

**C/M/S/ Hasche Sigle**

Rechtsanwälte Steuerberater

**C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre**

# Les investissements immobiliers en Allemagne

Jeudi 30 janvier 2014

## Sommaire

- A. Introduction
- B. Principaux attraits du marché immobilier allemand
- C. Présentation d'une étude CMS sur l'évolution du marché immobilier en Allemagne
- D. Principales structures juridiques et aspects fiscaux
- E. Tax Aspects of Real Estate Investments in Germany
- F. Spécificités juridiques des opérations immobilières en Allemagne
- G. Conclusion

## A. Introduction

- Olivier Butin, Directeur général de IC Immobilien Asset Management GmbH

**B. Principaux attraits du marché immobilier allemand :  
analyse comparée des principales caractéristiques des  
baux commerciaux**

- Aline Divo, avocat associé, CMS Bureau Francis Lefebvre
- Simonetta Hahn, avocat, CMS Hasche Sigle

## Le marché immobilier allemand : perspective pour l'année 2014

- 2013 : 1ère année dépassant le volume d'investissement préalable à la crise : volume d'investissement total EUR 30' Mrd. (+ 21 % par rapport à l'année 2012).
- Part des investisseurs internationaux : EUR 10,1 Mrd. (contre 10,5 Mrd. pour l'année 2012).
- 2014 : les analystes s'attendent à une tendance positive; baisse des taux d'intérêts ➡ influence positive sur l'attractivité de l'investissement immobilier.

## Critères de comparaison

- Liberté contractuelle
- Travaux
- Loyer
- Terme
- Charges
- Droit au renouvellement
- Cession du bail
- Transfert de propriété
- Sous-location
- Résiliation
- Destination

## Liberté contractuelle

### FRANCE



- En matière de bail commercial, seules quelques règles sont d'ordre public. Il en résulte que pour la plupart des conditions du bail les parties sont libres de les rédiger comme elles le souhaitent (c'est le principe de la liberté contractuelle des parties).

### ALLEMAGNE



- La plupart des baux sera qualifié de "conditions générales" par la jurisprudence. Le contenu du bail sera examiné à l'échelle du contrôle légal prévu par le Code Civil. Les parties sont en pratique limités par ce contrôle du contenu effectué par les juges.

## Travaux

### FRANCE



- Les parties sont libres de fixer comme elles le souhaitent la répartition des travaux entre locataire et bailleur.
- Possible de prévoir que les grosses réparations et les travaux de mise aux normes seront à la charge du locataire.

### ALLEMAGNE



- Les parties sont libres de prévoir les travaux décoratifs et les travaux d'entretien "normal" à la charge du locataire.
- Dans le cadre de *conditions générales*, les grosses réparations et les travaux de mise aux normes doit rester à la charge du bailleur.

## Loyer

### FRANCE



- Liberté des parties sur les modalités de paiement du loyer. Le plus souvent, loyer payable trimestriellement d'avance.
- Liberté des parties sur les modalités de fixation du loyer.
- Possible de prévoir une clause d'indexation annuelle du loyer (ICC, ILC, ILAT).
- Loyer lors du renouvellement : le bail peut prévoir une clause particulière sur la fixation du loyer à la valeur locative.

### ALLEMAGNE



- Paiement mensuel en avance.
- Indexation annuelle/5%/10% sur l'index unique IPCH;
- Ajustement à la valeur du marché seulement en cas de stipulation expresse: usuelle après 15 ans ou lors de la levée d'une option de prolongation.

## Terme

### FRANCE



- Durée maximale : 99 ans
- Usuel : 9 ans
- Au delà de 12 ans, doit être publié à la conservation des hypothèques.

### ALLEMAGNE



- Durée maximale légale: 30 ans; usuel : 5 ans/10 ans /15 ans, selon la situation du marché; pas de renouvellement sauf accord express = très souvent options unilatérales pour locataire.
- Pas de publication possible.

## Charges

### FRANCE



- Liberté contractuelle.  
Dans le bail type investisseur le locataire supporte toutes les charges.  
Liste de charges donnée à titre indicative.

### ALLEMAGNE



- Totalité peut être mise à la charge du locataire.
- Précondition : chaque type de frais est prédéfini dans contrat, sinon principe : tout ce qui n'est pas mentionné expressément : présumé être à la charge du bailleur.

## Droit au renouvellement

**FRANCE**



- Existant

On l'appelle la propriété commerciale. Est soumis à certaines conditions.

**ALLEMAGNE**



- Non existant

## Cession du bail

### FRANCE



- Cession du droit au bail seul : en général interdite dans le bail commercial ou soumise à certaines conditions.
- Impossible d'interdire la cession du droit au bail quand elle est concomitante à la cession du fonds de commerce.

### ALLEMAGNE



- Pas usuel, pas possible sans stipulation expresse ou accord du bailleur. Partenaire au contrat choisi est "*sacré*" pour le droit allemand des obligations.

## Transfert de propriété (du terrain)

### FRANCE



- Transfert du bail : le nouveau bailleur est tenu par les termes du bail.

### ALLEMAGNE



- Nouveau bailleur est tenu par les termes du bail; locataires également; seule exception : acquisition par enchère publique (faillite du bailleur) qui confère droit à la résiliation exceptionnel au bailleur.

## Sous-location

### FRANCE



- Principe : interdite sauf clause expresse contraire.

### ALLEMAGNE



- Possible avec accord du bailleur.
- Surplus peut seulement être demandé en cas de stipulation expresse. Locataire a un droit de résiliation légal en cas de refus d'accord illicite.

## Résiliation

### FRANCE



- Clause résolutoire : en cas de non respect d'une clause du bail.  
Mise en demeure préalable en principe.
- Résiliation judiciaire du Bailleur.
- Résiliation triennale.

### ALLEMAGNE



- En cas de faute grave pour les deux parties.
- Bailleur : en cas de défaut de paiement avec 2 mensualités

## Destination

### FRANCE



- Liberté contractuelle. Toutefois, la destination doit être conforme aux stipulations du règlement de copropriété et à l'article L631-7.1° du CCH.

### ALLEMAGNE



- Définit ce que locataire a le droit d'exercer dans les lieux; définit l'état minimum de l'objet (p.ex. niveau de protection d'incendie);
- important pour protection concurrence

## C. Real Estate Deal Point Study 2012

Le marché immobilier allemand sécurisé au travers de la crise de l'euro?

Quelques développements récents dans le marché de l'immobilier

- Dr. Gerd Leutner, avocat associé, CMS Hasche Sigle

## Méthodologie/ Introduction (1/2)

- Etude de 282 transactions immobilières, entre début 2007 et milieu 2012, pour lesquelles CMS Hasche Sigle a conseillé soit l'acheteur soit le vendeur ainsi que les instituts de crédit.
- Objet de l'étude :
  - Asset Deals, Share Deals et les transactions de Sale and Lease-Back
  - Transactions individuelles et de portefeuilles
  - Transactions immobilières de tout type (Bureau, commerce, logistique, résidentiel etc.)
- Collecte et évaluation des transactions sur la base d'une feuille d'évaluation unique
- Catégorisation et analyse des clauses contractuelles individuelles (dites Deal Points)
- Etude sur l'évolution temporelle (de début 2007 à mi 2012)

## Méthodologie/ Introduction (2/2)

- L'étude donne un aperçu des meilleures pratiques en vigueur dans les contrats d'achats de biens immobiliers
- L'étude documente le comportement des acheteurs/vendeurs stratégiques, des investisseurs financiers et des investisseurs privés au regard de la fréquence de certains termes contractuels
- Les résultats de l'étude peuvent être utilisés dans les négociations contractuelles
- Les décideurs peuvent mieux apprécier les bases des négociations
- Les positions de négociation propres peuvent être rendues plausibles

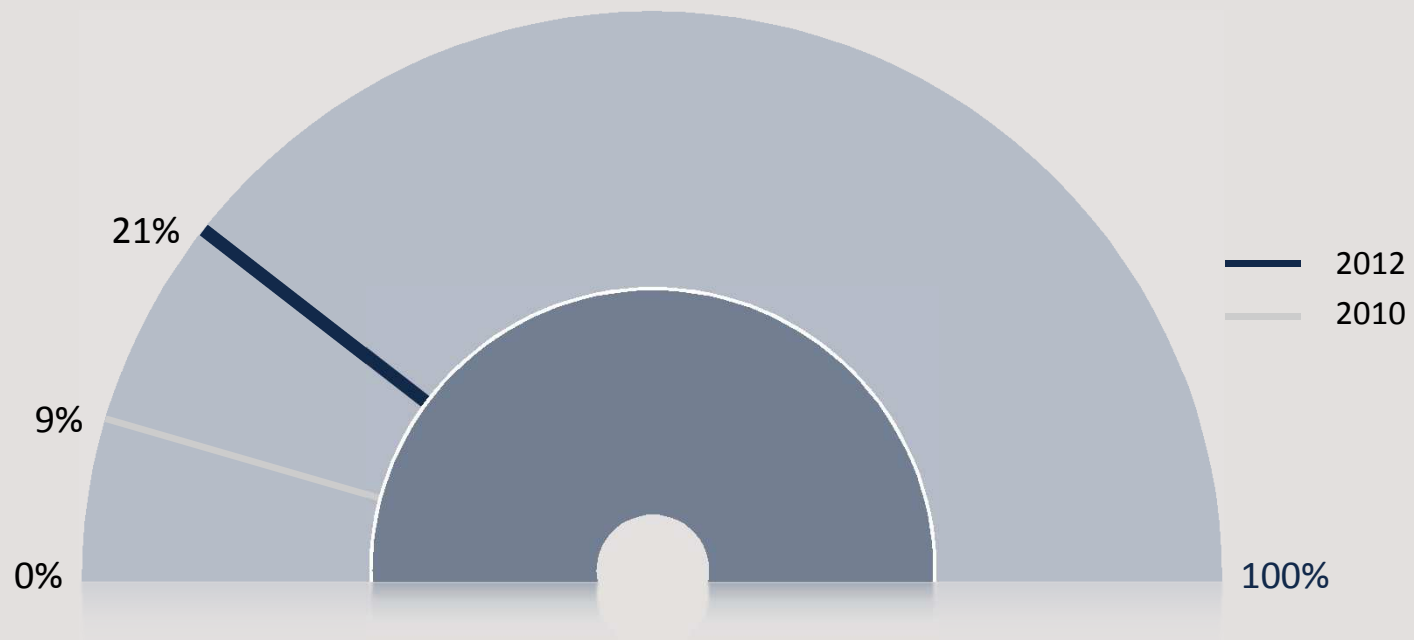
# Prix d'achat Le volume des transactions

