

Advokaten, medlemsblad for advokatsamfundet, nr. 3, 2007

## Ejendomsinvestering i Berlin: Boligkøb med faldgruber

**Danskerne er vilde med at købe boliger i Berlin. Det mærker advokat med kontor på Kurfürstendam, som hver dag får opringninger fra danskere, der er parate til at gå ind på det tyske ejendomsmarked. Det er en investering, som nemt kan give uforudsete udgifter, hvis man ikke kender reglerne i den tyske ejendoms-handel.**

*Tekst: Hanne Hauerslev, Komplot Kommunikation*

*Foto: Christian T. Jørgensen, Berlin*

Hvorfor vil du købe bolig i Berlin?

Det er det første Hans-Oluf Meyer spørger om, når han bliver kontaktet af danskere, der drømmer om at købe en lejlighed i en af Europas mest attraktive metropoler.

- Når jeg spørger sådan, er det for at sikre mig, at investering i en tysk bolig ikke blot beror på en forventning om et hurtigt afkast. Der er nogle danskere, der har tjent virkelig godt på danske boliger, og som nu regner med, at en bolig i Berlin vil give samme hurtige gevinst. Men min vurdering er, at der vil gå mindst ti til femten år. Så du skal altså ikke købe ud fra spekulationen om en hurtig og voldsom vækst i boligpriserne, men fordi du er tilfreds med ejendommens nuværende afkast eller fordi Berlin er en spændende by. Derfor råder jeg også til at købe med midler, som du har opsparet, siger Hans Oluf Meyer, der siden 2000 har fungeret som advokat i Berlin – først som leder af et dansk advokatkontor og det sidste år som selvstændig med eget advokatfirma på Kurfürstendam.

Hans Oluf Meyer har altså på nært hold fulgt udviklingen i Berlins boligmarked over de sidste seks år, og er en af de danskere, der ved mest om køb og salg af boliger og udlejningsejendomme i den genforenede by. Det er også grunden til at Folketingets Finansudvalg netop har været på besøg for at få hans vurdering af markedet.

- Efter genforeningen i 1989 blev der saneret og bygget mange boliger takket være skattemæssige begunstigelser. Men der flyttede ikke så mange til. Derfor blev der en overflod af tomme boliger, med det resultat at leje- og ejendomspriserne faldt. Jeg rådgiver en dansk investor, der i efteråret 2006 købte en ejendom til udlejning for 13 millioner Euro. Da ejendommen blev færdigbygget for fem år siden, kostede den 28 millioner. Der er altså en anden investor, der har tabt rigtig mange penge. Til gengæld tror jeg ikke, at ejendommene falder yderligere. Der er tegn på, at ejendomsmarkedet for boligudlejningsejendomme vender nu, og det skyldes blandt andet de udenlandske investorer, som tilbyder højere priser og accepterer lavere afkast end tyske investorer.

Der er flere tendenser, der peger i retning af, at også priserne for ejerlejligheder vil stige i fremtiden.

- 42 procent af tyskerne bor i ejerbolig. Det gælder kun 12,5 procent i Berlin, selvom berlinerne er ved at få smag for at købe ejerboliger. Samtidig bliver der færre og færre boliger i overkapacitet. I 2000 var der 130.000 tomme boliger. I dag er der kun 95.000. Man nedriver ejendomme i stedet for at renovere, og der er en forventning til, at antallet af husholdninger til 2020 stiger med 120.000. Flere vælger nemlig at bo alene.

Kurfürstendamm 57  
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0  
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

[www.advokatfirma.de](http://www.advokatfirma.de)

## Tilbage til Kurfürstendam

De fleste af de danskere, som Hans-Oluf Meyer er i kontakt med, ønsker sig en bolig i Berlin, fordi det er en attraktiv, spændende by, som forandrer sig hele tiden.

- Byen er som patchwork. Her er så mange vidt forskellige kvarterer og miljøer. Du kan opleve alt, lige fra pariseragtige områder med masser af cafeer til forretningsområder med kontorer og internationale butikker. Og mine klienter køber da også i vidt forskellige områder. Især Prenzlauerberg, Mitte og Friedrichshain i det gamle Østberlin er populære. Men også Kreuzberg, Charlottenburg og Schöneberg i det tidligere Vestberlin er med. Det mest populære lige nu er nok Kreuzberg og Friedrichshain, som du kan sammenligne med københavnske Versterbro. Her er masser af cafeer i retrostil, hippe butikker, lounges og etniske restauranter. Fredeikshain svarer mere til Vesterbro for ti år siden, og her er det billigere at købe bolig, men der vil gå længere tid, før området bliver udviklet. Jeg ved, at mange forsøger at sælge danskerne ejendomme i dette kvarter, men jeg anbefaler køberne at se sig grundigt for, for ofte er ejendommene bygget af virkelig dårlige og billige materialer, forklarer Hans-Oluf Meyer, der ofte ser danske aviser skrive om Prenzlauerberg og Friedrichshain som de attraktive kvarterer – mens det gamle prominente Kurfürstendam bliver beskrevet som en bydel på retur.

