

Ein Stück vom Glück?

Eine Ferienresidenz lohnt nicht, sagen viele. „Fractional ownership“ soll die Lösung bieten. Die Anbieter hören es nicht gern, aber das Konzept erinnert nicht zufällig an Timesharing.

VON BIRGIT OCHS

FRANKFURT. „Hundert Prozent Lifestyle, 100 Prozent Wert ... und das nur zu einem Bruchteil der gesamten Kosten.“ Das Versprechen, mit dem Immobilienentwickler um Käufer für Apartments oder Häuser in einer ihrer schicken Luxusresorts an der Algarve oder dem Alentejo werben, klingt verlockend – und wunderbar einfach. Für all jene, die zwar von einer Ferienwohnung oder einem Haus für die Urlaubstage

Toskana oder auch in beliebten Zielen für Städtereisen wie London will man mit Fractional Ownership Käufer gewinnen.

Das Angebot sieht folgendermaßen aus: Anstatt sich einen Zweitwohnsitz zu kaufen, der das ganze Jahr unterhalten werden muss, bieten Immobilienentwickler den Teilerwerb eines Apartments oder Hauses an. Die Immobilie liegt in einem exklusiven Resort, das vom Pool bis zum Golfplatz Zerstreuung und Dienstleistungen aller Art bietet. In der Regel richtet sich der Preis, den die Käufer zahlen, nach der Anzahl der Wochen, die sie jährlich dort verbringen wollen.

Wer zum Beispiel nur fünf Wochen in seinem Urlaubsparadies weilt, zahlt für eine schicke Villa in einem feinen Luxusresort statt der vom Anbieter veranschlagten 2 Millionen Euro Gesamtwert etwa ein Zehntel – also 200 000 Euro. Dazu kommen allerdings noch

moblie. Die kann er, wenn er sie nicht selbst nutzt, vermieten oder seinen Anteil auch verkaufen. „Timesharing hat einen negativen Beiklang“, wehrt denn auch Edward Kinney ab, der in der Marriott-Geschäftsführung für die Sparte Fractional Freehold zuständig ist. Über die renommierte Marke Ritz Carlton betreibt die Gruppe in Amerika neun sogenannte „Destination Clubs“. Unter dem Namen Marriott laufen zwei „Grand Residences“, darunter das pickfeine Apartmenthaus 47 Park Street in London. „Fractional Freehold ist zudem teurer und exklusiver“, nennt Kinney einen weiteren Unterschied. Er spricht dann aber doch von „timeshare-ownership“, von Teilzeit-Eigentum. So scharf verläuft die Trennlinie offenbar auch bei Marriott nicht.

Kritiker sehen Fractional Freehold, wie es in Europa vermarktet wird, ohnehin meist nur als ein neues Etikett für das alte System. Die Käufer erwerben einen Anteil an einer Immobilie, auf deren Planung und Gestaltung sie keinerlei Einfluss nehmen können. Alle Entscheidungen werden vom Betreiber der Anlage gefällt. Persönliches müssen sie nach dem Ende ihres Aufenthalts wieder wegpacken. Warum dann nicht gleich eine Suite oder ein Haus in einer Luxusresidenz mieten – spontan, anstatt einem Zeitplan folgen zu müssen, lauten die Einwände.

Der auf Immobilien spezialisierte Rechtsanwalt Alexander Rathenau hält „Fractional Ownership“ noch aus anderen Gründen für problematisch. Seine in Lagos an der Algarve ansässige Kanzlei Dr. Rathenau und Partner betreut noch heute Mandanten, die vor Jahren in die Timesharing-Falle tappten. Seiner Beobachtung nach kam das neue Konstrukt in Portugal auf den Markt, nachdem die EU die rechtlichen Voraussetzungen für das Teilzeitwohnrecht deutlich verschärft hatte und das Timesharing-Geschäft einbrach. „Wie bei Timesharing steht hinter den neuen Angeboten häufig eine Gesellschaft, die ihren Sitz in einem Steuerparadies wie den Kanalinseln oder in der Karibik hat“, nennt Rathenau ein Phänomen. Auf diese Weise entzögen sich viele Anbieter den steuerlichen Anforderungen des Staates, in dem sich die Immobilienanlage befindet. „Der portugiesische Staat kann dann keine Grunderwerb- und Veräußerungsgewinnsteuer oder Mietertragsteuer erheben, die normalerweise fällig würden“, erläutert er.