## » CMS-Trendindex

Augmentation du volume des contrats entre 25 et 50 Mio. d'euros

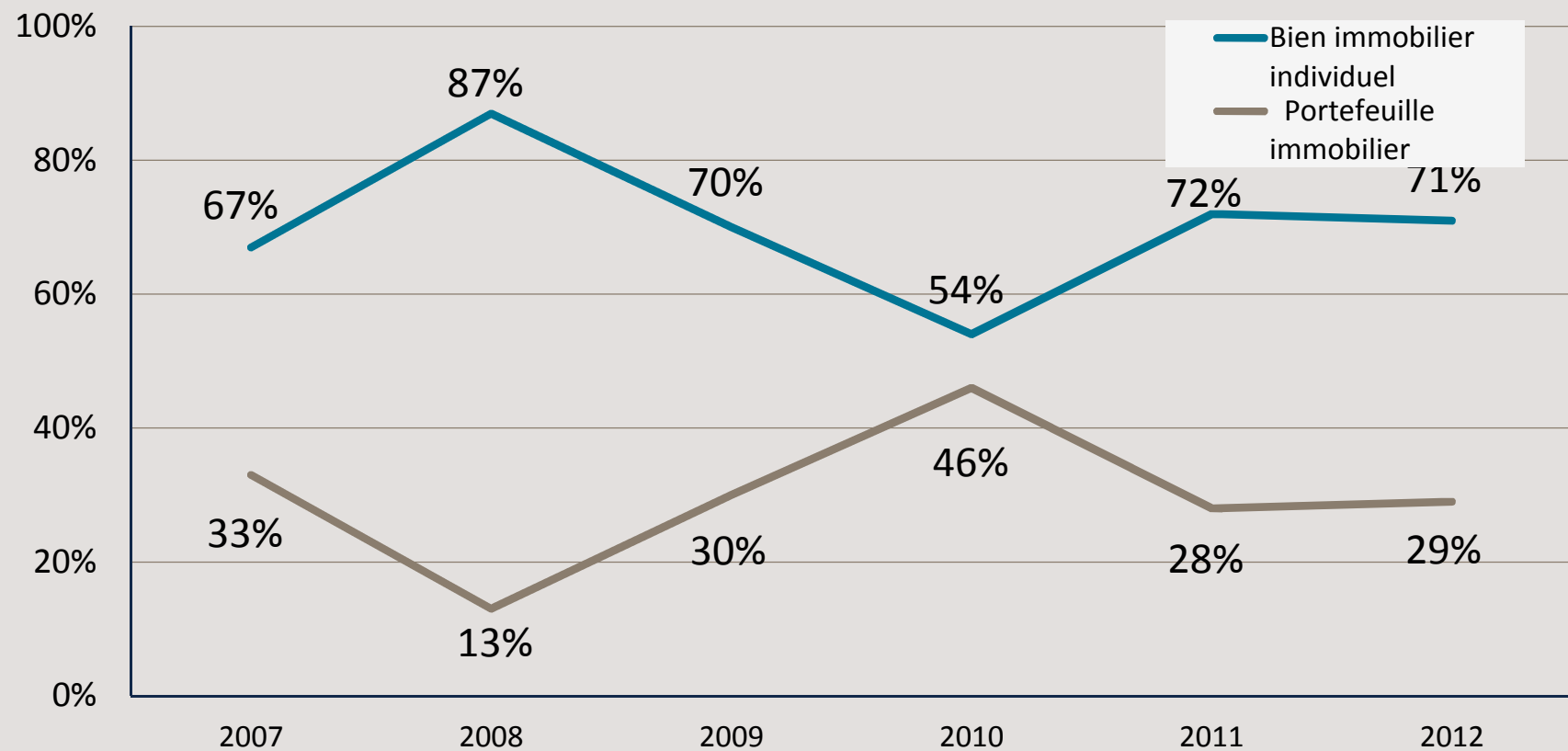


Tendance



## Classes d'actifs

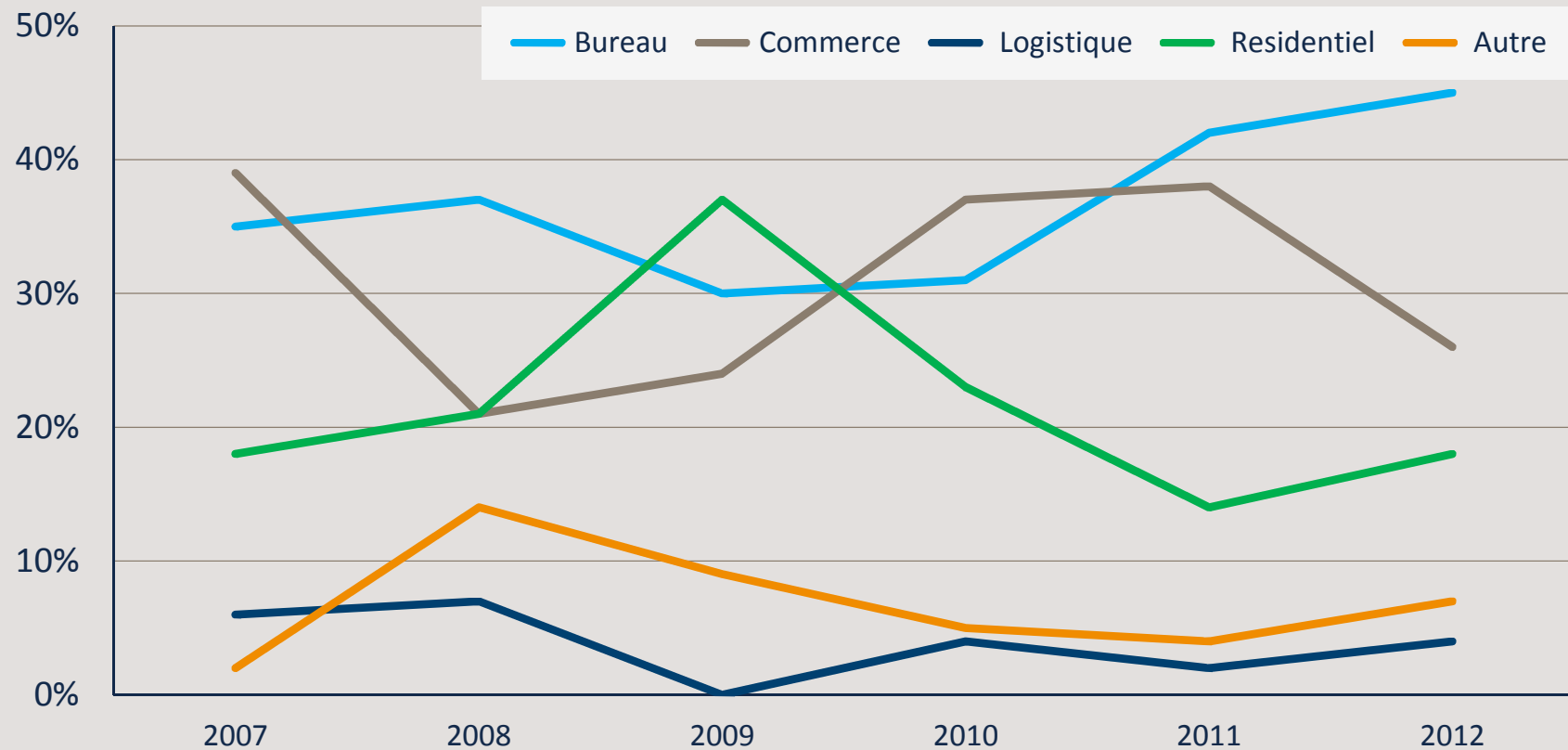
### Portefeuille immobilier – Bien immobilier individuel



