



Immobilienwerb und Finanzierung in Norwegen

Deutsch – Nordische Juristenvereinigung
15.10.06 - Advokat (H) Stein Hegdal

Aus der Sicht des Investors

- Etwas über den Markt
- Praktischer Vorgang beim Erwerb
- Finanzierung und Sicherung
- Abwicklung der Kaufpreiszahlung

Der Norwegische Immobilienmarkt

Net Yield 5–6 %

Umfang € 6 Mrd 2006

Objekte:

- Handel und Logistik – zunehmendes Interesse und Rentabilität
- Büros - geringere Margen als in anderen Märkten

Wer ist im Markt?

- Immobiliengesellschaften
- Immobilienfonds
- Versicherungen
- Shipping und private Investoren
- Zunehmender Anteil von ausländischen Investoren

Steuerliche Aspekte entscheiden die Struktur

Übertragungsurkundengebühr 2,5 % der Kaufsumme -
nur wenn der Eigentümer der Immobilie im
Grundbuch geändert wird

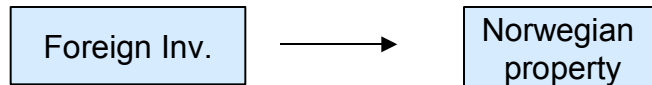
Keine Besteuerung in Norwegen von Gewinn beim
Verkauf von Aktien, aber 28 % des Gewinns bei
Verkauf einer Immobilie

- Share deals das gewöhnlichste im professionellen Markt
- Immer eine Norwegische Holdinggesellschaft für Ausländer

Typischer Struktur von Immobiliengeschäften

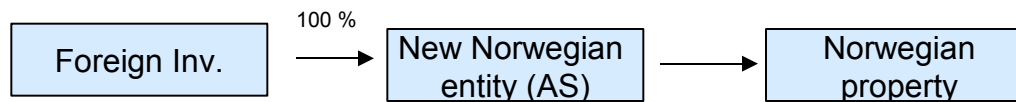
- Asset deals

- Direkte Investition (Ausländischer Investor kauft eine Immobilie)



- Nicht der empfohlene Modell

- Indirekte Investition (Ausländischer Investor gründet eine Gesellschaft die eine Immobilie kauft)

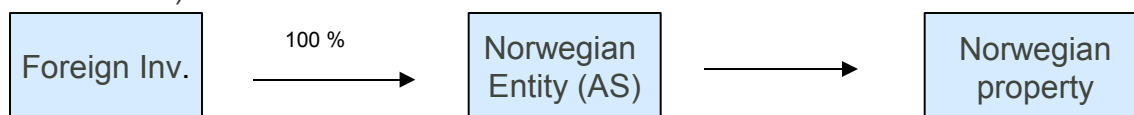


- Bevorzugte Modell
- Gesellschaft – normalerweise AS

Typical structure of asset and share deals

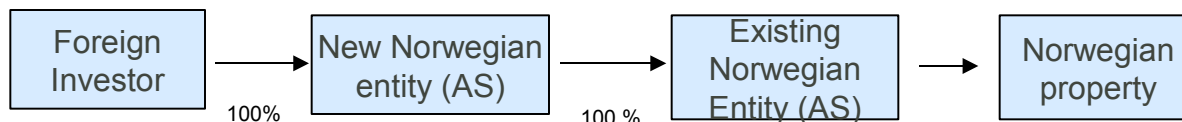
- Share deals

- **Direkte Investition** (Ausländischer Investor kauft eine Gesellschaft, die eine Immobilie besitzt)



- Nicht die beste Struktur, aber funktioniert

- **Indirekte Investition** (Ausländischer Investor kauft eine Gesellschaft, die eine Gesellschaft mit einer Immobilie besitzt)



