

Køb af fast ejendom i Tyskland

Transaktionsprocesser i Tyskland er stærkt regulerede og kendetegnet ved høj juridisk sikkerhed. Alle ejendomshandler gennemføres via en notariel købsaftale, som er obligatorisk og fungerer som en offentlig bekræftet transaktionsramme. Notaren fungerer som neutral instans og sikrer, at både ejendomsdata, hæftelser, servitutter, lejeforhold og finansieringsbetingelser er verificerede, før overdragelsen kan finde sted.

Ejendomsretten overføres gennem en formel overdragelseserklæring (Auflassung)*, som registreres i det tyske tingbogssystem (Grundbuch)* – et detaljeret register, hvor alle rettigheder og byrder fremgår. Dette system er en af de centrale sikkerhedsstyrker ved tyske ejendomstransaktioner: ingen kan blive ejer uden at være registreret her.

En typisk tysk transaktion følger denne proces:

1. Notaren udarbejder et udkast til købsaftale.
2. Underskrift hos notaren (fysisk eller via fuldmagt).
3. Notaren indhenter alle nødvendige samtykker og attester, herunder finansieringsbekræftelse fra banken og eventuelle samtykker fra rettighedshavere.
4. Registrering af en foreløbig sikring af købers rettigheder (Auflassungsvormerkung)* i tingbogen.
5. Når alle betingelser er opfyldt, udsteder notaren en betalingsanvisning, og købesummen overføres.
6. Endelig registrering af ejerskiftet.

Handelsomkostninger:

- Grunderhvervelsesskat: ca. 6,5 %
- Notar- og registreringsomkostninger: typisk 1,5–2 %
- Eventuel mæglercourtage – for Holtenauer Straße 73 opkræves **ingen** mæglercourtage.

Det tyske system tilbyder en forudsigelig og risikominimeret proces, hvor alle væsentlige forhold – dokumentation, finansiering, lejedata og teknisk due diligence – indgår i en klar, notarstyret struktur. Det er vigtigt at holde sig for øje, at alle andre aftaler omkring fast ejendom (forkøbsret for at nævne én) er ugyldige, hvis de ikke er notarielt bekræftede.

Dette gør Tyskland attraktivt for investorer, der prioriterer transparens, compliance og stabil drift.

Noter:

*Auflassung: En formel erklæring mellem køber og sælger om ejendomsoverdragelse.

*Grundbuch: Det tyske register (lig tingbog i DK) over ejerskab, servitutter og hæftelser.

*Auflassungsvormerkung: En foreløbig tinglysning, der sikrer købers kommende ejerskab – tingbogen er så at sige "låst" – ingen anden notar kan røre den.