Nombre total de toutes les transactions évaluées = 100%

## Classes d'actifs

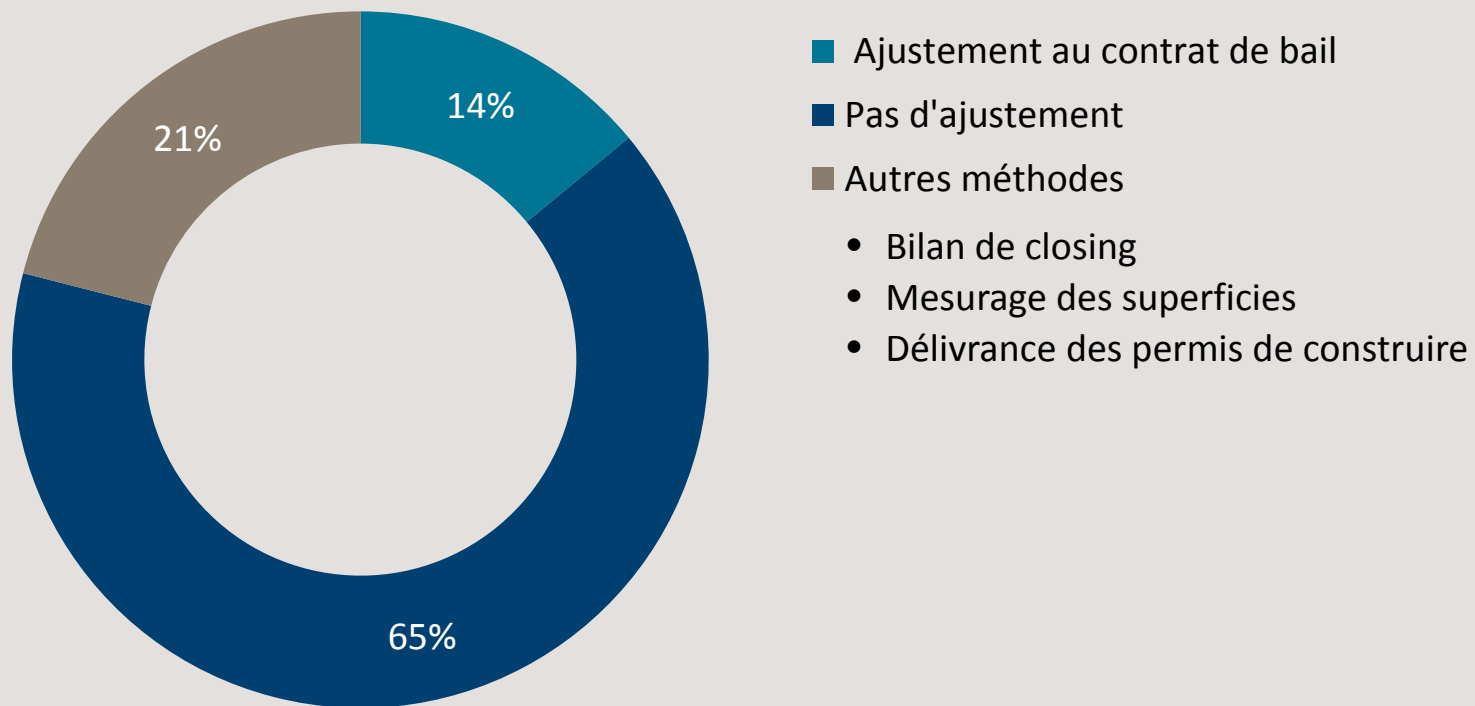
### Bureau – Commerce – Logistique – Résidentiel



