

Eteläranta 4 B 9
00130 Helsinki, Finnland
Tel. +358 9 696207-0
Fax +358 9 696207-10
helsinki@bjl-legal.com

Internationale Investitionen in Finnland: Immobilienfonds

Internationale Investoren und Investmentfonds finden auf dem finnischen Markt ein günstiges Umfeld für Immobilieninvestitionen vor. Nachdem die strukturellen Voraussetzungen für ein verstärktes Engagement ausländischer Anleger geschaffen waren, ist der Markt in Anbetracht guter Ertragsersparungen rasch gewachsen. Im Jahr 2004 hat der Anteil der internationalen Investitionen bereits 40 % des Gesamttransaktionswertes der institutionellen Anlagen überschritten.

von
Peter Jaspers

Stand
Mai 2006

1. Rechtliches Umfeld für Immobilieninvestitionen in Finnland

Das rechtliche Umfeld für Immobilieninvestitionen aus dem Ausland ist in Finnland günstig. Ausländischer Grundbesitz unterliegt seit dem Jahr 2000 keinen Beschränkungen mehr. Es gibt in Finnland ein zuverlässiges zentrales Grundstücksregister, das mit öffentlichem Glauben ausgestattet ist. Sachgerecht vorbereitete Eintragungsanträge werden zügig bearbeitet, rangsichernde Einträge werden in der Regel noch am gleichen Tag vorgenommen.

Dennoch ist die Refinanzierung von Immobilienanlagen in Form von Anlagefonds auf dem finnischen Markt seit jeher nicht existent. Dass hier ein dringender Bedarf besteht, ist von Wirtschaft und Politik erkannt, und so wurde im Jahr 1997 eigens ein Immobilienfondgesetz (*kiinteistörahastolaki*) erlassen. Die hiermit geschaffenen gesetzlichen Rahmenbedingungen können allerdings mit einigem Recht als misslungen bezeichnet werden: Bis heute ist nicht ein einziger

Immobilienfond gegründet worden. Die Anlageform hat sich vor allem aus steuerlichen Gründen als unattraktiv erwiesen.

Auch die traditionellen Vermögensanlagefonds können hier nicht in die Bresche springen. Aufgrund des Anlagefondgesetzes (*sijoitusrahastolaki*) dürfen diese nur in öffentlich gehandelte Wertpapiere investieren, nicht dagegen in Immobilien. In Konsequenz sind auf Immobilien spezialisierte finnische Anlagefonds darauf angewiesen, Anteile von ausländischen Immobilienfonds zu erwerben. Hierdurch entsteht auf dem finnischen Immobilienmarkt ein Sog, der ausländische Immobilienfonds als Investoren anzieht.

1.1. Grundeigentum oder Grundstücksaktiengesellschaft: Vor- und Nachteile

Rechte an Immobilien können von jedermann gehalten werden und werden in ein zentrales Grundstücksregister eingetragen. Viele Immobilien in Finnland werden aber von besonderen Grund-

stücksaktiengesellschaften gehalten. In der Regel besteht eine Gesellschaft pro Grundstück, und das Grundstück stellt das einzige nennenswerte Vermögen der Gesellschaft dar. Eine Übertragung dieser Grundstücke erfolgt dann durch Übertragung der Anteile an der Gesellschaft, ohne dass die Eintragungen im Grundbuch geändert werden müssten.

Diese Eigentumsform bietet für Investoren erhebliche Vorteile gegenüber dem unmittelbaren Grundstückseigentum. Die Übertragung des Eigentums an den Grundstücksaktien ist ohne besondere Förmlichkeiten möglich und ist auch steuerlich günstig: Während bei der Veräußerung von Grundstücken eine Verkehrsteuer von 4 % des Kaufpreises anfällt, beträgt die Steuer bei der Übertragung von Wertpapieren nur 1,6 %.

