

Investments in gewerbliche Immobilien in England & Wales¹

Rechtliche Grundzüge von Volker G. Heinz

In England gibt es hinsichtlich der Personen, die Eigentum erwerben können, kaum Beschränkungen (die wichtigste Beschränkung betrifft Minderjährige). Dies gilt gleichermaßen für natürliche und juristische Personen, unabhängig davon, ob sie ihren Sitz oder Wohnsitz im Vereinigten Königreich haben.

Grundstücke werden entweder als freehold oder als leasehold erworben. Beim freehold liegt unbeschränkt veräußerliches Grundeigentum vor, das dem Eigentümer ein absolutes Besitzrecht verleiht. Als leasehold wird dagegen ein Recht am Grundstück während einer beschränkten Nutzungszeit bezeichnet. Long leases umfassen dabei meist einen Zeitraum von 99 Jahren oder mehr, short leases 25 Jahre oder weniger.

Alle Rechte an Grundstücken können jetzt im „H M Land Registry“ registriert werden, wobei es immer noch Grundstücke gibt, die noch nicht registriert sind. Die Anzahl dieser Grundstücke schrumpft jedoch zusehends, weil die gesetzliche Registrierungspflicht anlässlich von Veräußerungen zu greifen beginnt. Diese Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Nordwesten Großbritanniens und in Gebieten, in denen Grundstücke sehr selten den Eigentümer wechseln. Der größte Unterschied zwischen registrierten und unregistrierten Grundstücken ist die Art und Weise, in der der Nachweis der Eigentümerstellung erfolgt. Bei unregistrierten Grundstücken ist es erforderlich, eine lückenlose Kette von Eigentumsrechten nachzuweisen. Dieser Rechtsnachweis erfolgt durch Prüfung einer Vielzahl von Dokumenten, aus denen sich das Recht am Grundstück ergibt, wie z. B. alte Eigentumsübertragungsurkunden. Normalerweise umfaßt der Untersuchungszeitraum 25 Jahre. Dagegen ist es bei registrierten Grundstücken lediglich erforderlich, anhand des H M Land Registry zu überprüfen, wer dort als Eigentümer eingetragen ist. Die Richtigkeit dieser Eintragung wird von der Regierung garantiert; der Erwerber kann hierauf vertrauen.

Zwischen einem long lease und einem freehold gibt es praktisch nur geringe Unterschiede. Der Wert für den Investor ist für gewöhnlich der gleiche. Bei den long leases gibt es dabei normalerweise weniger strenge Anforderungen an die Art der Nutzung des Grundstückes.

Ein Stück Land kann einer Anzahl verschiedener leases unterworfen sein, wie dies auch beim freehold der Fall ist. Der Pächter kann das Recht dabei nur in dem Umfang weiterübertragen, in dem ihm selbst Rechte an dem Grundstück zustehen, z.B. kann er einem Unterpächter keinen lease von 30 Jahren einräumen, wenn ihm selbst nur ein lease von 25 Jahren zusteht.

1

England soll im nachfolgenden Wales mitumfassen, englisch auch walisisch

Es gibt eine Anzahl verschiedener Gestaltungsmöglichkeiten, die bei Investments in gewerbliche Grundstücke in England zur Verfügung stehen. Es sind dies die folgenden:

- + Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen);
- + „Limited liability companies“ (Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung, den deutschen GmbH's vergleichbar);
- + „Partnerships“ (der GbR vergleichbar), „Limited partnerships“ (Kommanditgesellschaften nach englischem Recht) und „Limited liability partnerships“ (Partnerschaften mit beschränkter Haftung nach englischem Recht);
- + „Geared leases“ (hier bringen Eigentümer und Projektentwickler gemeinsam das Eigenkapital auf und teilen sich die Erträge).

Joint Ventures

Dies ist eine sehr beliebte Gestaltungsform für Investments in gewerbliche Grundstücke in England, die häufig verwendet wird, um unterschiedliche Fähigkeiten von mehreren Parteien, die bei der Durchführung des Investments gebraucht werden, zusammenzuführen.

So werden oft ein qualifizierter Manager, der in der Lage ist, mit einer Vielzahl von Pächtern zu verhandeln, mit einer Partei, die in der Lage ist, finanzielle Mittel beschaffen, zusammengehen.

