

Rechtshandbuch Immobilien-Investitionen

von

Tobias Ackert, Dr. Harald Bélorgey, Dr. Michael Bernhardt, Hendrik Breimann, Michael Buschhüter, Torsten Decker, Cornelius Görtz, Cornelius Görts, Dr. Thomas A. Jesch, Ronny Klopffleisch, Andrea Korte, Stefan Leibold, Mario Leißner, Klaus Löffler, Christine Mark, Dr. Michael H. Meissner, Wolfgang A. Münchow, Patrick Nass, Dr. Gerhard Opitz, Dr. Maritheres Palichleb, Dr. Claudia Pischetsrieder, Dr. Sabine Pittrof, Harald Plewka, Dr. Steffen Rapp, Dr. Thomas Riedel, Dr. Axel Schilder, Bodo Schrah, Dr. Martin Schulte, Dr. Wendelin Staats, Dr. Andreas Striegel, Michael Tal, Dr. Rainer Werum, Dr. Josef Maria Wodicka, Sascha Zentis

1. Auflage

[Rechtshandbuch Immobilien-Investitionen – Ackert / Bélorgey / Bernhardt / et al.](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](#) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Bank- und Börsenrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2009

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 57129 9

Inhaltsübersicht

	Seite
Bearbeiterverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII
I. Teil. Einleitung	1
II. Teil. Direktinvestment	5
1. Überblick über die Investitionsstruktur	8
1.1 Übersicht	8
1.2 Wirtschaftliche Aspekte	9
1.3 Rechtliche Aspekte	13
1.4 Steuerliche Grundlagen	19
2. Akquisitionstrukturen und -abläufe	22
2.1 Übersicht	22
2.2 Zielsetzung	23
2.3 Transaktionsschritte	23
2.4 Zeitlicher Ablauf	31
3. Finanzierungsstrukturen	32
3.1 Übersicht	32
3.2 Typischer Ablauf einer Real Estate Finance-Transaktion	36
3.3 Zusammenfassung	48
4. Investment-Phase	48
4.1 Übersicht	48
4.2 Rechtliche Aspekte	52
4.3 Steuerliche Aspekte	54
4.4 Wirtschaftliche Aspekte	60
5. Exit-Strukturen	63
5.1 Übersicht	63
5.2 Wirtschaftliche Aspekte	64
5.3 Rechtliche Aspekte	66
5.4 Steuerliche Aspekte	72
6. Besonderheiten für den Erwerb aus der Insolvenz	91
6.1 Einführung	91
6.2 Übersicht über das Insolvenzverfahren	93
6.3 Wirkung des Insolvenzverfahrens	95
6.4 Der Insolvenzverwalter	96
6.5 Verwertungsmöglichkeiten des Insolvenzverwalters	97
6.6 Steuern	102
6.7 Weitere Besonderheiten in der Insolvenz	102
7. Besonderheiten für den institutionellen Investor	103
7.1 Übersicht	103
7.2 Vermögenskategorien	104
7.3 Aufsichtsrechtliche Rahmenbedingungen des gebundenen Vermögens	104
7.4 Zulässige Anlagen in Immobilien oder Immobilien-Aktien	117
8. Deutsche steuerliche Besonderheiten für den ausländischen Investor	117
8.1 Überblick über klassische Investitionsstrukturen für Ausländer	117
8.2 Gewerbesteuer	126