## Berlinerne søger mod vest

- Jeg har netop set en overskrift, der hed noget i retning af, at "nu slukkes lysene på Kurfürstendam". Det er helt forkert. Tværtimod er der efter mange års fokus på det gamle Østberlin, igen interesse for de tidligere Vestkvarterer, som berlinerne selv søger tilbage til.

Det har halvdelen af Hans-Oluf Meyers kunder da også erkendt, og har investeret her, hvor butikker som Louis Vuitton, Gucci og Valentino nu også er flyttet ind.

- De store internationale kæder er tilbage fra den dyre Friedrichstrasse i Øst til Kurfürstendam i Vest. En af grundene er meget bedre byggerier og miljøer, der har bestået gennem længere tid. Udenfor forretningernes åbningstider findes flere mørke og ensomme gader i Øst, mens blandingen af beboelse og forretninger skaber liv også om aftenen i Vestkvartererne. Endelig er Vestbyen betydelig mere grøn, for stort set hver eneste vej er bevokset med træer.

Hans Oluf Meyers danske, private klienter køber alt fra små etværelses lejligheder til eksklusive penthouseboliger. Tre fjerdedele af de ny erhvervede boliger bliver brugt som ferieboliger, resten bliver lejet ud. Kun fem procent vælger at bosætte sig. Til erhvervskunderne hører de store investorer, der køber hele boligudlejningsejendomme og banker, der finansierer købene.

Fælles for alle klienterne er, at de ikke alene får rådgivning af advokaten. Til hver handel er der også knyttet en arkitekt og en skatteekspert. Ifølge Hans Oluf Meyer er god rådgivning nemlig utrolig vigtig, når du køber fast ejendom i Berlin, for at undgå økonomiske ærgrelser.

## Dobbelt salær til ejendomsmæglerne

En af de første faldgruber er de tyske ejendomsmægleres reservationsaftaler og salærer. Den uerfarne køber kommer nemt til at betale salæret på seks procent af købesummen op til flere gange.

Hans Oluf Meyer har da også det seneste år haft fem af disse sager.

- I Tyskland er det køberen, der betaler mæglerens salær. Derfor har mægleren interesse i at få tæt kontakt til køber, inden han giver oplysninger om ejendommen – han skal jo have en sikkerhed for at få sine penge, hvis du ender med at købe. Når du sender dine kontaktdata til ejendomsmægleren, indgår du en stiltiende aftale om, at du betaler ham seks procent plus 19 procent i moms, hvis du køber ejendommen.

- Men den samme ejendom kan sagens være udbudt hos flere mæglere. Det er faktisk mere reglen end undtagelsen. Så hvis du over en periode søger efter mulige ejendomme på eksempelvis [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de), og beder om salgsopstillinger, risikerer du at

Kurfürstendamm 57  
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0  
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

[www.advokatfirma.de](http://www.advokatfirma.de)

lave aftaler med flere ejendomsmæglere om den samme ejendom. Ejendommens nøjagtige beliggenhed fremgår nemlig ikke af annoncerne, og da mæglerens annoncer har forskellig ordlyd, kan du ikke altid se, at der er tale om den samme ejendom, forklarer Hans-Oluf Meyer, og tilføjer, at især boligudlejningsejendomme udbydes på denne måde.

- Flere af mine klienter er havnet i sådan en situation. Jeg har en dansk investor, der står for at købe en forretningsejendom. Tre forskellige mæglere kræver nu salær. Min klient har fået tilsendt opstillinger på ti, femten ejendomme uden overhovedet at tænke på, at det kan give problemer senere. Men fælden klapper altså, når man til sidst står nede hos notaren for at skrive papirerne under, som man gør her. Som udgangspunkt har den første mægler krav på salæret. Men heldigvis kan man også forhandle med ejendomsmæglerne om salærets størrelse – og den mulighed har løst problemerne for os i de pågældende sager.

### Ugyldigt reservationsalær

På trods af salæret til ejendomsmægleren, er der ingen rådgivning fra hans side i forbindelse med købet.

