

Immobilien

Zwischen aktuellen Chancen und nachhaltiger Perspektive

Im Immobilienmarkt sind langfristige Investitionsstrategien ebenso entscheidend wie das kurzfristige Agieren in aktuellen Marktsituationen. In beiden Fällen müssen die Chancen und Risiken eines Immobilienengagements im Sinne nachhaltigen Erfolgs sorgfältig austariert werden: Das von Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung und zunehmender Regulierung geprägte Umfeld macht Weitblick, Kontinuität und entschlossenes Handeln zur Voraussetzung. Unsere Immobilienexperten unterstützen Sie dabei, auch unter diesen Bedingungen effizient, nachhaltig und rentabel zu arbeiten.

Unser Fokus: Immobilien

Wir haben uns in den über 40 Jahren unserer Tätigkeit auf dem Immobilienmarkt eine umfangreiche Branchenexpertise erarbeitet. Unsere Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsanwälte sind – regional wie international – mit allen Themen rund um die Immobilie bestens vertraut. Die Mehrheit unserer Mandanten kommt aus der Immobilienbranche: institutionelle (öffentliche Hand, Banken, Unternehmen, Stiftungen) und private Investoren aus dem In- und Ausland, Projektentwickler, Bauunternehmer, Generalunternehmer, Architekten und Ingenieure. Unser Spektrum umfasst Gewerbeimmobilien und Spezialimmobilien, wie Shopping Center, Hotels, Logistikimmobilien, Mietwohngrundstücke, und natürlich auch private Immobilien. Ziel unserer Aktivitäten ist es stets, unsere Mandanten beim Kauf, Verkauf und der Vermietung ihrer Immobilien so zu betreuen, dass ihre Investition optimiert wird.

Investoren

Unser Leistungsspektrum reicht von der steuerlichen Optimierung von Akquisitions- und Finanzierungsprozessen und der Entwicklung steuerlich optimierter Exit-Strategien über Restrukturierungskonzepte für notleidende Immobilieninvestitionen und die Unterstützung bei der Errichtung von Immobiliengesellschaften bis hin zur Übernahme von Buchführungsaufgaben und der Erstellung von Jahresabschlüssen sowie Steuererklärungen.

Für internationale Finanzinvestoren, die in deutsche Immobilien investiert haben, erstellen wir Abschlüsse nach IFRS und sogenannte Reporting Packages nach IFRS, die Eingang in die Konzernabschlüsse börsennotierter Gesellschaften außerhalb Deutschlands finden. Als ausgelagertes Rechnungswesen ausländischer Investoren sind wir der erste Ansprechpartner in Deutschland für die Jahresabschlussprüfer der Konzernobergesellschaft. Wir sorgen für reibungslose und verzögerungsfreie Prüfung in Deutschland und vertreten die Immobiliengesellschaften in allen Angelegenheiten gegenüber dem deutschen Fiskus und anderen staatlichen Autoritäten.

Projektentwickler und Bauträger

Von der Planung bis zum Verkauf einer Immobilie begleiten wir Projektentwicklungs- und Bauträgersgesellschaften. Zudem sind wir auch für die Unternehmensgruppen der Projektentwickler und Bauträger sowie die dahinter stehenden Personen tätig.

Geschlossene Immobilienfonds

Wir betreuen mehr als 200 geschlossene Immobilienfonds. In diesem Rahmen entwickeln wir Konzepte für Fondsstrukturen, übernehmen die laufende steuerliche Betreuung sowie Treuhandtätigkeiten und Mittelverwendungskontrollen. Weitere Leistungen sind die technische Unterstützung bei der Anlegerverwaltung, Restrukturierungskonzepte für notleidende Immobilienfonds sowie die Unterstützung der Geschäftsführung bei der Sanierung oder Liquidation von Immobilienfonds.

Immobilienunternehmen und Wohnungsbaugesellschaften

Die Eigentümer der von uns betreuten Immobilienunternehmen und Wohnungsbaugesellschaften kommen aus unterschiedlichsten Bereichen: Unternehmen der Privatwirtschaft, Unternehmen der öffentlichen Hand, gemeinnützige und konfessionelle Träger. Immer wieder geht es dabei auch um Fragen, die über immobilienwirtschaftliches Know-how hinausgehen – etwa im Hinblick auf das Gemeinnützigkeitsrecht. Durch die Verknüpfung von immobilienwirtschaftlichem Know-how mit profunden Kenntnissen aus anderen Bereichen, z. B. öffentliche Hand und Non-Profit-Organisationen, sind wir auch hier kompetente Ansprechpartner.