Nombre total de toutes les transactions évaluées = 100%

## Prix d'achat

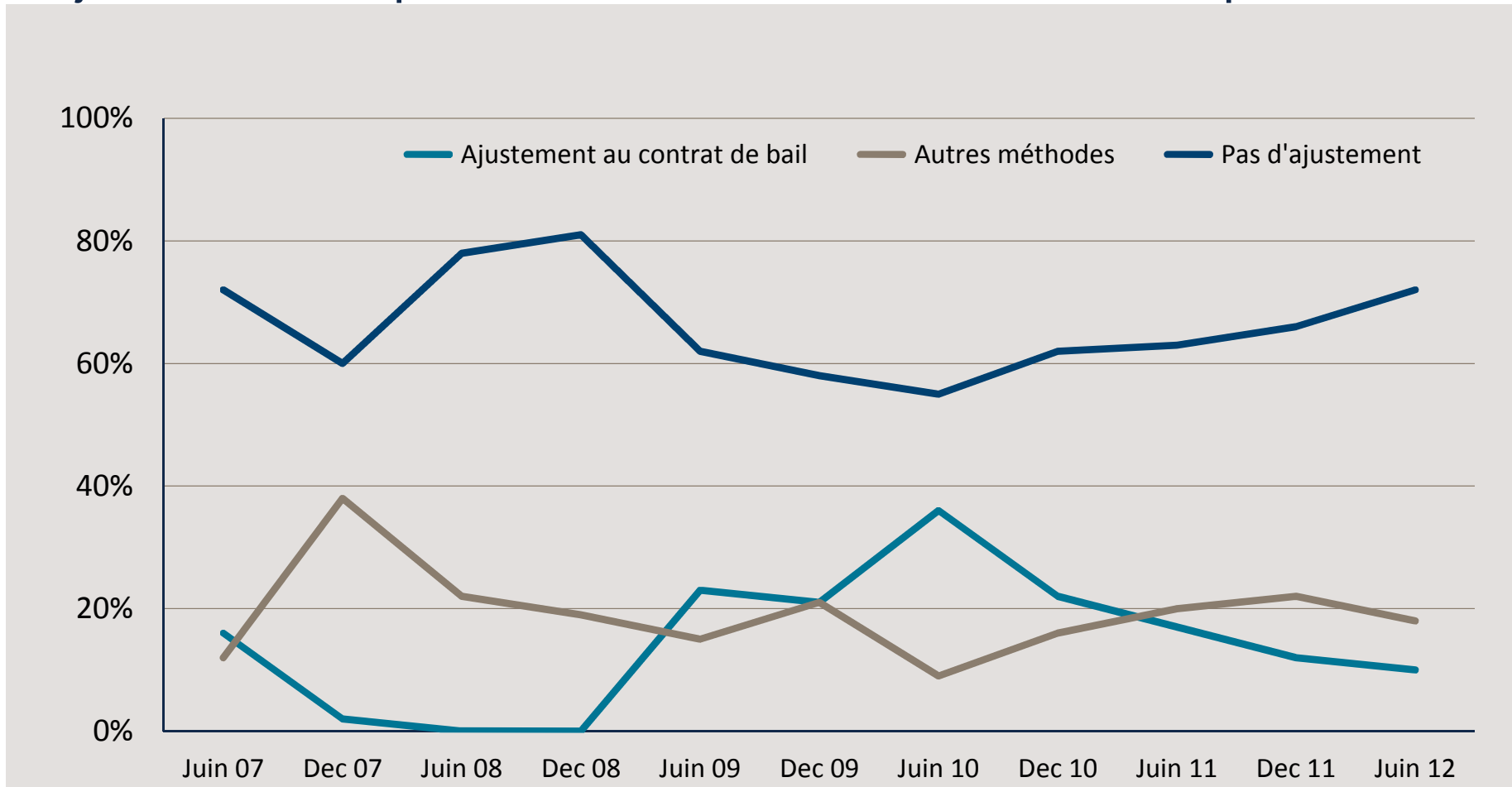
## Ajustement du prix d'achat



Nombre total de toutes les transactions évaluées = 100%

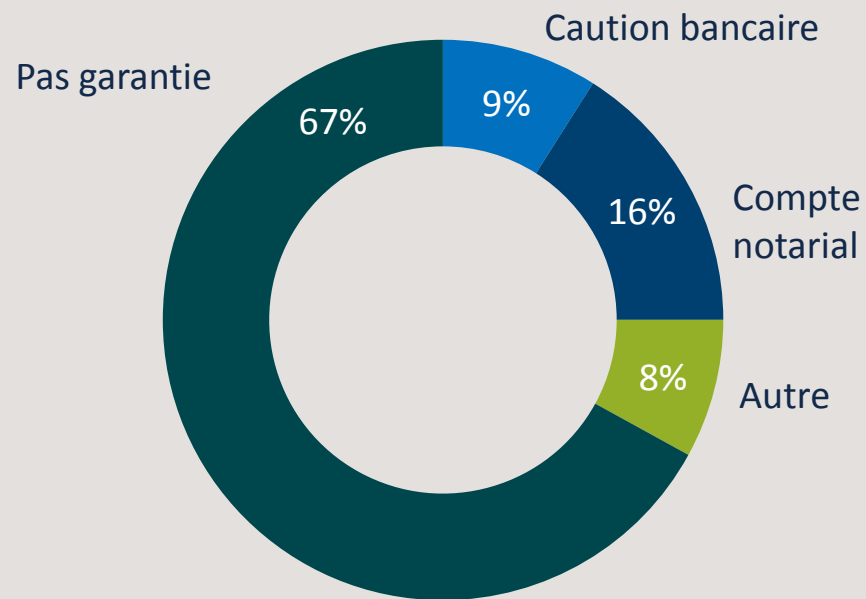
## Prix d'achat

### Ajustement du prix d'achat – évolution dans le temps

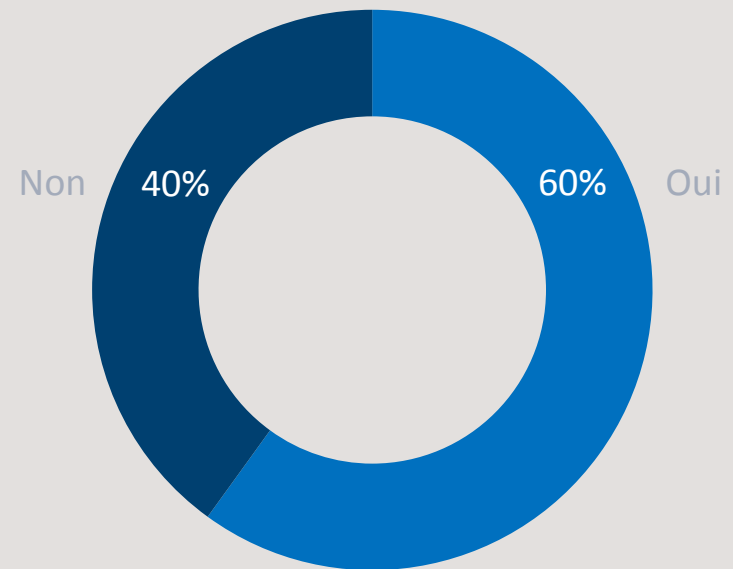


## Prix d'achat Garantie de l'obligation de paiement

### » Garantie du prix d'achat



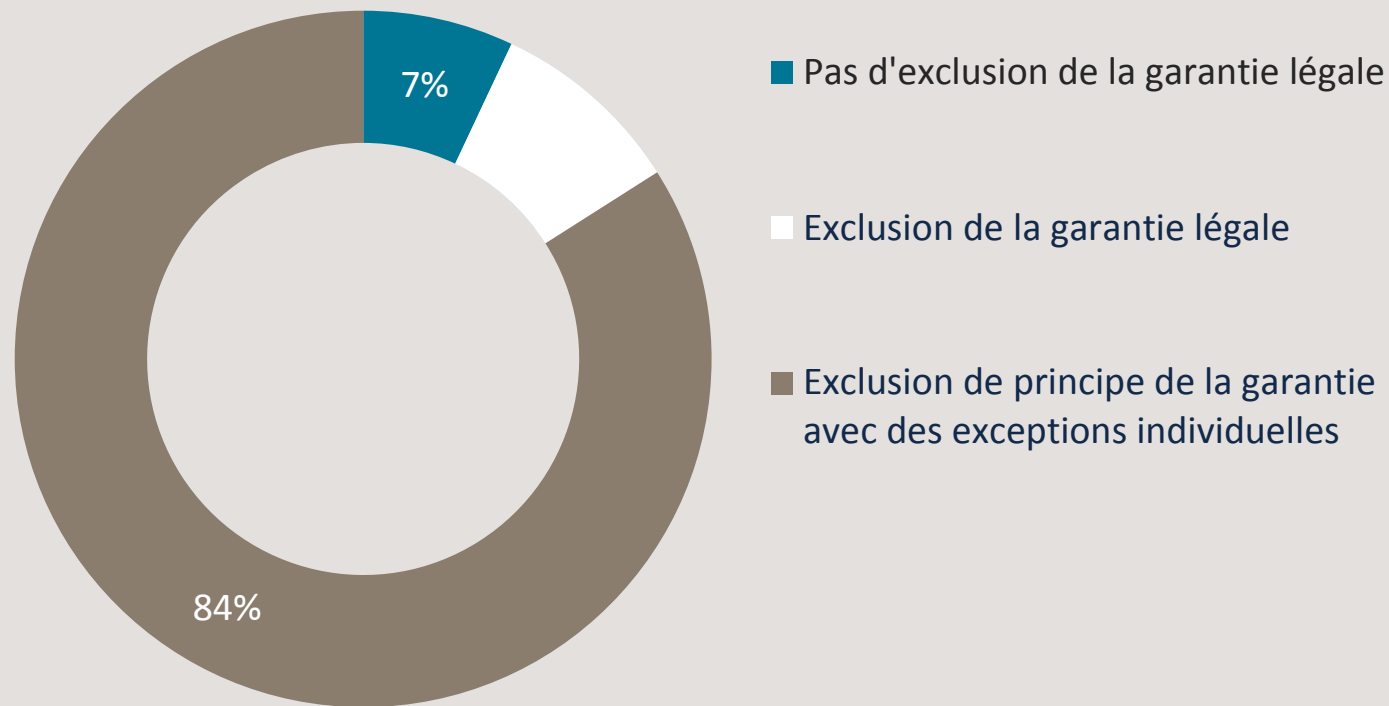
### » Soumission à l'exécution forcée



Nombre total de toutes les transactions évaluées = 100%

## Garanties légales et contractuelles

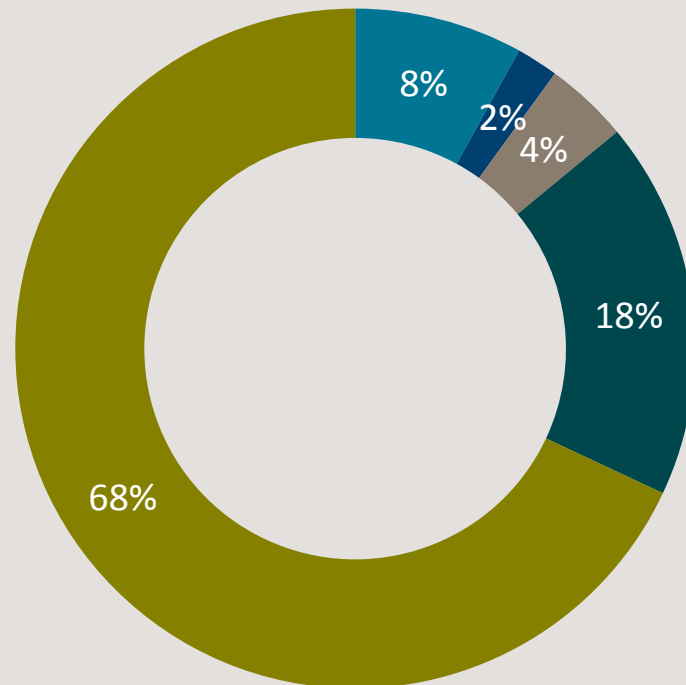
### Utilisation de garanties légales



**Nombre total de toutes les transactions évaluées = 100%**

## Garanties légales et contractuelles Garantie de la garantie

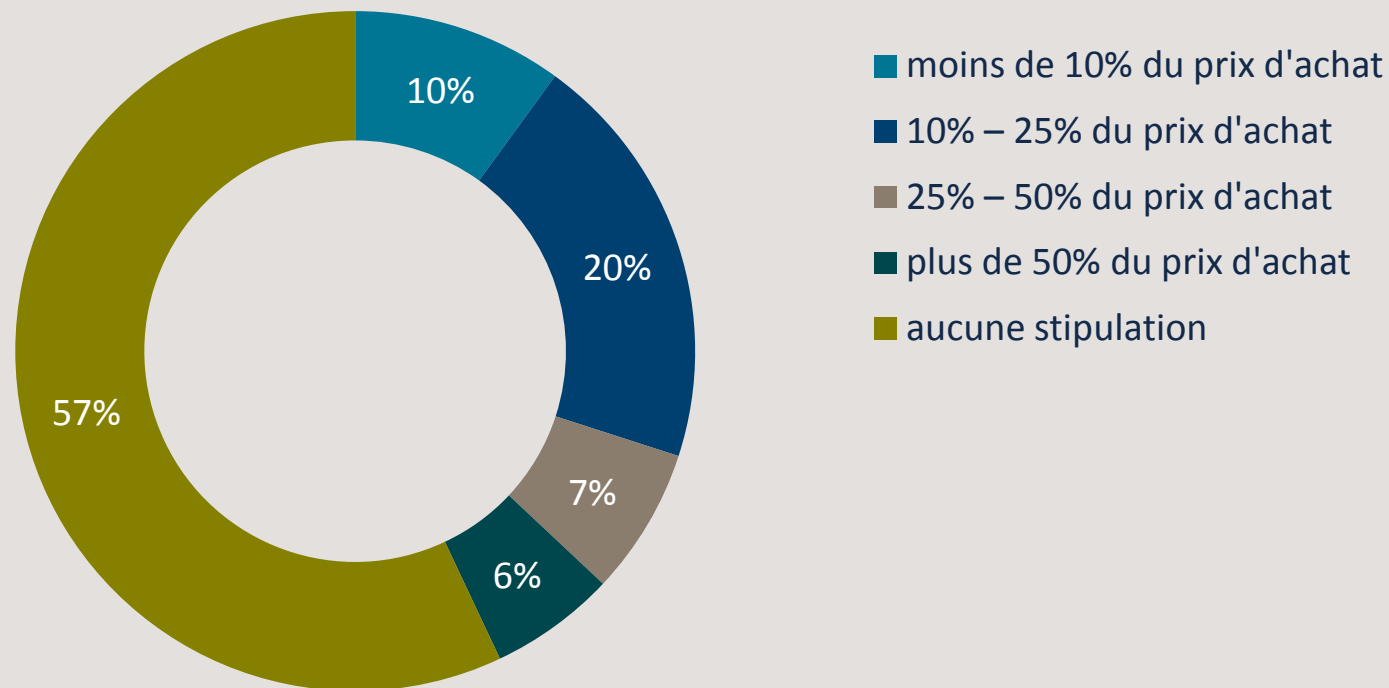
### » Garantie de la garantie



- Retenue sur le prix d'achat
- Compte fiduciaire garantissant exclusivement la garantie
- Compte fiduciaire (ne garantissant pas exclusivement la garantie)
- garantie bancaire/ Cautonnement/ mise sous séquestre
- aucune garantie de la garantie

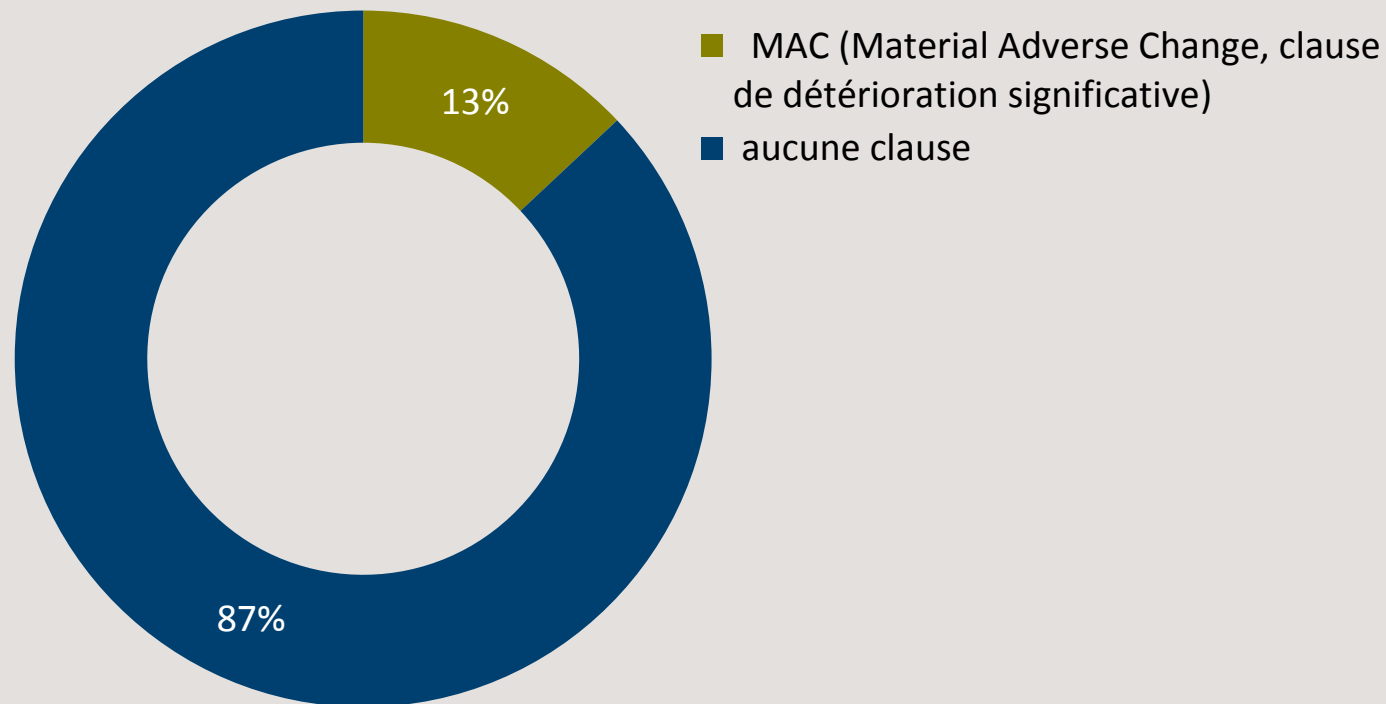
**Nombre total de toutes les transactions évaluées = 100%**