Auch das Risiko des konkreten Investmentprojektes können sich die Parteien so teilen. Das Risiko kann in Form von Prozentsätzen aufgeteilt werden, auf die sich die Parteien geeinigt haben, und die den unterschiedlichen Aufwand widerspiegeln, der von den Parteien an Kapital, Zeit oder Sachkenntnis eingebracht wird.

Wenn man sich einem Joint Venture anschließt, ist es ratsam, daß man dabei die Art des Projektes sorgfältig im Auge behält, d.h., daß man sich über die Art der Fertigkeiten, die zur Realisierung erforderlich sein werden, bewußt wird.

Auch das Verhältnis zwischen den verschiedenen Parteien ist zu beachten, d.h. die Frage, ob diese in der Vergangenheit schon erfolgreich zusammen gearbeitet haben, oder ob sie das erste Mal kooperieren. Dieser Umstand wird sich auf die Art und Weise, in der das Joint Venture geregelt wird, auswirken.

Es ist wichtig, daß zweifelsfrei festgelegt wird, wer die Kontrolle hat und wie das Tagesgeschäft und das langfristige Management strukturiert sein sollen. Außerdem ist wichtig, daß daran gedacht wird, von vornherein bestimmte - in der Regel wirtschaftliche - Ereignisse festzulegen, bei deren Eintritt der Exit von Investoren möglich ist.

Limited Liability Companies

Limited liability companies können dazu verwendet werden, gewerbliche Grundstücke zu verwalten. Diese Gestaltungsform hat mehrere Vorteile, aber auch Nachteile. Ein Vorteil besteht darin, daß sie offshore gegründet werden können, um so den Steuersatz zu minimieren. Außerdem können sie auf einfache Weise gegründet und verwaltet werden, wobei sie dem Investor, der Anteile an einer solchen Gesellschaft hält, eine beschränkte Haftung zur Verfügung stellt. Zudem sind die Anteile an einer limited liability company marktfähig.

Die Nachteile sind im wesentlichen steuerlicher und administrativer Natur. Zum Beispiel besteht eine Verpflichtung zur Buchführung und –prüfung. Dies erhöht die Kosten. Außerdem ist diese Gestaltungsform unter steuerlichen Gesichtspunkten nicht die effizienteste, wenn die Gesellschaft ihren Sitz in England hat.

Wenn man sich an einer limited liability company beteiligt, dann sind neben den Überlegungen, die schon bei Joint Ventures anzustellen sind, auch die folgenden zu beachten. Es ist wichtig zu entscheiden, wer den Vorstand kontrolliert und auf welche Weise dieser operieren soll. Außerdem sollte festgelegt werden, daß ausgewählte Angelegenheiten nur mit Zustimmung aller Gesellschafter durchgeführt werden können.

Es ist üblich, für den Fall, daß es zwischen den Parteien zu unüberbrückbaren Differenzen kommt, Verfahren zu deren Lösung festzulegen. Sonst kann es dazu kommen, daß die Gesellschaft aufhört, als wirtschaftliche Einheit zu funktionieren, weil sich die Parteien nicht darüber einigen können, was getan werden soll. Der Eintritt einer solchen Sachlage kann auch als Austrittsgrund für die Investoren festgelegt werden. All diese Überlegungen können in der Satzung oder einer gesonderten Gesellschaftervereinbarung Berücksichtigung finden.

Partnerships (Limited Partnerships and Limited Liability Partnerships)

Es gibt eine ganze Anzahl von steuerlichen Vorteilen, die hier nicht im Einzelnen angesprochen werden sollen, mit Ausnahme der Feststellung, daß diese Gestaltungsform eine hohe steuerliche Transparenz aufweist, d.h. die Gesellschafter werden individuell besteuert, nicht dagegen die Partnerschaft. Auch können Verluste der Partnerschaft so auf einfachere Weise auf die einzelnen Partner verteilt werden. Die ausführliche Darstellung der steuerlichen Gesichtspunkte geht über den Rahmen dieser Kurzausführung hinaus, daher wird hier darauf verzichtet.

Es gibt eine Reihe von Gründen, die gegen die Verwendung einer Partnerschaft sprechen, z. B. der Umstand, daß alle Partner gesamtschuldnerisch für die Schulden der Partnerschaft haften, die aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft resultieren. Außerdem existieren besondere Regelungen zum Schutz von Investoren, die durch den „Financial Services and Markets Act 2000“ eingeführt wurden.