Die Grundstücksaktien stellen auch eine wesentlich attraktivere Sicherheit dar als das Grundstück selbst. Das Grundstück kann nur in Form der Hypothek als Sicherheit verwendet werden, eine der Sicherungsgrundschuld

Eteläranta 4 B 9
00130 Helsinki, Finnland
Tel. +358 9 696207-0
Fax +358 9 696207-10
helsinki@bjl-legal.com

entsprechende Pfandform gibt es nicht. Die Hypothek gewährt in Finnland kein Recht zur sofortigen Vollstreckung in das Grundstück. Vielmehr muss zunächst durch normale Leistungsklage ein Zahlungsurteil gegen den Schuldner erwirkt werden, was Verzögerungen von Monaten oder auch Jahren mit sich bringen kann. Dagegen können die Aktien einer Grundstücksaktiengesellschaft formlos an den Kreditgeber verpfändet und von diesem im Sicherungsfall ohne vorheriges gerichtliches Verfahren mit einmonatiger Ankündigungsfrist freihändig verkauft werden.

Trotz dieser Vorteile kann es für Investoren und Kreditgeber sinnvoll oder notwendig sein, ihre Rechte (ggf. zusätzlich) unmittelbar am Grundstück zu erwerben. Insbesondere gewährt das im Grundbuch eingetragene Grundpfandrecht in bestimmten Szenarien einen besseren Schutz des Gläubigers.

1.2. Steuerliche Behandlung der Immobilieninvestition

Die aus der Immobilie erworbenen Miet- und Pachteinahmen sind in Finnland zu versteuern. Ebenso unterliegt jeder bei der Veräußerung der Immobilie erzielte Veräußerungsgewinn der finnischen Körperschaftssteuer. Der Steuersatz für Körperschaften liegt derzeit bei 26 %.

Aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Finnland und Deutschland ist diese Steuer auf die in Deutschland zu zahlende Steuer anrechenbar, was zur Anwendung der Befreiungsmöglichkeit hinsichtlich der

Besteuerung der Ausschüttungen des Fonds nach § 40 Abs. 4 KAGG führt.

Die Vermietung von Immobilien ist in Finnland grundsätzlich umsatzsteuerfrei, jedoch kann der Vermieter die Umsatzsteuerpflicht beantragen und dann die entsprechende Vorsteuerabzugsmöglichkeit in Anspruch nehmen. Ob sich diese Option lohnt, hängt von verschiedenen Faktoren, unter anderem von der steuerlichen Behandlung des Mieters ab.

Eine Vermögenssteuer wird in Finnland seit dem Beginn des Jahres 2006 nicht mehr erhoben.

2. Immobilieninvestition und Due Diligence

Die Wahrung der Interessen sowohl des Investors als auch der Kredit gewährenden Bank setzt voraus, dass die zu erwerbende Immobilie die in sie gesetzten Erwartungen erfüllt. Die Käuferseite kann sich dabei nicht allein auf vertragliche Zusicherungen des Verkäufers verlassen, sondern muss sich auch durch eigene Prüfungen und Analysen Gewissheit verschaffen. Wie im Bereich der Unternehmenskäufe wird eine solche Analyse als *due diligence* bezeichnet.

Eine gut durchgeführte Due Diligence kann neben der Klärung der juristischen Risiken und Chancen auch unmittelbar dazu beitragen, die richtige rechtliche Struktur für die Durchführung der Investition zu finden. Hier kann sich entscheiden, ob es besser ist, die Immobilie unmittelbar oder die Aktien der Grundstücksaktiengesellschaft zu erwerben, oder

ob es angebracht ist, das Grundstück in eine neu zu gründende Grundstücksaktiengesellschaft einzubringen. Risikobehaftete Verträge können aus dem Investitionspaket ausgegrenzt werden.