## Clauses limitatives de responsabilité Les limites de responsabilités maximales (Plafonds)



**Nombre total de toutes les transactions évaluées = 100%**

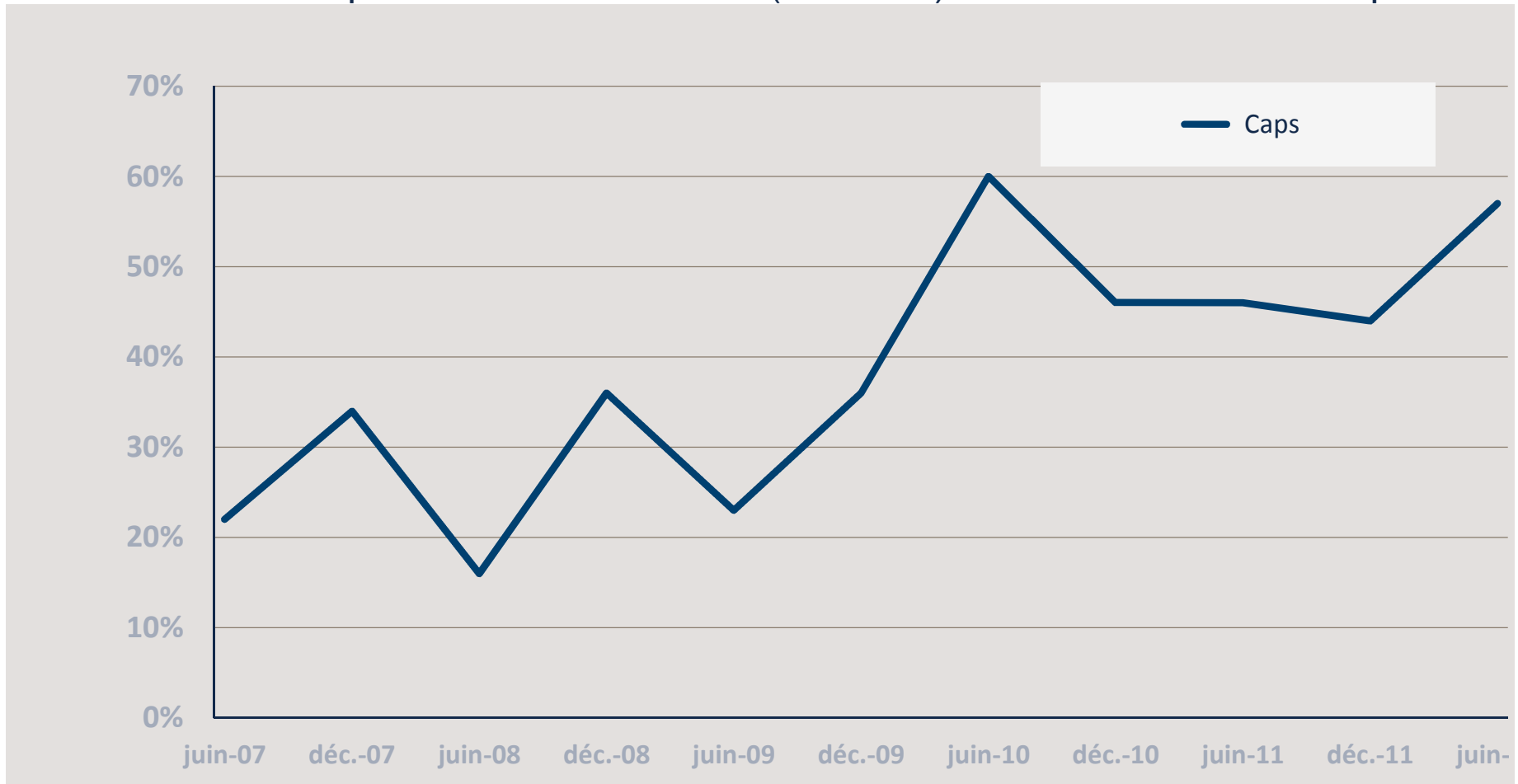
## Responsabilité contractuelle Clauses de Material-Adverse-Change



**Nombre total de toutes les transactions évaluées = 100%**

## Limitations de responsabilité

Les limites de responsabilités maximales (Plafonds) – Evolution dans le temps



## D. Principales structures juridiques et aspects fiscaux

- Alexandra Rohmert, avocat, CMS Bureau Francis Lefebvre
- François Hellio, avocat associé, CMS Bureau Francis Lefebvre

## D. Principales structures juridiques et aspects fiscaux

### Investissement immobilier en Allemagne : quel véhicule d'investissement choisir?

- I. Critères de choix d'un véhicule d'investissement
- II. Véhicules français
  - Véhicules non réglementés
  - Véhicules réglementés
- III. Véhicules allemands : sociétés de capitaux, sociétés de personnes, Fonds

- Alexandra Rohmert, avocat et *Rechtsanwältin*, CMS Bureau Francis Lefebvre

## I. Critères de choix d'un véhicule d'investissement

- Activité, objet de l'opération
- Taille de l'opération
- Fiscalité
- Financement
- Gouvernance
- Liquidité

## II. Véhicules français - Exemples

	Forme	Caractéristiques
Véhicules non réglementés	<b>SCI</b>	Activité uniquement civile de location ou de construction-vente.
	<b>SNC</b>	Activité commerciale nécessaire. Capacité commerciale des associés.
	<b>SAS</b>	Véhicule le plus souple autorisant une grande liberté dans l'organisation des relations d'associés et de la société. Pas d'offre publique.
	<b>SCA</b>	Offre publique possible. Société commerciale par la forme. Permet de dissocier la gestion des apports en capitaux.
Véhicules réglementés	<b>SIIC</b>	Respect de la réglementation boursière. Offre publique possible. Détention directe d'actifs possible. Actionnaire majoritaire = max 60%. Pas de société de gestion agréée par l'AMF. Activité large et pas de restriction en matière d'effet de levier.
	<b>OPCI</b>	Obligation de gestion par une société agréée par l'AMF. Coût de gestion élevé. Détention directe/indirecte d'actifs possibles. Restrictions en matière d'activité, d'actifs et d'effet de levier.
	<b>SCPI</b>	Gestion par une société agréée par l'AMF. Détention directe/indirecte d'actifs immobiliers. Restrictions en matière d'activité et d'actifs. Liquidité limitée.

## Véhicules réglementés : SIIC, OPCI et SCPI

- a) SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) - Immobilière cotée
- b) OPCI et SCPI : appel public à l'épargne

OPCI (Organisme de placement collectif immobilier)

- SPPICAV : SA/SAS à capital variable
- FPI : copropriété sans personnalité morale

SCPI (Société civile de placement immobilier)

Au 31/12/2012 : 195 OPCI et 159 SCPI

### III. Les différents types de véhicules allemands (1/3)

- Sociétés de capitaux
- Sociétés de personnes
- Fonds

### III. Les différents types de véhicules allemands (2/3)

- **Sociétés de capitaux allemandes :**

- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

- Équivalent de la SARL de droit français
- Structure simple et souple
- Capital social minimal de 25 000 € (pour la *Unternehmergeellschaft* 1 €)
- Associés personnes physiques ou morales (nationalité et lieu de résidence indifférents)

Principe : libre cessibilité des parts sociales, sous forme notariée

- Aktiengesellschaft (AG)

- Peu flexibles, nombreuses dispositions légales contraignantes
- Capital social minimal de 50 000 €
- Responsabilité limitée
- Actions librement cessibles (sans forme notariée) et négociables en bourse
- Direction dualiste dotée d'un Directoire (*Vorstand*) et d'un Conseil de surveillance (*Aufsichtsrat*)

### III. Les différents types de véhicules allemands (3/3)

- **Sociétés de personnes allemandes :**

- **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)**

- Équivalent de la Société Civile de droit français

- **Offene Handelsgesellschaft (oHG)**

- Équivalent de la SNC de droit français

- Responsabilité illimitée de chaque associé pour les dettes de la société

- Objet : exercice d'une activité commerciale

- **Kommanditgesellschaft (KG) et GmbH & Co. KG**

- Équivalent de la SCS de droit français

- Responsabilité illimitée pour les commandités

- Responsabilité limitée aux apports pour les commanditaires

- GmbH & Co. KG : variante de la KG ordinaire :

- l'associé commandité unique de la KG est une GmbH

## D. Principales structures juridiques et aspects fiscaux

### Aspects fiscaux :

I. Droit interne français

II. Impact des conventions fiscales franco-allemandes

- François Hellio, avocat associé, CMS Bureau Francis Lefebvre

## I. Droit interne français (1/2)

### ➤ Personnes physiques résidentes de France

- Imposition en France des revenus mondiaux
  - Impôt sur le revenu : taux marginal de 45% ;
  - Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus : 3 à 4 % ;
  - Plus-values : taux de 19% + 15,5 % de prélèvements sociaux.
- Impôt sur la fortune sur le patrimoine mondial
  - A partir de 1,3 millions d'euros de patrimoine net imposable ;
  - Taux marginal de 1,5 %.
- Droits de donation / succession applicables quelle que soit la localisation des actifs transmis :
  - si le donateur / défunt est résident de France ; ou
  - si le donataire / héritier est résident de France.
- Conclusion : a priori, faible intérêt à privilégier un investissement à l'étranger par rapport à un investissement en France.