Inhaltsübersicht

8.3	Beschränkungen für den Zinsabzug	132
8.4	Ertragssteuerliche Folgen des Exit	141
9.	Bilanzierung	143
9.1	Überblick	143
9.2	Bilanzierung im Einzelabschluss des Handelsgesetzbuchs	144
9.3	Abweichungen von der Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die steuerliche Gewinnermittlung	155
9.4	Exkurs: Mögliche Änderungen durch das Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG)	156
9.5	IFRS	157
III. Teil.	Offener Immobilienfonds	167
1.	Einführung zur Anlageform des offenen Immobilienfonds	169
1.1	Historische Entwicklung	169
1.2	Rechtlicher Rahmen	169
1.3	Bedeutung der Offenen Immobilienfonds in der Asset Allocation	171
1.4	Wesentliche Beteiligte	172
2.	Überblick über die Investitionsstruktur	175
2.1	Übersicht	175
2.2	Rechtliche Aspekte	177
2.3	Steuerliche Aspekte	186
2.4	Wirtschaftliche Aspekte	187
3.	Akquisitionsstrukturen	188
3.1	Zulässige Immobilienanlagen	189
3.2	Sonstige zulässige erwerbbare Vermögensgegenstände	193
3.3	Zulässige Liquiditätsanlagen	193
3.4	Derivate	194
3.5	Erwerbsverbote und Veräußerungsbeschränkung	194
4.	Finanzierungsstrukturen	195
4.1	Finanzierung auf Ebene des Sondervermögens	195
4.2	Finanzierung auf Ebene von Immobilien-Gesellschaften	197
4.3	Finanzierung auf Ebene des Anlegers	198
5.	Investment-Phase	198
5.1	Einwerbung von Zeichnungskapital	198
5.2	Ankauf von Immobilien	199
5.3	Die Einbringung von Immobilien	200
5.4	Verwaltung von Immobilien	200
5.5	Outsourcing	201
5.6	Interessenkonflikte	202
5.7	Ausschüttung und Wertsteigerungsrendite	203
5.8	Beendigung der Fondsverwaltung	203
6.	Exit-Strukturen bei Offenen Immobilienfonds	204
6.1	Übersicht	204
6.2	Veräußerung und Rückgabe von Anteilsscheinen	205
6.3	Portfolioverkauf	212
6.4	Verschmelzung von Sondervermögen	224
6.5	Börsengang	227
7.	Besonderheiten für den institutionellen Investor	233
7.1	Übersicht	233
7.2	Immobilien-Spezial-Sondervermögen: Rechtliche Aspekte	234
7.3	Immobilien-Spezial-Sondervermögen: Steuerliche Aspekte	240
8.	Besonderheiten für den ausländischen Investor	243
8.1	Besteuerung der laufenden Einnahmen	243

8.2	Besteuerung bei Veräußerung und Rückgabe von Anteilscheinen bis 2009	244
8.3	Besteuerung bei Veräußerung und Rückgabe von Anteilscheinen ab 2009	244
IV.	Teil. REIT	245
1.	REIT – ein Überblick	247
1.1	REIT im Allgemeinen	248
1.2	Überblick über den G-REIT	251
2.	Der G-REIT	259
2.1	Rechtliche Aspekte des G-REIT	259
2.2	Steuerliche Aspekte des G-REIT	271
2.3	Wege zum G-REIT	276
2.4	Rechnungslegung	282
2.5	Immobilientransaktionen des G-REIT	287
2.6	Der Börsengang	300
3.	Die Besteuerung des Anteilseigners	312
3.1	Die Dividendenbesteuerung	312
3.2	Die Veräußerungsgewinnbesteuerung	314
4.	Transaktionen des G-REIT	315
4.1	Erwerb der Anteile an einer anderen Gesellschaft	315
4.2	Verschmelzungen	323
5.	Exit-Strukturen	341
5.1	Übersicht	341
5.2	Verkauf der Immobilie	341
5.3	Verkauf der Anteile an einer Immobilienpersonengesellschaft	342
5.4	Verkauf der Anteile an einer Auslandsobjektgesellschaft	342
5.5	Verkauf der Aktien	342
6.	Corporate Governance	345
6.1	Einführung	345
6.2	Aktionäre und Hauptversammlung	349
6.3	Vorstand	352
6.4	Aufsichtsrat	355
6.5	Kapitalmarktrechtliche Transparenzpflichten	360
6.6	Rechnungslegung und Abschlussprüfung	363
V.	Teil. Outbound Investments	365
1.	Outboundinvestitionen aus nationaler Sichtweise	371
1.1	Vermeidung persönlicher Haftung im Ausland	372
1.2	Vermeidung ausländischen Erbrechts	373
1.3	Vermeidung nationaler Offenlegungsvorschriften	373
1.4	Besteuerung	373
1.5	Überblick	379
1.6	Gängige Investitionsstrukturen	380
2.	Länderteil	383
2.1	Australien	383
2.2	Brasilien	390
2.3	Chile	399
2.4	Costa Rica	406
2.5	Frankreich	411
2.6	Großbritannien	419
2.7	Guatemala	427
2.8	Honduras	430
2.9	Indien	433
2.10	Irland	437