- I Danmark har ejendomsmægleren en lang uddannelse bag sig og en helt anden rolle end her i Tyskland, hvor enhver brugtvoogsforhandler med ren straffeattest kan ned-sætte sig som mægler. Hans opgave er alene at give oplysninger om boligens nøjagtige beliggenhed og om sælgeren. Så er han ude af billedet.

En anden faldgrube er reservationsaftalerne, som ejendomsmæglerne ofte forsøger at lokke køberne til at skrive under på.

- Typisk siger mægleren, at der er flere købere til ejendommen, så du bør skrive under på en aftale mod gebyr, som for eksempel kan være to procent af salgsprisen. Lejligheden holdes reserveret for køber i et par uger, hvor handlen så skal indgås foran notaren. Sker dette ikke, betragtes gebyret som en slags compensation. Mange af disse reservation-saftaler er ugyldige, da de lægger pression på køber til at skrive under. Og i øvrigt er de unødvendige, for jeg har sjældent oplevet, at der var rift om en lejlighed.

### Tingbogen er ikke offentlig

Det er også vigtigt at huske, at du i Tyskland kun får svar på de spørgsmål, du stiller, i forbindelse med handlen.

Salgsopstillinger som vi kender det fra Danmark er ukendt land, og derfor er det op til køber at undersøge ejendommen grundigt.

- Først og fremmest skal du have et overblik over, hvilke byrder og hæftelser der er lyst i Tingbogen, som i øvrigt ikke er offentlig tilgængelig. Supplerende bør du undersøge, hvilke eventuelle offentligretlige byrder, der hviler på ejendommen. Et eksempel kan være, at der skal betales årlige afgifter for benyttelse af vejareal til parkering eller for altaner. Det er også vigtigt, at få afklaret om ejendommen ligger i et af Berlins mange sanerings-områder - "Sanierungsgebiet" og "Erhaltungsgebiet" - eller i et andet særligt beskyttet distrikt.

For hvert område gælder et særligt regulativ, som må studeres nøje før købet. Visse ejendomme er nemlig underlagt særlige huslejebindinger, hvor huslejen ikke kan fastsættes frit og hvor niveauoversigten for husleje i Berlin - "Mietspiegel" - ikke gælder.

- Hvis du vil købe en udlejningsejendom, skal du tage mæglerens beregninger på afkastet med stort forbehold. En væsentlig forskel i beregningen af afkastet – sammenlignet med danske forhold – er udgifter til administration og hensættelser til vedligeholdelse. Hertil kommer mægleromkostningerne på de seks procent plus moms samt erhvervsafgiften på 4,5 procent og endelig er der udgiften til notaren. Alt i alt kan det give et noget mindre rosenrødt syn på afkastet, siger Hans Oluf Meyer.

- Resultatet af undersøgelserne fra arkitekt og skatteekspert bruger vi til at overveje og forhandle prisen før vi udarbejder købsaftalen, siger Hans-Oluf Meyer, der i flere tilfælde har set undersøgelser, der har vist, at handlen må frarådes.
- Når det sker, er det godt at vide, at byen også er fuld af billige lejemål.
- Det er forholdsvis billigt at bo til leje her. Men det er klart, at skal man købe, skal det være indenfor de nærmeste par år.

*Blå bog:*

*Hans-Oluf Meyer, 37år, født og opvokset i Haderslev, og taget såvel tysk som dansk studentereksamen på tysk gymnasium i Aabenraa. Uddannet fra Århus Universitet i 1995 med ophold på Universitet i Poitiers i Frankrig. Studerede herefter international privatret, LL.M., i Kiel. Fra 1996 fuldmægtig hos Advokatfirmaet Bang og Regnarsen, København. Herefter advokat hos Nebelong og Partnere i København, som han i 2000 opbyggede filial for i Berlin. Tysk advokateksamen i 2001 med møderet for Kammergericht i Berlin (og Højesteret i de tyske delstater).*

*I sommeren 2006 startede han eget kontor, sammen med en tysk advokat, Andreas Thomsen, som han har kendt igennem årene i Berlin. Advokatfirmaet Thomsen Meyer har ansat fem advokater, hvoraf en er dansk og en er svensk. Firmaets klienter er både private og erhvervsklienter i Danmark og Tyskland.*

*I marts 2007 blev Hans-Oluf Meyer som den første udenlandske advokat nogensinde valgt ind som medlem af Advokatrådet i Berlin (Vorstand der Berliner Anwaltskammer).*

Kurfürstendamm 57  
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0  
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

[www.advokatfirma.de](http://www.advokatfirma.de)