Gegenstand der juristischen Prüfung sind unter anderen folgende Fragenkomplexe:

- Sachenrechtliche Situation, insbesondere Eigentumsverhältnisse und Belastungen
- Gesellschaftsrechtliche Fragen bei Vorhandensein einer Grundstücksaktiengesellschaft
- Leistungsfähigkeit des Verkäufers zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag
- Satzungsmäßige oder gesetzliche Vorkaufsrechte oder ähnliche Verfügungsbeschränkungen
- Gültigkeit und Beständigkeit der Mietverträge über das Kaufobjekt
- Gebäudezustand, Sicherheit und Versicherungen des Kaufobjektes
- Kostenstruktur der Immobilie, insbesondere Wartungsverträge und Instandhaltungskosten
- Baurechtliche Zulässigkeit der Immobilie, Genehmigungen
- Mögliche Umweltrisiken
- Laufende, die Immobilie betreffende Rechtsstreitigkeiten

Die Due Diligence wird in der Regel sowohl durch den Käufer als auch durch die den Kredit gewährende Bank durchgeführt. Als Grundlage dienen dabei die vom

Eteläranta 4 B 9
00130 Helsinki, Finnland
Tel. +358 9 696207-0
Fax +358 9 696207-10
helsinki@bjl-legal.com

Verkäufer überlassenen Informationen und Unterlagen.

In vielen Fällen werden die Verhältnisse auch vom Verkäufer selbst einer Prüfung unterzogen, da der Verkäufer im Vertrag Zusicherungen über die Verhältnisse des Investitionsobjektes machen muss. Um nicht in die Haftung zu geraten, muss der Verkäufer sicherstellen, dass die Korrektheit der Zusicherungen mit der gebotenen Sorgfalt überprüft wird.

Andererseits gibt dieser Umstand den anderen Beteiligten Anlass zur besonders sorgfältigen Prüfung der vom Verkäufer überlassenen Unterlagen. Der Verkäufer kann sich gegenüber Haftungsansprüchen später möglicherweise darauf berufen, dass die den Haftungsgrund enthaltenden Unterlagen dem Käufer schon vor Vertragsschluss zur Verfügung gestanden hatten.

3. Der Kauf: Vertragstechnik und anzuwendendes Recht

Kern der Investition ist der Kauf der Immobilie. Mehr als bei anderen Vertragstypen ist der Immobilienkauf eng verwoben mit dem nationalen Rechtssystem am Ort der Belegenheit: Eine wirksame Übertragung muss sich an den Vorgaben des örtlichen Sachrechtes orientieren. In der Konsequenz ist es wenig sinnvoll, für den Immobilienkaufvertrag in Finnland ein anderes als das finnische Recht zu vereinbaren.

Dies bedeutet nicht zwingend, dass der Vertrag in finnischer Sprache entworfen werden muss. Englischsprachige Verträge sind auch bei Immobilieninvestitio-

nen in zunehmendem Maße üblich. Allerdings sollte der Vertrag nichtsdestoweniger auf das anzuwendende finnische Recht zugeschnitten sein. Die Übernahme von englischsprachigen Vertragsmustern, die aus dem angloamerikanischen Rechtsraum stammen, führt leicht zu Verträgen, welche die gewünschte Wirkung nicht erzielen.

Wenn englischsprachige Verträge verwendet werden, ist es in der Regel notwendig, diese für die Vorlage zum Grundstücksregister ins Finnische übersetzen zu lassen.

Neben der Übertragung der eigentlichen Immobilie ist es in der Regel sinnvoll und notwendig, eine ganze Reihe von Drittverträgen vom Verkäufer auf den Käufer zu übertragen. An erster Stelle stehen hier die Mietverträge der langfristigen Mieter, aber auch Versicherungen, Wartungsverträge und Ähnliches sollen zumeist dem neuen Eigentümer zur Verfügung stehen. Auf diese Übertragungen muss viel Sorgfalt verwendet werden. Grundsätzlich lassen sich Drittverträge nur mit Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners übertragen. Wenn hier nicht frühzeitig Klarheit geschaffen wird, kann die Übertragung der Immobilie dem langfristig gebundenen Mieter einen außerordentlichen Kündigungsgrund geben.

Bei der Besicherung von Grundstücken in Finnland ist schließlich zu beachten, dass das Grundpfandrecht in Finnland anders als etwa in Deutschland *nicht* auch die Miet- und Pachtforderungen umfasst. Diese müssen daher im

Bedarfsfall gesondert verpfändet werden.