

INTERNATIONALES IMMOBILIENGESCHÄFT

JURISTISCHER RAT ZUM GEWERBLICHEN IMMOBILIENERWERB IM AUSLAND


Grenzüberschreitende Anlagen in Immobilien haben in der jüngeren Vergangenheit signifikant an Bedeutung gewonnen. Nach Angaben von JLL lagen die Kaufaktivitäten von Investoren außerhalb ihrer eigenen Märkte im vergangenen Jahr bei 224 Milliarden US-Dollar (nur gewerbliche Immobilien) und damit 23 Prozent über dem Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2018. Von einer Fortsetzung dieses Globalisierungstrends im Immobilieninvestmentgeschäft ist auszugehen, auch weil sich viele etablierte Heimatmärkte inzwischen in einer sehr reifen Phase mit vergleichsweise niedrigen Renditeniveaus befinden. Die Redaktion von Immobilien & Finanzierung hat aus diesem Anlass erfahrene Rechtsanwälte aus 18 verschiedenen Ländern rund um den Globus gebeten, die dort jeweils relevanten Spezifika für Investoren und Finanzierer zu beleuchten. Neben dem allgemeinen Investitionsklima, den rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie den Finanzierungsmöglichkeiten durch deutsche Banken werden dabei auch etwaige Hürden und Fallstricke im Rahmen des Immobilienerwerbs genau unter die Lupe genommen. Die im Rahmen dieser Analyse zutage tretenden Erkenntnisse sind teils höchst unterschiedlich und verdeutlichen, dass das Engagement auf Auslandsmärkten grundsätzlich gut durchdacht sein muss. Red.



Ägypten: kein sofortiger Eigentumsübergang in neuen Bezirken




Dr. Christian Ule,
Rechtsanwalt, Mideast
Law, Kairo, Ägypten

 Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Ägypten bezeichnen?

Die Eigentumsübertragung ist in Ägypten nicht einheitlich geregelt. Gut beobachten lässt sich dies in der Hauptstadt Kairo: In älteren Bezirken, wie zum Beispiel Maadi, Downtown oder Zamalek, erhält ein Käufer mit der Inbesitznahme der Immobilie auch das Eigentum an der Immobilie. In den neueren Bezirken, wie etwa New Cairo oder 6th of October City, wird das Eigentum nicht durch Inbesitznahme durch einen Käufer übertragen.

Der Grund dafür ist, dass die Grundstücke, auf denen dann die neuen Immobilien gebaut werden sollen, dem Käufer durch ministeriellen Beschluss zwar zugesagt werden, aber nur unter der Bedingung, dass


das Eigentum erst nach der Vollendung eines vom Staat vorgelegten Bebauungsplan übertragen wird. Die Umsetzung eines solchen Bebauungsplans kann Jahre dauern. Auch in der Zeit danach kann die Übertragung des Eigentums auf den Käufer noch Jahre dauern. Im Ergebnis hat der potenzielle deutsche Investor bei Immobilien in neueren Bezirken keinen sofortigen Eigentumsnachweis, will er diese gleich weiterverkaufen.

 Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Ägypten?

In den letzten Jahren gibt es in Ägypten ein stark wachsendes Angebot an Immobilienprojekten, ob Wohn- oder gewerbliche Immobilien, wie beispielsweise in New Cairo oder 6th of October City. Im Oktober des Jahres 2018 ist vom ägyptischen Premierminister ein Beschluss erlassen worden, wodurch ein besonderes Komitee gegründet wurde.


Dieses Komitee soll sich mit der Bearbeitung eines Gesetzentwurfs beschäftigen, der im Einzelnen auf die Rechte und Pflichten der zahlreichen Immobilienentwickler und der potenziellen Kunden beziehungsweise der Käufer eingehen soll. Dieses Spezialgesetz soll den Vorschriften über den Kauf eine Immobilie im ägyptischen Bürgerlichen Gesetzbuch vorgehen. Damit soll

den ausländische Investoren, aber auch die Entwickler beziehungsweise Verkäufer besser geschützt werden.

 Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?

Nach geltendem ägyptischem Recht gibt es im Wesentlichen drei Einschränkungen bezüglich des Immobilienerwerbs durch Ausländer. Erstens dürfen Ausländer für Wohnzwecke nicht mehr als zwei Immobilien erwerben. Zweitens darf jede Immobilie nicht größer als 4000 Quadratmeter sein, es sei denn, dass der Ausländer die Immobilie aus gewerblichen Gründen nutzen will. Allerdings benötigt der Ausländer hierfür eine gesonderte Genehmigung.


Und drittens dürfen Ausländer keine landwirtschaftlichen Flächen oder Land in der Wüste erwerben. Wer seine ägyptische Staatsangehörigkeit zugunsten seiner deutschen Staatsbürgerschaft aufgibt, unterliegt denselben Einschränkungen wie Ausländer.

 Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Ägypten zu beachten?

Für die Registrierung von Immobilien auf den Namen von Ausländern ist ein besonderes Notariat beim Justizministerium ge-

gründet worden, das dem ägyptischen Justizministerium unterliegt. Dieses Notariat hat die Aufgabe, die Registrierungsanträge von Ausländern an die ägyptischen Sicherheitsbehörden weiterzuleiten. Erst wenn dem Ausländer eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt wird, wird das Eigentum an der besagten Immobilie auf dem Namen des Ausländers registriert. Das Risiko besteht zwar, dass die Sicherheitsbehörden den Antrag ablehnen. Über den Grund der Ablehnung wird man nicht in-

formiert. Das dürfte aber bei deutschen Investoren eher unproblematisch sein.

 **Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Ägypten zu beachten?**


Steuerlich werden Ausländer wie Inländer behandelt.

 **Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in**

Ägypten, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

In Ägypten dürfen nur Banken Immobilienkäufe finanzieren, die auch bei der Zentralbank registriert sind. Keine einzige deutsche Bank hat in Ägypten eine Niederlassung. Daher dürfen deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Ägypten nicht finanzieren. Dies muss über eine „ägyptische“ Bank erfolgen.

Dänemark: Sorgfalt bei der Mietvertragsgestaltung

 **Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Dänemark bezeichnen?**

In Dänemark ist keine notarielle Beurkundung des Kaufvertrages notwendig und es gibt darüber hinaus auch keine sonstigen besonderen Formvorschriften für den Kaufvertrag. Eine weitere Besonderheit ist, dass der Makler (nur) für den Verkäufer arbeitet.

 **Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Dänemark?**

In Dänemark ist das Investitionsklima weiterhin sehr positiv und investorenfreundlich, unter anderem wegen der nach wie vor sehr niedrigen Zinsen und der anhaltend stabilen Entwicklung der dänischen Wirtschaft.

 **Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Dänemark?**

Dänemark hat eine restriktive Gesetzgebung über den Kauf von Immobilien durch ausländische Unternehmen. Unternehmen der EU und des Europäischen Wirtschaftsraums, die von den Grundfreiheiten des Europäischen Binnenmarktes profitieren, bedürfen jedoch im Gegensatz zu Gesellschaften aus Drittländern grundsätzlich keiner Erlaubnis für den Kauf von Immobilien in Dänemark.

Ausländische Unternehmen können dänische Objektgesellschaften gründen. Solche dänischen Gesellschaften, die direkt oder indirekt durch ausländische Personen oder Unternehmen kontrolliert werden, aber nach den in Dänemark geltenden Regelungen gegründet werden und ihren Sitz in Dänemark haben, können – unter Einhal-

tung der gewöhnlichen und für alle Gesellschaften geltenden Regelungen – ohne besondere Erlaubnis Immobilien in Dänemark erwerben.

 **Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Dänemark zu beachten?**

Sowohl das dänische Mietgesetz (gilt für Wohnungsvermietung) als auch das Gesetz über die Vermietung von gewerblichen Immobilien enthalten eine Reihe von Regelungen, von denen nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf. Das Gesetz über die Vermietung von gewerblichen Immobilien erlaubt hier jedoch einen sehr viel größeren vertraglichen Handlungsspielraum als das Mietgesetz.

Die Gesetzgebung setzt zum Beispiel Grenzen hinsichtlich der Miethöhe, die man als Vermieter verlangen kann. Ein Wohnungsmieter hat die Möglichkeit, die Miete runtersetzen zu lassen, obwohl mietvertraglich eine höhere Miete vereinbart worden ist. Gewerbemieten haben die gleiche Möglichkeit, es sei denn, diese ist im Mietvertrag abbedungen.


Deshalb ist es wichtig, schon vor dem Erwerb einer vermieteten Immobilie sicherzustellen, dass man als Investor diejenige Miete, die man zur Deckung der Erwerbs- und Finanzierungskosten benötigt, auch tatsächlich beanspruchen kann.

 **Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Dänemark zu beachten?**

In Dänemark muss nur Immobiliensteuer bezahlt werden (eine Steuer auf den Wert der Immobilie), wenn die Immobilie als Wohnung für den Eigner dient. Die Grundwertsteuer (wird zwei oder vier Mal pro Jahr von der Gemeinde erhoben) muss für jede Immobilie gezahlt werden.



Lissi Andersen Roost,
Advokat, Andersen
Partners,
Kolding, Dänemark

 **Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Dänemark, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?**

Der Eigentumserwerb von Immobilien wird in Dänemark in der Regel durch ein Hypothekendarlehen beziehungsweise einer Bank, die auch gern deutsch sein darf, finanziert. In Dänemark können Unternehmen beziehungsweise Investoren jedoch ein „Realkredit“-Darlehen von 60 bis zu 80 Prozent des Kaufpreises erhalten (der konkrete Steuersatz hängt einerseits von der Art der Immobilie ab und andererseits davon, ob die gehandelte Immobilie an private oder an gewerbliche Mieter vermietet wird).

