperten müssen im Rahmen einer Paketierung immer zu Rate gefragt werden.

Immobilienwerb



- Immobilienwerb kann auch durch Grundstücksumlegungsverfahren ("fastighetsreglering") erfolgen
- Im Normalfall aneinander angrenzende Grundstücke. Erfordert generell eine "Verbesserung" des Grundstückes
- Frühzeitige Abstimmung mit dem Landvermesser
- Zeitliche Unsicherheit
- Eventuelle Grundstückspläne müssen aufgehoben werden.
- Erfordert Maßnahmen zur Bewahrung von Grundbuchhypothecken
- Erfordert Maßnahmen zur Bewahrung von anderen Nutzungsrechten
- Grunderwerbssteuer fällt nicht an, aber Kosten für den Landvermesser.

Immobilienfinanzierung

Einige Grundregeln



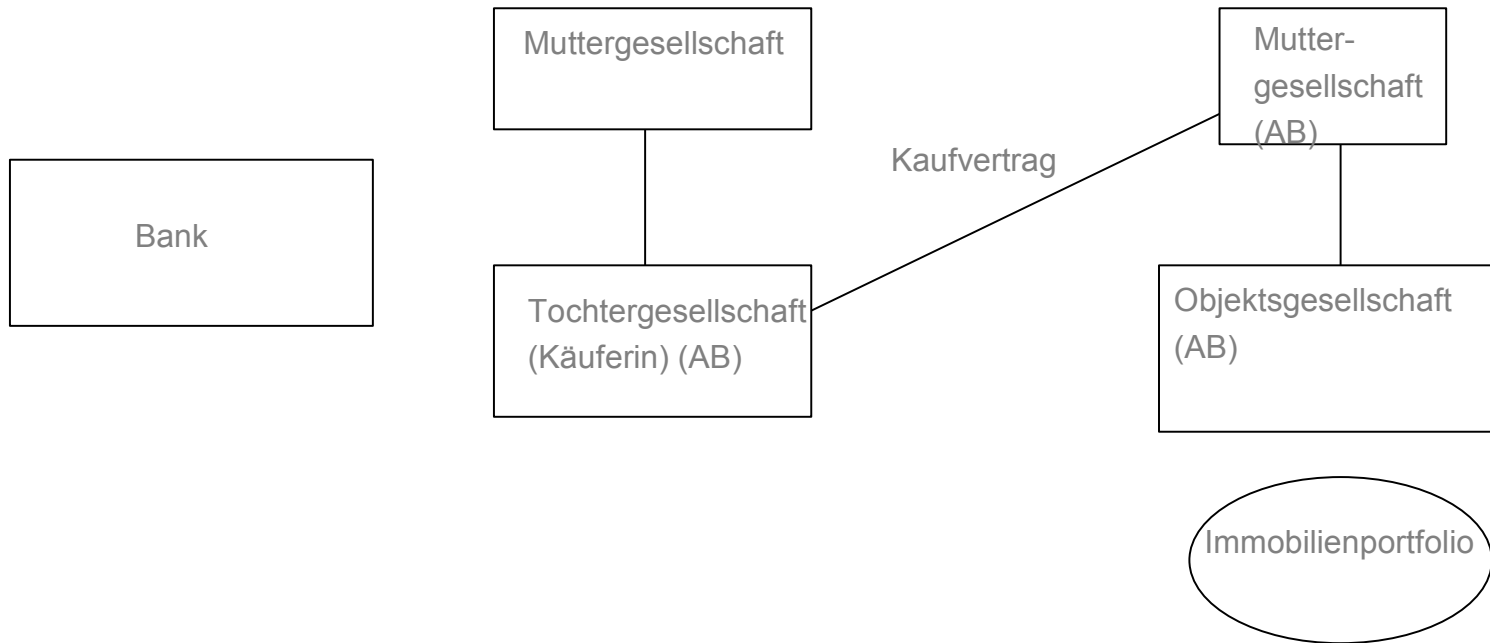
- Hypotheken ("Inteckning") werden im Grundbuch eingetragen. Fester Zusatz von 15 % des Hypothekenwertes und beweglicher Zinszusatz (Jahresleitzinsatz plus 4 %). „Blockregel“.
- Kreditnehmer beleih Briefgrundschild ("pantbrev")
- Nur der Immobilieneigentümer kann die Briefgrundschild „verpfänden“
- Briefgrundschild gibt es in der Form von Briefen oder in der Form von Registereintragungen in einem Computerarchiv. Übergabe der Briefgrundschild oder die Registrierung sind für den sachenrechtlichen Schutz erforderlich.