Spezialimmobilien

Unter den Begriff „Spezialimmobilien“ fallen unterschiedlichste Arten von Immobilien – etwa Shopping Center, Hotels, Freizeitanlagen und Pflegeeinrichtungen. Wir verfügen über langjährige Erfahrung mit Mandanten, die in diesen Märkten zuhause sind, und damit über unerlässliches Branchen-Know-how, um sowohl die Eigentümer dieser Immobilien als auch deren Betreiber kompetent und gezielt zu betreuen.

Private Grundstückseigentümer

Auch private Grundstückseigentümer unterstützen wir bei Kauf, Verkauf oder Vermietung ihrer Immobilien. Unser Angebot schließt auch die Beratung bei der Übertragung von Immobilienvermögen auf nachfolgende Generationen und die steuerliche Optimierung im Hinblick auf künftige Erbfälle ein.

Unsere Leistungen im Überblick

Immobilienorientierte Steuerberatung

- Rechtsformwahl, Gründungsberatung
- Steuerliche Optimierung des Investitionskonzepts und Finanzierungskonzepts
- Tax Due Diligence
- Internationale Steuergestaltung
- Jahresabschlusserstellung und -deklaration
 - Erstellung von Jahresabschlüssen/Überschussrechnungen
 - Erstellung sämtlicher Steuererklärungen

- Laufende Steuerberatung
 - Unterstützung bei steuerlichen Außenprüfungen und Vertretung gegenüber der Finanzverwaltung, Rechtsbehelfsverfahren, Klageverfahren
 - Beratung in allen steuerlichen Fragen, insbesondere im Bereich der Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer

Wirtschaftsprüfung

- Jahres- und Konzernabschlussprüfung
- Sonderprüfungen
- Nationale und internationale Rechnungslegung
- MaBV-Prüfungen
- Unternehmenswertermittlung nach Ertragswertverfahren oder Discounted-Cash-Flow-Verfahren gemäß IDW S 1 „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“

Transaktionsberatung

- Financial Due Diligence
- Mergers & Acquisitions
- Risikoidentifizierung
- Analyse/Bewertung von Angeboten

Immobilienbewertung

- Verkehrswertgutachten
- Bewertungen
 - Vergleichs-, Ertragswert- und Sachwertverfahren gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung
 - Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Residualwertverfahren u. a.
- Einheitsbewertungen
 - Erstellung der Einheitswerterklärungen nach Neubau oder Umbau
 - Überprüfung bestehender Einheitswerte mit dem Ziel der Grundsteuerreduzierung, insbesondere bei Leerstand
- Spezialbewertungen
 - Bewertungen für Stichtage der Vergangenheit und Zukunft, Mietwerte, Beleihungswerte, Sanierungs- und Entwicklungsgebiete u. a.
 - Bewertungen für steuerliche Zwecke (Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer)
 - Kaufpreisaufteilungen zur Ermittlung der Boden- und Gebäudewerte
- Beratung
 - Immobilienbewertung
 - Überprüfung von Gutachten und Berechnungsgrundlagen, insbesondere bei Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen sowie Ausgleichsbeträgen
 - Projekteinschätzungen bei Neubau und Umnutzung

Reorganisation und Sanierung

- Beratung und Begleitung von Immobilienunternehmen in der Krise
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Entwicklung von Sanierungskonzepten
- Unterstützung bei der Umsetzung von Sanierungskonzepten

Immobilienorientierte Rechtsberatung *)

- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Vertragsrecht
- Vermögensübertragungen innerhalb der Familien

*) Beratung erfolgt über TRINAVIS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Rechtsberatung – die drei Disziplinen unseres Handelns

TRINAVIS ist ein mittelständisches Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsunternehmen mit über 200 Mitarbeitern und Sitz in Berlin. Der interdisziplinäre Ansatz unserer Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsanwälte ermöglicht eine ganzheitliche Perspektive auf die Fragestellungen unserer Mandanten. So finden wir effektive Lösungen und unterstützen unsere Mandanten darin, auch schwierige Situationen in ihrem Interesse zu gestalten.

Ihre Ansprechpartner



Heidemarie Wagner
Rechtsanwältin, Wirtschaftsprüferin,
Steuerberaterin
Tel.: +49 30 89 04 82 - 258
heidemarie.wagner@trinavis.com



Diplom-Kaufmann
Achim Schulte
Wirtschaftsprüfer
Tel.: +49 30 89 04 82 - 134
achim.schulte@trinavis.com



Werner Verdenhalven
Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer,
Steuerberater
Tel.: +49 30 89 04 82 - 196
werner.verdenhalven@trinavis.com