Durch den Limited Liability Partnership Act 2000 wurde eine neue Form eine rechtlich selbständigen juristischen Person geschaffen, eine von den Partnern getrennte rechtliche Einheit, eine juristische Person nicht gesellschaftsrechtlicher Art. Diese behält denselben steuerlichen Status wie ein partnership, bietet aber den zusätzlichen Vorteil, daß die Haftung ihrer Mitglieder beschränkt ist.

Wenn man sie mit den limited partnerships vergleicht, die schon seit einer längeren Zeit existieren, dann ist noch wichtig zu sagen, daß die Anzahl der Mitglieder, die Partner eines limited liability partnership sein können, nicht beschränkt ist. Anders ist dies bei den limited partnerships, bei der die Mitgliederzahl bei höchstens 20 liegen darf.

Geared Leases (auch als Equity Sharing Leases bezeichnet)

Dies ist die am häufigsten verwendete Investitions-Struktur, die meist bei Projekten verwendet wird, bei denen der Grundstückseigentümer sich am Projekt beteiligen will. Ein geared lease verschafft ihm eine solche Möglichkeit. Der Eigentümer räumt dem Projektentwickler einen long lease ein (in der Regel 125 Jahre oder mehr) und der Bauträger bietet den Endnutzern short leases zur „full market rate“ (volle am freien Markt erzielbare Miete) an. Ein Anteil an den (Miet-) Einkünften aus den short leases wird an den Grundeigentümer gezahlt. Der entsprechende Prozentanteil hängt dann von der geschäftlichen Vereinbarung ab, die zwischen dem Eigentümer und dem Bauträger geschlossen wurde.

Die Vereinbarung kann zum einen so ausgestaltet sein, daß dem Eigentümer eine zugesicherte Grundmiete plus ein prozentualer Anteil am Ertrag gezahlt wird. So könnte dem Eigentümer zugesichert werden, daß ein bestimmtes Gebäude mit beispielsweise 100 Apartments einen bestimmten Mindestmietertrag einbringt. Dieser Mindestbetrag erhöht sich dann, je mehr Apartments vermietet werden. Die Vereinbarung kann aber auch so aussehen, daß nur ein prozentualer Anteil am Ertrag an den Eigentümer gezahlt wird, der entweder auf der Basis des erzielten oder des erzielbaren Ertrags berechnet wird. Bei der ersten Alternative wird der Eigentümer am Nettoertrag beteiligt, den der Pächter tatsächlich erzielt. Bei der zweiten Alternative erhält der Eigentümer einen vereinbarten Prozentsatz des Ertrages, den der Bauherr erzielen können sollte, unabhängig davon, ob er diesen auch tatsächlich erzielt.

Das geared lease ist die bevorzugte Investitionsform, weil die Anteile des Eigentümers und des Bauherrn marktfähig sind; sie ist außerdem eine weiterhin anerkannte Möglichkeit, Immobilientransaktionen zu strukturieren.

Außerdem ermöglicht diese Struktur eine außerbilanzielle Finanzierung durch ein „sale and lease back“-Verfahren: dabei verkauft oder gewährt der Eigentümer und/oder Bauherr einem institutionellen Investor einen long lease an seinem Anteil und erhält im Gegenzug von den

Investor einen long lease bzw. long sub-lease. Ein Vorteil, der besonders für Eigentümer attraktiv ist, liegt darin, daß sie an den Erträgen teilhaben können, die der Bauherr aus der Bebauung des Grundstückes erzielt, ohne daß sie dabei ihr Recht an dem Grundstück verlieren.

Es gibt aber auch eine Reihe von Nachteilen, und der größte Nachteil besteht darin, daß die Interessen der Parteien mit der Zeit oft auseinanderdriften. Auch unterliegt der Pächter, d.h. der Bauherr dem Recht des Eigentümers auf Entziehung des long leases bei diversen definierten Vertragsverletzungen, und da die geared leases langfristiger Natur sind, ist es wahrscheinlich, daß diese Struktur in den Vertragsdokumenten sehr umfangreich und häufig unübersichtlich geregelt ist.