Immobilienfinanzierung



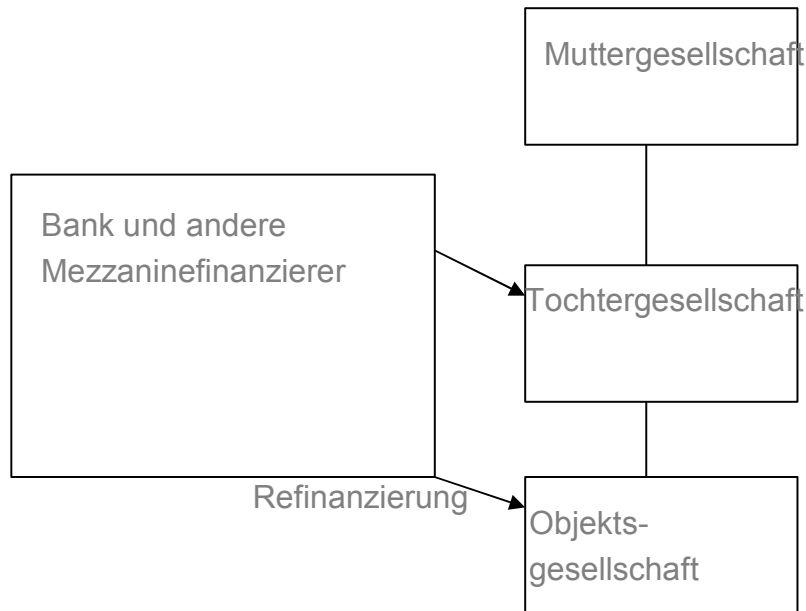
- Die Briefgrundschuld muss als Sicherheit für eine Forderung dienen.
- Eigentümerhypothek. Briefgrundschuld die ganz oder teilweise unbeliehen ist, fällt bei Pfändung an den Eigentümer.
- Für die Eintragung von Hypotheken wird eine Steuer von 2 % des Hypothekenwertes fällig.
- Traditionell: Kreditaufnahme bei gleichzeitiger Beleihung des Grundstückes

Immobilienfinanzierung



Immobilienfinanzierung

Grundlegende Struktur



Immobilienfinanzierung - Sicherheiten



- Tochtergesellschaft
 - Selbstschuldnerische Bürgschaft
 - Aktien der IG
 - Hedge
 - Konzerninterne Schulden (intercreditor)

Immobilienfinanzierung - Sicherheiten



- Objektgesellschaft:
 - Briefgrundschuld
 - Gesamtbetrag?
 - Springing mortgages?
 - Versicherungspolicen
 - Konten
 - Hedge
- Überlegungen: Financial assistance, corporate benefit, post-closing merger

Immobilienfinanzierung



- Eine Aktiengesellschaft (AG) darf keinen Kredit an Dritte geben und auch keine Sicherheit stellen zwecks des Erwerbs von Aktien in der Gesellschaft oder einer übergeordneten Konzerngesellschaft.
 - Sanktion:
 - Rückerstattung
 - Wenn böser Glaube beim Empfänger vorliegt, ist das Stellen von Sicherheiten unwirksam.
 - Strafrechtliche Sanktionen
- Corporate benefit

Immobilienfinanzierung



- Sale and leaseback
- Covered bonds ("Säkerställda obligationer")
 - Spezielles Gesetz
 - SBAB
 - Nordea
- Immobilienderivate
 - Index
 - ISDA

Fragen



Fragen ?

-

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

www.mannheimerswartling.de

MANNHEIMER SWARTLING



Mannheimer Swartling Advokatbyrå

Jesper Kuschel

jku@msa.se

+46 31 355 16 44



20061015

www.mannheimerswartling.se

MANNHEIMER SWARTLING