Inhaltsübersicht

2.11 Italien	441
2.12 Japan	446
2.13 Kanada	452
2.14 Kroatien	459
2.15 Luxemburg	464
2.16 Niederlande	470
2.17 Österreich	478
2.18 Portugal	486
2.19 Russland	489
2.20 Schweiz	496
2.21 Singapur	501
2.22 Slowakei	506
2.23 Slowenien	512
2.24 Spanien	516
2.25 Tschechische Republik	521
2.26 Türkei	524
2.27 Ungarn	530
2.28 USA	536
2.29 Vereinigte Arabische Emirate	542
VI. Teil. Geschlossener Immobilienfonds	549
1. Einführung	552
2. Überblick über die Investitionsstrukturen	552
2.1 Übersicht	552
2.2 Wirtschaftliche Grundlagen	554
2.3 Gesellschaftsrechtliche Gestaltung	557
2.4 Steuerliche Aspekte	568
2.5 Aufsichtsrechtliche Prospektpflicht und Prospektprüfung	576
3. Akquisitionstrukturen	589
3.1 Übersicht / Ausgangspunkt	590
3.2 Share Deal (Objektgesellschaft)	590
3.3 Asset Deal (Objekt)	591
4. Finanzierungsstrukturen	595
4.1 Übersicht / Ausgangspunkt	596
4.2 Finanzierungsstrukturen im Einzelnen	601
5. Investment-Phase	604
5.1 Wirtschaftliche Aspekte	605
5.2 Rechtliche Aspekte	606
5.3 Steuerliche Aspekte	607
6. Exit-Strukturen	610
6.1 Wirtschaftliche Aspekte	610
6.2 Rechtliche Aspekte	611
6.3 Steuerliche Aspekte	613
6.4 Zusammenfassung	617
7. Praxisfall	617
7.1 Vereinfachte Darstellung der Beteiligungsstruktur	618
7.2 Darstellung der wesentlichen vertraglichen Grundlagen	618
7.3 Wirtschaftliche Aspekte der Fondskonzeption	622
7.4 Steuerliche Auswirkungen	626
7.5 Ermittlung der wesentlichen Risiken	626
8. Besonderheiten für den institutionellen Investor	627
8.1 Aufsichtsrechtliche Beschränkungen	628
8.2 Einräumung von Sonderrechten	629

9. Besonderheiten für den ausländischen Investor	631
9.1 Rechtliche Besonderheiten	631
9.2 Steuerliche Besonderheiten	632
9.3 Exkurs: Erstellung eines zusätzlichen Verkaufsprospekts	633
10. Bilanzierung	635
10.1 Handelsrecht	635
10.2 Steuerrecht	636
VII. Teil. Sonstige Investitionsformen	641
1. Aktien	643
1.1 Übersicht	643
1.2 Rechtliche Aspekte	644
1.3 Steuerliche Aspekte	645
2. Aktienfonds	654
2.1 Übersicht	654
2.2 Rechtliche Aspekte	657
2.3 Steuerliche Aspekte	662
2.4 Wirtschaftliche Aspekte	670
2.5 Fazit	674
3. Immobilien-Zertifikate	675
3.1 Rechtsnatur von Zertifikaten	675
3.2 Grundlegendes zu Immobilien-Zertifikaten	676
3.3 Rechtsstellung des Anlegers	681
3.4 Wertpapierprospekt	686
3.5 Ausblick	688
3.6 Besteuerung	689
VIII. Teil. Gemeinsame Vertragsbeziehungen	699
1. Grundstückskaufvertrag	702
1.1 Übersicht	702
1.2 Rechtliche Aspekte	705
1.3 Steuerliche Aspekte	715
1.4 Vertragsmuster	717
2. Miet-/Pachtvertrag	731
2.1 Übersicht	731
2.2 Rechtliche Aspekte	732
2.3 Steuerliche Aspekte	740
2.4 Wirtschaftliche Aspekte	740
2.5 Vertragsmuster	744
3. Facility Management	756
3.1 Übersicht	756
3.2 Wirtschaftliche Aspekte	759
3.3 Rechtliche Aspekte	761
3.4 Steuerliche Aspekte	767
4. Finanzierungsvertrag	768
4.1 Übersicht	768
4.2 Rechtliche Aspekte	768
4.3 Steuerliche Aspekte	777
4.4 Wirtschaftliche Aspekte	780
4.5 Sicherheiten	781
4.6 Vertragsmuster	785
Rechtsprechungs- und Literaturverzeichnis	795