## I. Droit interne français (2/2)

### ➤ Personnes morales résidentes de France

- Principe de territorialité
- ✓ Seules sont imposables en France les résultats entreprises exploitées en France.

Mais :

- ✓ Immeuble détenu hors de France non détachable de l'exploitation en France, sauf convention fiscale applicable.
- ✓ Les plus-values immobilières sont pleinement soumises à l'impôt.

## II. Impact des conventions fiscales entre la France et l'Allemagne

### ➤ Personnes physiques résidentes de France

- Impôt sur le revenu et plus-values :
  - ✓ Règle : Imposition dans l'Etat de situation de l'immeuble, article 3 de la convention
  - ✓ Règle particulière (article 4 paragraphes 3 et 4 de la convention) dans le cadre franco-allemand sur les sociétés de personnes translucides/transparentes
  - ✓ **NB** : pas de clause dans la convention sur les sociétés à prépondérance immobilière (contrairement à la plupart des conventions conclues par la France)
  - ✓ En France (article 20 de la convention), les revenus immobiliers (ou plus-values) sont imposables en France mais ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français (sorte de taux effectif)
  - ✓ Notamment : pas d'impact CSG / CRDS (car calculées selon un taux proportionnel).
  - ✓ Conséquence : un revenu immobilier allemand potentiellement moins imposé qu'un revenu français.

## II. Impact des conventions fiscales conclues par la France

### ➤ Personnes physiques résidentes de France

- Impôt sur la Fortune : la France conserve le droit d'imposer des biens immobiliers allemands (articles 19 et 20 de la convention).
- Impôt sur les donations et successions : idem, si défunt/donateur ou héritier/donataire résident de France.

### ➤ Personnes morales résidentes de France

- Les articles précités de la convention en matière de revenus ou plus-values afférents à des immeubles allemands s'appliquent de la même façon (exonération en France).
- NB : le régime fiscal des sociétés n'est pas nécessairement reconnu en Allemagne (cas notamment des sociétés de personnes ayant opté pour l'IS).

## Questions & Pause

## E. Tax Aspects of Real Estate Investments in Germany

Dr. Thomas Link, Dr. Tillman Kempf, avocats associés, CMS Hasche Sigle

## The German Tax Environment for Real Estate Investments (1)

Corporate Income Tax Rate: 15.825%

Trade Tax (levied by municipality): 7% to 18%  
(full or partial exemption from trade tax available for real estate companies)

Individual Income Tax:

income	tax rate
≤ € 8,354	0%
from € 8,355 to € 250,730	14.77% to 44.31%
from € 250,731	47.475%

Withholding Tax on Dividends: 26.375%  
(full or partial reductions available under parent subsidiary directive (0%) or the French/German Tax Treaty (15%/5%))

## The German Tax Environment for Real Estate Investments (2)

Withholding Tax on Ordinary Loans:	0%
Capital Gain on Sale of Real Estate:	<ul style="list-style-type: none"><li>- full taxation at regular rate</li><li>- businesses may qualify for tax exempt reinvestment reserve</li><li>- tax exemption for individuals after 10 years</li></ul>
Interest Expenses:	Fully deductible within interest barrier rule (30% of EBITDA, € 3m threshold)
Depreciation:	Straight-line depreciation on value of building of 2%/3% p.a. (claw-back in case of taxable exit)

## The German Tax Environment for Real Estate Investments (3)

Real Estate Transfer Tax:

3.5% to 6.5% depending on state of location of real estate

Bundesland	RETT rate in %
Baden-Württemberg	5.0
Bayern	3.5
Berlin	6.0
Brandenburg	5.0
Bremen	5.0
Hamburg	4.5
Hessen	5.0
Mecklenburg-Vorpommern	5.0
Niedersachsen	5.0
Nordrhein-Westfalen	5.0
Rheinland-Pfalz	5.0
Saarland	5.5
Sachsen	3.5
Sachsen-Anhalt	5.0
Schleswig-Holstein	6.5
Thüringen	5.0

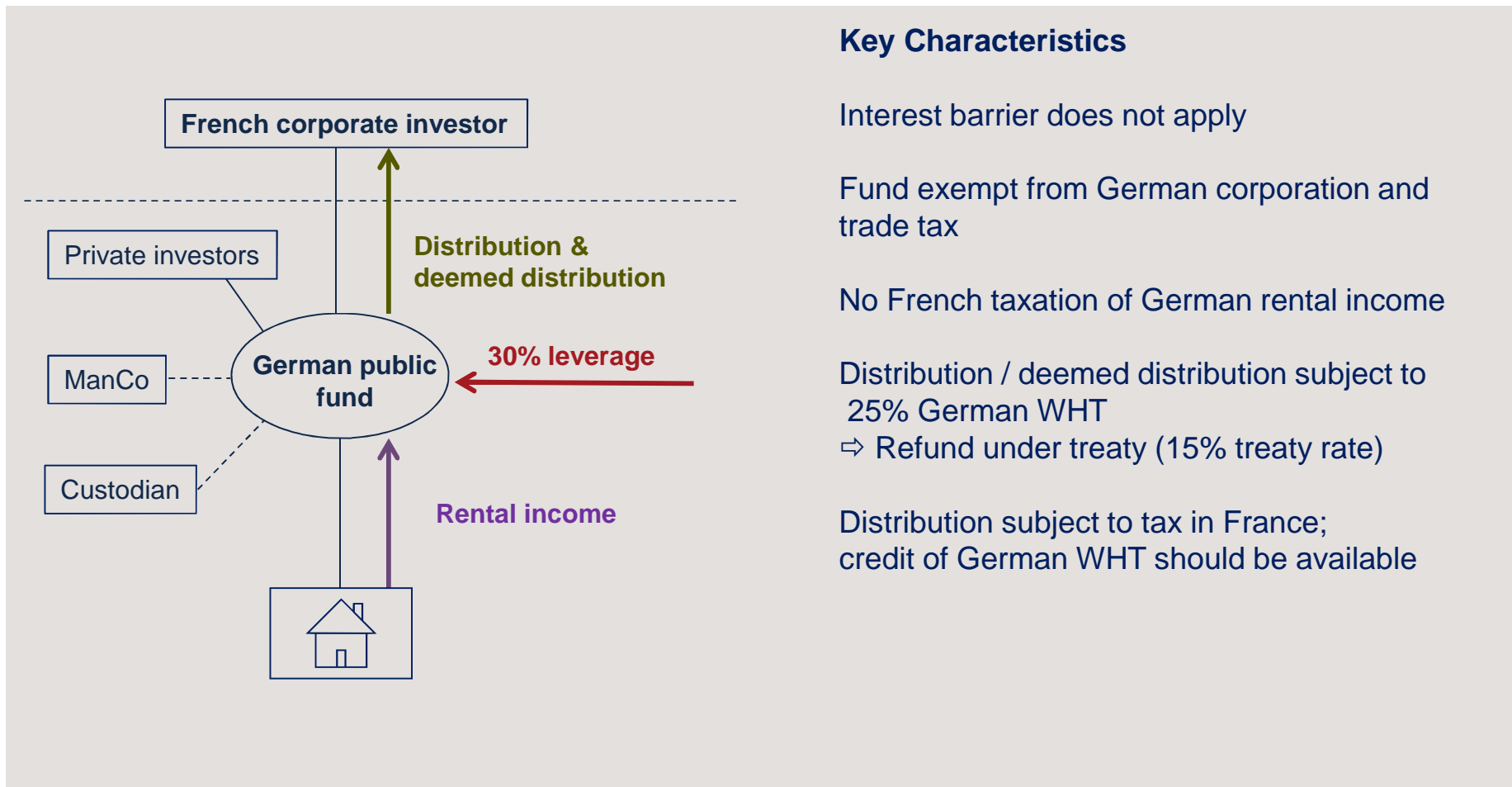
## Possible Acquisition Structures (1)

- German or French Corporate Entities as Acquisition Vehicles
  - Participation exemption for capital gains
  - Avoid full German taxation in case of short term trading
  - French corporate entity avoids profit repatriation issues and provides more flexibility from an asset perspective
- German Partnership
  - Trade tax advantages
  - Non-transparent from a French tax perspective / but special exemption under Art. 4 (3) DTT
  - Double-dip structures

## Possible Acquisition Structures (2)

- Direct Investment
  - Individual
  - Corporate
  - French REIT
- Investment Fund
  - Public Investment Fund
  - Special Investment Fund