Was für manchen verlockend klingen mag, hat Haken. Die fehlenden Steuerforderungen sind ein Indiz, dass Fractional Freehold kein Immobilienbesitz im eigentlichen Sinne ist. Anwalt Rathenau weist darauf hin, dass es sich bei den ihm bekannt gewordenen Offerten stets um privatrechtliche Verträge zwischen Anbietern und Erwerbern gehandelt hat. „Verkauft wird letztlich ein Nutzungsrecht und kein sogenanntes dingliches Recht, das ins Grundbuch

ANZEIGE - Immobilie der Woche

eingetragen wird – wie es übrigens beim Timesharing mittlerweile Vorschrift ist.“

Der Vertrag werde zwischen den Betreibern der touristischen Anlage, die in der Regel nicht mit den Eigentümern der Immobilie übereinstimmen, und den Erwerbern geschlossen. „Ein wirklicher Verkauf ist das nicht“, urteilt der Experte. In den Werbeprospekten sollen Hinweise, dass das Miteigentum an Immobilien im Einklang mit dem portugiesischen Recht steht, Ver-

trauen erzeugen. Anwalt Rathenau mahnt zur Vorsicht: Zwar sehe das portugiesische Recht Miteigentum vor, dies habe aber erhebliche rechtliche Konsequenzen. Denn neben der Pflicht zur Zahlung von Grunderwerb- und gegebenenfalls Erbschaftsteuer habe der Miteigentümer Rechte. Zum Beispiel könne er Entscheidungen der anderen Miteigentümer blockieren, die die gemeinsame Immobilie betreffen. Das Geschäftsmodell Fractional Freehold aber könnte so nicht funktionieren. Üblicherweise wird nach

Einschätzung Rathenaus lediglich eine Vereinsmitgliedschaft verkauft – auf schuldvertraglicher Grundlage. „Das ist keine anerkannte Eigentumsart an Immobilien gemäß portugiesischem Recht.“ Für Marriott-Ritz Carlton übrigens, die in der Branche den Ruf des seriösen Vorzeigeanbieters genießen, spricht Edward Kinney denn auch konsequenterweise nicht von Immobilieneigentümern, sondern lediglich von „Clubmitgliedern“.

Auch von dem Hinweis, dass im Kaufpreis die Grunderwerbsteuer (conveyance tax) und Notargebühren enthalten sind, sollten sich Käufer nicht täuschen lassen, mahnt Anwalt Rathenau und rät Interessenten dringend dazu, sich über sämtliche hinter dem Angebot stehenden Gesellschaften (Eigentümer, Betreiber und Verwalter), deren Unternehmenssitz, rechtliche Verquickung und die verantwortlichen Personen zu informieren.



47 Park Street, London: Exklusive Adresse für Clubmitglieder

Foto Marriott

träumen, aber die Investition für die wenigen Wochen im Jahr scheuen, haben die Anbieter eine Lösung parat: Fractional Freehold Shared Ownership. Im Deutschen ist meist knapp vom Teileigentum die Rede.

In den Vereinigten Staaten ist diese Art des Immobiliengeschäfts schon lange bekannt und galt bis zum Ausbruch der Krise als Wachstumsmarkt. Zuletzt nannte der Branchenbeobachter Ragatz Associates einen Umsatz von 2,3 Milliarden Dollar für 2007; das war im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um mehr als 8 Prozent. Zunehmend im Kommen ist das Konzept nun auch in Europa: Vor allem in Portugal, Spanien, der

jährlich anfallende Kosten („Maintenance Fees“) für Verwaltung und Pflege. Die Gesellschaften weisen den Anteilseignern bestimmte Wochen im Jahr zu, in denen sie die Immobilie nutzen dürfen.

Neu ist Fractional Freehold nicht, erinnert es doch stark an das Timesharing-Konzept, das vor allem in den achtziger Jahren erfolgreich unter Touristen vermarktet wurde. Die Anbieter hören den Vergleich jedoch nicht gern und bemühen sich, die Bedenken zu zerstreuen. Während man bei Timesharing nur ein Nutzungsrecht erwerbe, erhalte der Fractional-Freehold-Käufer tatsächlich einen Anteil an einer Im-