

Erwerb von Immobilienvermögen

Interview zu „Kauf von Immobilien“

Interviewer: AW – Annika Wichmann

Interviewter: JRL – Dr. Rudolf Lüders

Immobilienvermögen gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Gründe:

- Keine oder gar negative Verzinsung v. Geldvermögen u. a. Nominalwerten
- Immobilienvermögen ist wertbeständig
- Immobilienvermögen erbringt durch Mieterträge gute Renditen

AW: Guten Tag Herr Lüders! Sie sind Partner der Kanzlei Dr. Lüders & Partner mbB. Dr. L & P ist eine mittelständische Stb-Gesellschaft und hat verschiedene Beratungsfelder, u. a. Immobilien. Was ist der Grund dafür, dass Dr. L & P in der Immobilienbranche einen Beratungsschwerpunkt hat?

JRL: Die Wurzeln dafür reichen zurück bis in unser Gründungsjahr 1961. Wir berieten anfangs sehr viele Unternehmen der Baubranche und des Baunebengewerbes. Später kamen Makler, Hausverwalter u. ä. hinzu. Außerdem haben wir in den Jahren ab 1977 eigene Immobilieninvestitionen, u. a. auch größere Projekte gemeinsam mit Freunden und Geschäftspartnern in GbR durchgeführt. Dieses spezielle durch Mandantenberatung und Eigeninvestitionen erworbene Know-how hat dazu geführt, dass sich ein Beratungsschwerpunkt herausgebildet hat.

AW: Welche Besonderheiten bestehen denn im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie?

JRL: Die Besonderheiten können vielfältiger Art sein. „Es kommt immer auf den Einzelfall an“ wie ein Berater zu sagen pflegt. Die Art der Investition spielt für die Besonderheiten eine große Rolle.

Handelt es sich z. B. um

- eine eigengenutzte Immobilie
- ein vermietetes Mehrfamilienhaus
- eine (eigen) genutzte gewerbliche Immobilie

sind die Besonderheiten z. T. sehr unterschiedlicher Art. Jede Immobilieninvestition hat ihre eigenen Besonderheiten.

AW: Bedeutet das, dass ein Investor sich unbedingt vor einem Erwerb beraten lassen sollte?

JRL: Auf jeden Fall, und zwar bei einem in Immobilienangelegenheiten erfahrenen Rechtsanwalt und Steuerberater.

Erwerb von Immobilienvermögen

AW: Kann Dr. L & P diese Leistungen erbringen?

JRL: Ja, denn wir haben im Immobilienrecht erfahrene Rechtsanwälte und ebensolche Steuerberater in unserem Hause. Auch Randbereiche, die nicht der Rechts- und Steuerberatung zuzurechnen sind (z. B. Finanzierungen, Vermögensberatungen, Hausverwaltungen u. ä.) können wir über Kooperationspartner abdecken.

AW: Wann sollte sich ein Investor an Sie wenden?

JRL: Er sollte das tun, sobald eine Entscheidung zur Immobilieninvestition getroffen wurde.

AW: Das hätte ich nicht gedacht. Das ist bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt.

JRL: Richtig, aber das ist unbedingt erforderlich, denn sonst können bereits in der Vorbereitung der Investition später nicht mehr korrigierbare Fehler gemacht werden.

AW: Wie hat man sich denn eine solche Beratung in der Praxis vorzustellen?

JRL: In einem Erstgespräch würde der Mandant uns sein Vorhaben beschreiben. Wir nehmen dies auf und würden bereits erste Überlegungen und anstellen und Alternativen aufzeigen. Dieses Erstgespräch, welches erfahrungsgemäß etwa 1 Std. dauern kann, ist kostenlos. Danach würden wir dem Mandanten einen Honorarvorschlag machen. Wenn der Mandant dieses akzeptiert, werden wir tätig und liefern ihm Ergebnisse. Diese werden in einem oder mehreren Gesprächen dargelegt und besprochen. Damit hat der Investor dann einen „Fahrplan“ für den Erwerbsprozess.

AW: Ist damit die Tätigkeit von Dr. L & P abgeschlossen?

JRL: Wenn es lediglich um einzelne Fragen oder Probleme des Steuer- und Zivilrechts geht, ist unsere Tätigkeit damit abgeschlossen. Wenn es allerdings um Beratung in einem Kaufprozess geht, wird unsere Tätigkeit in Form einer Mandatsbetreuung fortgeführt, d. h. wir betreuen den Mandanten von der Investitionsentscheidung bis zum erfolgten Kauf der Immobilie. Erst danach wäre unsere Tätigkeit abgeschlossen.

AW: Benötigt der Mandant nach Erwerb der Immobilie noch weitere Unterstützung?

JRL: Ja, die benötigt er und kann uns auch damit beauftragen. Tatsächlich nehmen viele unserer Mandanten diese Möglichkeit der dauerhaften Beratung auch wahr. Diese Unterstützung erstreckt sich auf folgende Tätigkeiten:

- rechtliche Betreuung z.B. gegenüber Behörden oder bei Streitigkeiten
- mit Mietern
- steuerliche Beratung in Einzelfällen
- steuerliche Beratung durch Erstellung der Buchhaltung, jährlichen Steuererklärungen und sog. E-Ü-Rechnungen

Erwerb von Immobilienvermögen

AW: Ihre Beschreibungen machen den Eindruck, dass Dr. L & P ihre Dienstleistung lediglich nicht als die „Abarbeitung von Einzelfällen“ betrachtet, sondern als eine Betreuung mit der Sorgfalt, wie wenn es eine eigene Investition wäre.

JRL: Das haben Sie völlig zutreffend ausgedrückt. Es ist unser Anspruch, den Mandanten mit „Rat und Tat“ zur Seite zu stehen, ihn zu betreuen.

AW: Vielen Dank, Herr Dr. Lüders für dieses informative Gespräch.