## German Public Fund (1)



### Key Characteristics

Interest barrier does not apply

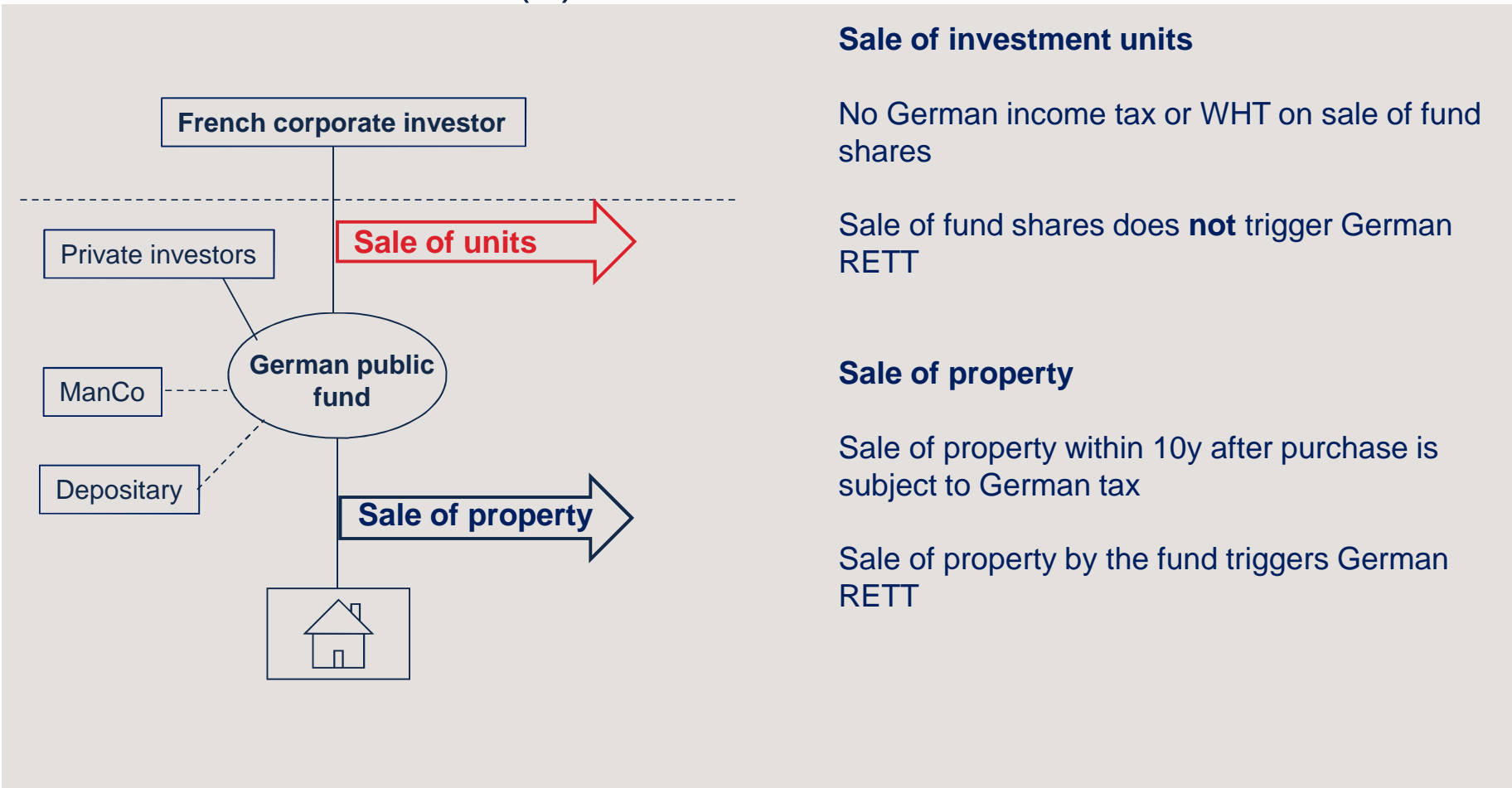
Fund exempt from German corporation and trade tax

No French taxation of German rental income

Distribution / deemed distribution subject to 25% German WHT  
 ⇒ Refund under treaty (15% treaty rate)

Distribution subject to tax in France;  
 credit of German WHT should be available

## German Public Fund (2)



### Sale of investment units

No German income tax or WHT on sale of fund shares

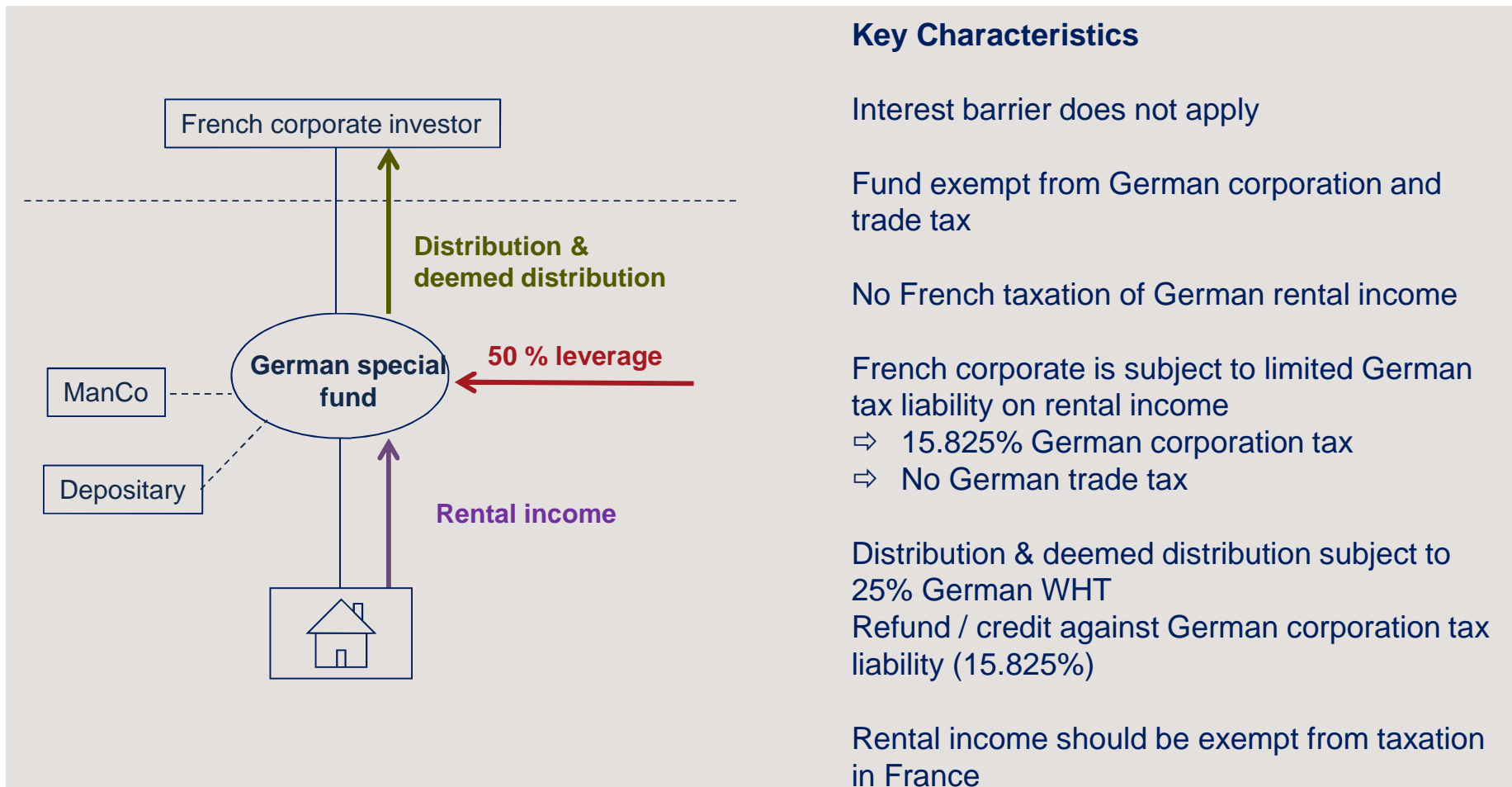
Sale of fund shares does **not** trigger German RETT

### Sale of property

Sale of property within 10y after purchase is subject to German tax

Sale of property by the fund triggers German RETT

## German Special Fund (1)



### Key Characteristics

Interest barrier does not apply

Fund exempt from German corporation and trade tax

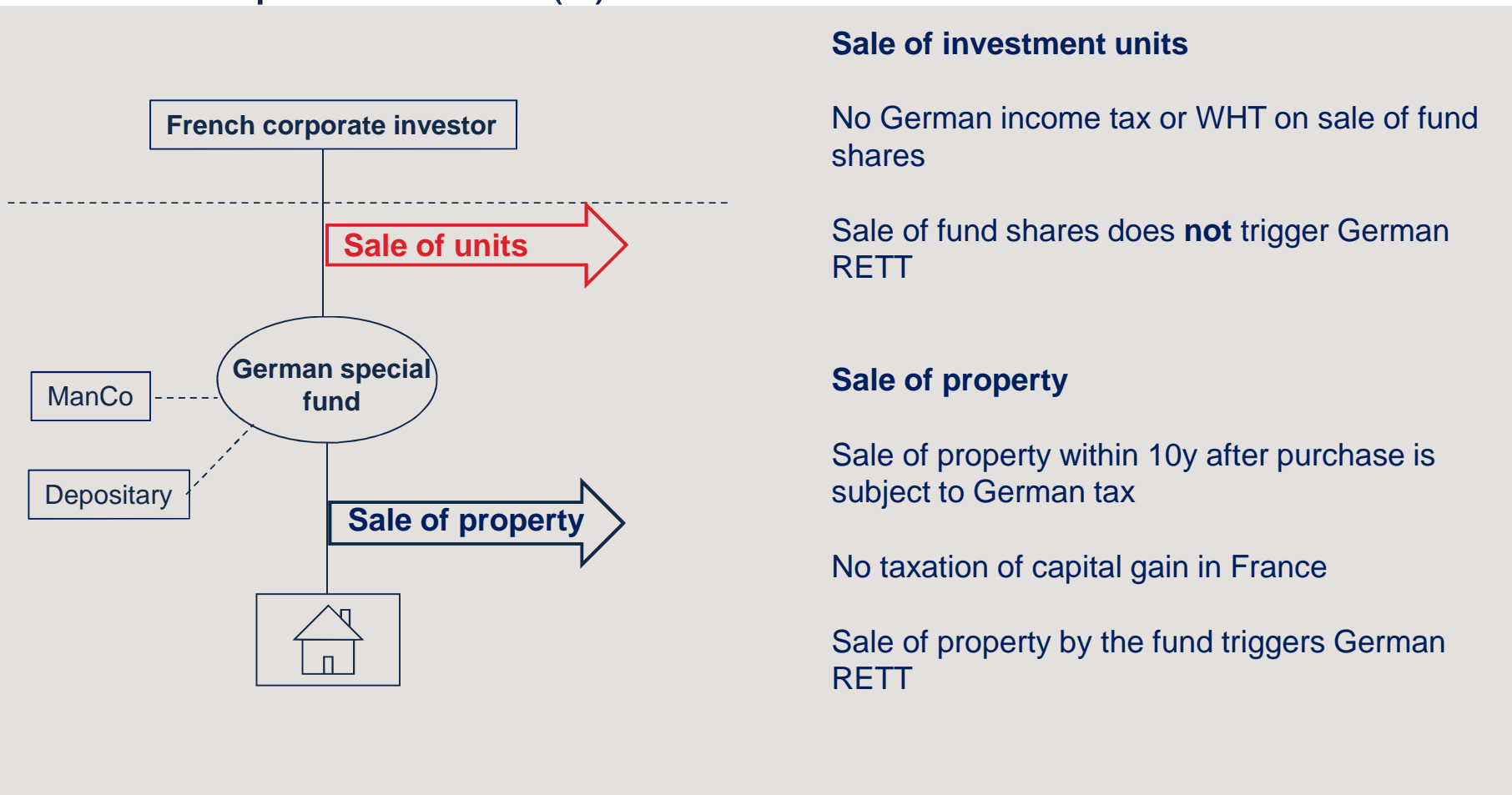
No French taxation of German rental income