- bevorzugte Struktur

Praktische Aspekte

- Immobilienmakler
 - Tätigkeit durch Immobilienmaklergesetz geregelt
 - Wird laut Gesetz vom Verkäufer bezahlt
 - Preise werden nach einer Angebotsrunde festgelegt
- Größere Immobilienprojekte werden auch durch neu gegründete Immobilien - ASA s organisiert - dann oft durch Corporate - Makler
- Angebote normal vorbehaltlich zufriedenstellende Due Diligence

Due Diligence bei Immobilien – Investitionen

- Weitgehend gleich ob Immobilie oder Immobiliengesellschaft
- Immobiliengesellschaft - auch gesellschaftliche Verhältnisse
- Grundbuch - Belastungen, Dienstbarkeiten, auch die die nicht im elektronischen Register
- Mietverträge
- Wartungsverträge
- Öffentlichrechtliche Verhältnisse – Nutzungszweckbestimmungen

- Sowie derzeitige Eigentümer wie wer tatsächlich verunreinigt hat, kann haften
- - Sowie Gebäude wie Boden
- **Besonders bei Entwicklungsprojekten**
 - Bodenuntersuchungen
 - Kulturhistorische oder archäologische Funde
 - Verunreinigung

Der Kauf

- Formfreiheit – kein Notar
- Eintragung ins Grundbuch für den Schutz gegen Dritte
- Veräußerungsgesetz 1992 (VäG)
Norwegisch: Avhendingsloven) abdingbar außer mit Verbrauchern
- Meistens As Is
- Verkäufer haftet ohnehin für
 - Falsche Auskünfte - § 3-7- VäG
 - Fehlende Auskünfte - §3 – 8 VäG

Garantien jedoch gewöhnlich

- in Aktien- Deals auch gesellschaftliche Verhältnisse

Mietverträge

Dauer - Erneuerung – Vertragsverletzungen- Ansprüche von Mietern - Bürgschaften für die Mietzahlung

Kostenverteilung – richtige periodsierung

Garantien, weiter . .

- Keine Angestellte
- Keine Pensionshaftungen
- Beendigung von Wartungsverträgen
- Keine Ansprüche Dritter (Vorkaufsrechte o.ä.)
- Baulicher Zustand
 - Keine Auflagen
 - Alle Genehmigungen
- Kein Zwiste (Klagen oder drohende Klagen)

Darlehensverträge – Formfreiheit

- Finanzvertragsgesetz 1999 - weitgehend abdingbar, außer mit Verbrauchern
- Bis zu 25 Jahre Laufzeit gewöhnlich – mit und ohne Tilgung

Sicherungsobjekte

- Die Immobilie als Pfand
- Mieteinnahmen
- Bankkonten der Immobiliengesellschaft
- Versicherungsansprüche
- Betriebszubehör
- Zusätzliche Sicherheiten
 - Bürgschaft
 - Pfandrecht andere Immobilien

Sicherung

Priorität der Schutzmassnahme wichtig

Pfandbrief – Eintragung ins Grundbuch

Mieteinnahmen

Benachrichtigung der Mieter und Eintragung von

Factoringvertrag ins Zentralregister Brönnsund

Priorität nach Zeitpunkt der Eintragung oder laut

Vereinbarung mit schon eingetragener

Abwicklung der Kaufpreiszahlung

Abwicklungsbeauftragter

- Sicherungspfandbrief mit Veräußerungsverbot zugunsten des Abwicklungsbeauftragten
- Empfängt die Leistungen der Parteien (Kaufpreis und Übertragungsurkunde)
- Besorgt Eintragung ins Grundbuch von Urkunden und Pfandbriefen
- Zahlung von Gebühren
- Restkaufpreis an Verkäufer und Übertragungsurkunde an den Käufer

Abwicklung der Kaufpreiszahlung

Besonderer Vertrag mit dem Abwicklungsbeauftragten
oder im Kaufvertrag mit seiner Unterschrift

Übergabe der Immobilie findet oft statt
sobald der Abwicklungsbeauftragte die
Leistungen von den Parteien richtig erhalten
hat



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**

Advokat (H) Stein Hegdal

stein.hegdal@dlapiper.com

M: +47 4191 6643