



# DOMMANNIN REU

## DET TYSKE EJENDOMSMARKED RØR PÅ SIG

*Investeringsklimaet har i det forløbne halvandet år været præget af usikkerhed. Hvor stor vil konjunkturedgangen blive, og hvornår kommer opsvinget? I 2009, i 2010 eller først i 2011? Der synes nu for første gang at være lys for enden af tunnelen. Mange investorer har fulgt udviklingen i markedet nøje og overvejer nu igen at købe fast ejendom i Tyskland eller planlægger erhvervelsen af andele i selskaber, som ejer tyske ejendomme.*

### **KØBERS RISICI VED TVANGSSALG AF EJENDOMME**

Den generelle økonomiske situation og i særdeleshed de skærpede krav til finansieringen vil helt sikkert føre til prisafslag. Tvangssalg giver ofte mulighed for økonomisk attraktive investeringer, men indeholder også i relation til sælgers truende insolvens betydeligt større risici. Den største risiko for investorerne ligger i, at kurator anfægter handlen, såfremt sælger

er gået konkurs efter handlens indgåelse. Den tyske konkurslov indeholder en del omstødsgrunde, som vi ikke vil gennemgå i detaljer her. Det kan dog generelt siges, at der altid består en større risiko for omstødelse, når en ejendom sælges under markedsværdien, eller såfremt købsprisen ikke i fuldt omfang tilflyder sælgers aktivmasse, f.eks. ved tilbagebetaling af sælgers lån ud af salgsprouvet.

### **Forudsætninger for omstødelse ved konkurs**

Kurator kan bestride alle retshandlinger, som sælger foretager i løbet af de enkelte trin i en salgsproces, f.eks. selve indgåelsen af købsaftalen eller bevillingen af en registreringspåtegning i tingbogen til sikring af overgangen af ejendomsretten til køber. Følgende forudsætninger skal dog kumulativt være opfyldt, for at der kan ske omstødelse:

En af retshandlingerne i salgsprocessen blev fore-



taget mindre end 3 måneder forud for, at der blev indgivet konkursbegæring.

Sælger var på tidspunktet for retshandlingen betalingsudygtig, eller der var allerede indgivet konkursbegæring.

Køber havde på tidspunktet for foretagelsen af handlingen kendskab til betalingsudygtigheden hhv. konkursbegæringen; i den forbindelse bemærkes, at der er relativt få krav til et sådant "kendskab" (kendskab til de faktiske omstændigheder).

### Retsfølgerne af en omstødelse

Såfremt kurator anfægter købsaftalen vedrørende en ejendom, er køber forpligtet til at tilbageoverdrage alt, hvad han har modtaget på dette grundlag (altså f.eks. skødningsreservationen eller den eventuelt allerede overdragne ejendomsret til ejendommen, de allerede modtagne lejebetalinger osv.) til konkursboet. Derimod er han alene berettiget til at anmelde sit krav på tilbagebetaling af den allerede erlagte købesum (samt eventuelle erstatningskrav på grund af manglende opfyldelse) som et simpelt krav mod konkursboet. Der er derfor risiko for, at han vil lide betydelige økonomiske tab.

Er kurator i stand til at anfægte skødepåtegningen med succes, bortfalder købers sikkerhed for nogen sinde at opnå ejendomsretten til ejendommen. Derudover får kurator derved ret til at vælge, om købsaftalen skal gennemføres fra begge parter side eller ikke. Såfremt han afviser at gennemføre aftalen, gælder det ovenfor anførte tilsvarende for den allerede erlagte købesum.

### SYSTEMSKIFTE FOR GRUNDERWERBSTEUER?

Mange danske investorer har allerede stiftet bekendtskab med denne bestemmelse i den tyske

skattelov. Den tyske Grunderwerbsteuer på 3,5 % af købesummen (i Berlin 4,5 %) forfalder ikke kun ved erhvervelse af en ejendom, som er beliggende i Tyskland (asset deal), men også ved overtagelsen ved en share deal af mindst 95 % af andelene i et kapitalsselskab, som ejer tyske ejendomme. Dette gælder også, når erhvervelsen af andelene alene sker indirekte, altså igennem et yderligere selskab. Der foreligger f.eks. en sådan indirekte erhvervelse af andele, hvor erhververen ikke overtager andelene i det selskab, som ejer ejendommen, men derimod andelene i dettes holdingselskab.

I henhold til skatteadministrationens hidtidige praksis skulle der også betales Grunderwerbsteuer, når erhververen overtog min. 95 % af holdingselskabet i en situation, hvor dette kun besad 95 % af datterselskabet. Et overraskende resultat, når man tager i betragtning, at erhververens ejerandel af det selskab, som ejer ejendommen, herved ligger under 95 %.

En Finanzgericht (skattedomstol) har dog nu i en kendelse statueret det modsatte: En selskabsandel på alene 95 % i det enkelte selskab udløser ikke nogen Grunderwerbsteuer. I den konkrete sag havde erhververen erhvervet 96,92 % af andelene i holdingselskabet, som igen alene ejede 97,50 % af et datterselskab, som ejede tyske ejendomme. Da erhververen regnskabsmæssigt alene ejede 94,49 % ( $96,92 * 97,50$ ) af datterselskabet, kunne der ikke opkræves Grunderwerbsteuer.

Hvorvidt denne kendelse, som er relevant i relation til omstruktureringen af ejendomsselskabskoncerner, også vil få medhold ved Bundesfinanzhof (Forbunds-skatte retten), må vi afvente og se, idet afgørelsen er anket. Indtil der foreligger en afgørelse, fra Bundesfinanzhof, bør man nok være varsom med nye konstruktioner eller overdragelser i tillid til denne kendelse.



## KONTAKT

Hvis du har spørgsmål eller bemærkninger til dette nyhedsbrev er du velkommen til at kontakte:



KØBENHAVN  
Hauke Wulf  
Tel.: 38 77 43 76  
Fax: 70 12 13 11  
hwu@kromannreumert.com



ÅRHUS  
Stephan Festner  
Tel.: 38 77 43 28  
Fax: 70 12 13 11  
sfe@kromannreumert.com

KØBENHAVN  
Kromann Reumert  
Sundkrogsgade 5  
2100 København Ø  
Danmark

Tel: +45 70 12 12 11  
Fax: +45 70 12 13 11  
E-mail: [cph@kromannreumert.com](mailto:cph@kromannreumert.com)

Århus  
Kromann Reumert  
Rådhuspladsen 3  
8000 Århus C  
Danmark

Tel: +45 70 12 12 11  
Fax: +45 70 12 14 11  
E-mail: [arh@kromannreumert.com](mailto:arh@kromannreumert.com)

*Dette nyhedsbrev kan ikke erstatte juridisk rådgivning. Kromann Reumert påtager sig intet ansvar for skader eller tab, der direkte eller indirekte kan afledes af brugen af nyhedsbrevet. Dette gælder, hvad enten skaden eller tabet er forårsaget af fejlagtig information i nyhedsbrevet eller af øvrige forhold, der relaterer sig til nyhedsbrevet.*

TILMELD DIG NYHEDSBREVET

på [www.kromannreumert.com/nyhedsbreve](http://www.kromannreumert.com/nyhedsbreve)

KROMANN  
REUMERT