French corporate is subject to limited German tax liability on rental income  
⇒ 15.825% German corporation tax  
⇒ No German trade tax

Distribution & deemed distribution subject to 25% German WHT  
Refund / credit against German corporation tax liability (15.825%)

Rental income should be exempt from taxation in France

## German Special Fund (2)



### Sale of investment units

No German income tax or WHT on sale of fund shares

Sale of fund shares does **not** trigger German RETT

### Sale of property

Sale of property within 10y after purchase is subject to German tax

No taxation of capital gain in France

Sale of property by the fund triggers German RETT

## How to pick the right structure

- Type of asset
- Project development or major refurbishment
- Structure of lease
- Ancilliary services
- Profit repatriation
- Exit strategy

## RETT Exempt Structures

- Standard RETT-blocker structures no longer possible as of 6/2013
- Investment fund alternative

## VAT Issues

- VAT option for sale of property
- Input-VAT recovery on the basis of lettable area now standard method
- Special transaction structures for European institutions in Germany

## Due Diligence and SPA

- Input-VAT correction
- Liability for trade tax, VAT, property tax

## Due Diligence and SPA

- Input-VAT correction
- Liability for trade tax, VAT, property tax

## F. Spécificités juridiques des opérations immobilières en Allemagne

- I. Due diligence
- II. Formalités des accords de transfert de biens immobiliers
- III. Coûts accessoires à l'acquisition

- Dr. Gerd Leutner, avocat associé, CMS Hasche Sigle

## I. Due diligence (« Audit préalable »)

1. La même activité dans les cas d'un asset deal (cession d'actifs) et d'un share deal (cession de parts sociales)
2. Aspects différents :
  - Droit civil : le titre de propriété, les charges et les restrictions à l'usage
  - Droit Public : restrictions, lois concernant la construction et l'urbanisme, lois environnementales, zones de réhabilitation

## I. Due diligence (« Audit préalable »)

### 3. Sources d'informations

- Livre foncier (voir Alsace-Moselle) (« *Grundbuch* »)
- Registre des sites contaminés (« *Altlastenkataster* »)
- Registre des servitudes d'utilité publique (« *Baulastenverzeichnis* »)

## I. Due diligence (« Audit préalable »)

### 4. Particularités importantes

- Livre foncier a la force probante d'un acte authentique (« *öffentlicher Glaube* »), comme en Alsace-Moselle
- Les différentes divisions du livre foncier
- Inscription préventive du transfert de propriété au livre foncier (« *Vormerkung* »): conséquences juridiques
- Radiations dans le livre foncier
- Extraits vs. Fichier complet

## I. Due diligence (« Audit préalable »)

### 4. Particularités importantes (suite)

- Les charges et les restrictions anciennes ne sont pas enregistrés (avant 1900 !)
- Bail emphytéotique (« *Erbbaurecht* »)
- Droits de préemption *in rem*
- Une hypothèque ou charge foncière (« *Grundschuld* ») peut être inscrite au livre foncier avec force exécutoire
- Limitations sur le droit de transfert de propriété

## Les particularités des transactions immobilières en Allemagne

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden  
und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten.  
In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 08.10.2002, Kiuntke

**Amtsgericht** Northeim

**Grundbuch von**

**Bezirk** Eschershausen

**Blatt** 546



Amtsgericht  
Northeim

Grundbuch von  
Eschershausen

Blatt  
546

Bogen  
1  
Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	<u>Leichert, Detlef,</u> geb. am 06.10.1952, <u>Halberstadt</u>	1	Aufgelassen am 02.06.1997 und eingetragen am 10.12.1998.  <u>Masur</u> <u>Lismann</u>
2	<u>Nübel, Kai,</u> geb. am 13.12.1968	1	Aufgelassen am 07.12.1999 und eingetragen am 03.05.2002.  <u>Masur</u> <u>Eggers</u>
3	<u>Grosz, Reinhold,</u> geb. am 19.04.1943	1	Aufgrund Zuschlagsbeschlusses vom 31.05.2002 und Ersuchens des Amtsgerichts Northeim vom 12.08.2002 (12 K 92/2000) eingetragen am 22.08.2002.  <u>Fehr</u> <u>Eggers</u>

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
900  
901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000

Amtsgericht  
Northeim

Grundbuch von  
Eschershausen

Blatt  
546

Bogen  
1  
Abteilung II

	1	2	3
	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1			
2			
3			
4	1	1	<del>Eigentumsvormerkung für Kai Nübel, geboren am 13.12.1968. Gemäß Bewilligung vom 07.12.1999 (UR 137/99, Notar Müller, Northeim), eingetragen am 13.12.1999.</del>
5			<del><u>Masur</u> <u>Lismann</u></del>
6			
7	2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (12 K 92/2000). Eingetragen am 04.12.2000.
8			<u>Steinmann</u> <u>Glombitza</u>
9	3	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (12 L 35/2000). Eingetragen am 04.12.2000.
0			<u>Steinmann</u> <u>Glombitza</u>
1			
2	4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (6 K 5/04 Amtsgericht Northeim). Eingetragen am 29.01.2004.
3			Eggers
4	5	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (6 L 3/04 Amtsgericht Northeim). Eingetragen am 29.01.2004.
5			Eggers
6			
7			
8	3		
9	2		
	1		

Amtsgericht  
Northeim

Grundbuch von  
Eschershausen

Blatt  
546

Bogen  
1  
Abteilung III

1	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
2	1	2	3	4
Einer	1	1	290.000,-- DM	Zweihundertneunzigtausend Deutsche Mark Grundschuld für die Volksbank Solling eG, 37181 Hardegsen mit 18 % Zinsen jährlich und 5 % einmaliger Nebenleistung, vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 07.07.1997 (UR 135/98, Notar Hippmann, Uslar) eingetragen am 08.09.1997 in Blatt 305 und zur Alleinhaft hierher übertragen am 10.12.1998.
				<u>Loa</u> Masur <u>L</u> Lismann
	2	1	396.000,-- DM	Dreihundertsechsendneunzigtausend Deutsche Mark Grundschuld für die BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft Bausparkasse für den öffentlichen Dienst, Hameln mit 15 % Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 09.12.1999 (UR 139/99, Notar Müller, Northeim) im Range vor dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 03.02.2000.
				<u>Loa</u> Masur <u>St: rohr</u> Stippkugel
Zehner	3	1	120.000,-- EUR	Einhundertzwanzigtausend Euro Grundschuld für die BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft Bausparkasse für den öffentlichen Dienst, Hameln mit 15 % Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 20.06.2002 (UR 234/2002, Notar D. Obermann, Hardegsen) eingetragen am 22.08.2002.
				<u>Feh</u> Fehr <u>eggers</u> Eggers
	3			
	2			
	1			

## I. Due diligence (« Audit préalable »)

### 5. Accès aux sources d'informations

- Au livre foncier : il faut justifier d'un « intérêt légitime »
- Registre électronique
- Le registre des sites contaminés
- Registre des servitudes d'utilité publique : il faut justifier d'un « intérêt légitime »

## I. Due diligence (« Audit préalable »)

### 6. Exécution forcée et insolvabilité

- Inscription de la saisie du bien (« *Zwangsversteigerungsvermerk* »)
- Inscription de l'insolvabilité (« *Insolvenzvermerk* »)

## II. Formalités des accords de transfert de biens immobiliers

1. Conditions suspensives coutumières pour déclencher l'exigibilité du prix d'achat
2. L'authentification par notaire des deux contrats de vente et de transfert de propriété est obligatoire (peut se faire dans un même acte notarié)

## II. Formalités des accords de transfert de biens immobiliers

3. L'acte de transfert de propriété (« *Auflassung* ») doit être inconditionnel

### III. Coûts accessoires à l'acquisition (4 exemples)

Prix d'achat du bien immobilier	EUR 5 mio.	EUR 60 mio.
<b>Impôt sur les mutations immobilières (Grunderwerbsteuer), différent selon les « Länder »</b>		
<b>a) Saxe (3,5%)</b>	175.000	2.100.000
<b>b) Schleswig-Holstein (6,5%)</b>	325.000	3.900.000
<b>Frais de notaire (HT) (plafonné à 53.000 euros par acte notarié) – sans constitution de charges et prestations accessoires du notaire</b>	16.000	53.000
<b>TVA sur les frais de notaire (19%)</b>	3.000	10.000
<b>Coûts d'inscription au livre foncier (Grundbuch) – sans inscription de charges</b>	11.500	26.000
<b>a) Total Saxe:</b>	205.500	2.189.000
<b>b) Total Schleswig-Holstein:</b>	355.500	3.989.000

## G. Conclusion

- Olivier Butin, Directeur général de IC Immobilien Asset Management GmbH

## Questions