Ein solches Realkredit-Darlehen ist durch Obligationen finanziert. Der Zinssatz ist dabei niedriger als für ein Bankdarlehen. Der Zinssatz beträgt zurzeit etwa zwischen einem und zwei Prozent (oder weniger), je nach Zurückzahlungszeitraum und abhängig davon, ob ein variabler oder fester Zinssatz vereinbart worden ist.

Daher sind Realkredit-Darlehen in Dänemark sehr gewöhnlich und gefragt. Die restlichen 20 bis 40 Prozent des Kaufpreises können durch ein Bankdarlehen finanziert werden. Hier ist der Zinssatz normalerweise höher als bei einem Realkredit-Darlehen.

Finland: Investments via Immobilienfonds sind im Kommen



Mikko Sundström,
Advokat, HPP Attorneys
Ltd., Helsinki, Finland



Björn Nykvist,
Advokat, HPP Attorneys
Ltd., Helsinki, Finland

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Finnland bezeichnen?

Ein Investor muss die jeweils vorherrschende Marktsituation sorgfältig analysieren. Das Interesse von ausländischen Investoren beschränkt sich in der Praxis auf Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien in bester Lage in den Wachstumszentren von Finnland. Eine Besonderheit der Praxis ist, dass Immobilien üblicherweise von Immobiliengesellschaften gehalten werden und dass Immobilieninvestoren zunehmend in Immobilienfonds investieren.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Finnland?

Der günstigen Konjunktorentwicklung in Finnland entsprechend war das Investitionsklima für Immobilienvorhaben in den vergangenen Jahren positiv und die Anzahl von Transaktionen außergewöhnlich hoch. Der jüngste leichte Rückgang des BIP-Wachstums zusammen mit ansteigenden Baukosten tragen zur erhöhten Vorsicht im Immobilienmarkt bei. Investoren können im internationalen Vergleich nach wie vor eine gute Rendite erhalten. Durch Investitionen in Wohnimmobilien wurden im Jahr 2018 höhere Renditen erzielt als mit Inves-

tionen in Gewerbe-, Industrie- oder Hotelimmobilien, die geringste Rendite wurde mit Investitionen in Einkaufszentren erzielt.

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Finnland?

Ausländische Investoren können in Finnland Immobilien und Anteile an Immobiliengesellschaften frei erwerben, ausgenommen in der Provinz Åland, wo nur Personen mit Wohnsitzrecht Immobilien besitzen dürfen. Darüber hinaus hat die finnische Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, ein Vorkaufsrecht, wenn die Immobilie eine Fläche von über 5000 Quadratmetern hat, außer in der Metropolregion Helsinki, wo die Schwelle 3000 Quadratmeter beträgt. In der Regel erwerben ausländische Investoren jedoch Anteile an Immobilien über eine Immobiliengesellschaft, und da sich der Eigentümer der Immobilie im Zusammenhang mit dem Erwerb von Unternehmensanteilen nicht ändert, wird das Vorkaufsrecht nicht ausgelöst.

Zufolge eines Gesetzesvorschlages würde der Erwerb von Immobilien, die in der Nähe von für die nationale Sicherheit strategischen Zielen liegen, durch Ausländer von außerhalb der EU/EWR beschränkt werden. Der Gesetzesvorschlag ist mit Blick auf den Immobilieninvestmentmarkt jedoch nicht besonders relevant.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Finnland zu beachten?

In Finnland ist Immobilieninvestment mit keinen besonderen rechtlichen Risiken verbunden, vorausgesetzt, dass die Vorbereitung der Investition mit üblicher Sorgfalt durchgeführt wird.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Finnland zu beachten?

In Finnland unterliegt die Veräußerung von Immobilien einer Grunderwerbsteuer (nebst der Gewinnsteuer) und gemäß der Marktpraxis ist der Käufer der Immobilie für die Zahlung der Grunderwerbsteuer verantwortlich. Der Steuersatz der Grunderwerbsteuer beträgt bei direkten Immobilientransaktionen 4 Prozent des Kaufpreises und 2 Prozent des Kaufpreises bei dem Erwerb von Aktien einer Immobiliengesellschaft. Der Verkauf einer Beteiligung an einer finnischen Kommanditgesellschaft unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus unterliegt die Körperschaftsteuer von Unternehmen Beschränkungen hinsichtlich der steuerlichen Absetzbarkeit von Bankkreditzinsen.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Finnland, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bau-trägermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Deutsche Banken finanzieren Immobilienvorhaben in Finnland nicht in erheblichem Masse direkt. Wesentliche Immobilieninvestitionen aus Deutschland nach Finnland stammen in der Regel aus Immobilienfonds, die von namhaften deutschen Immobilieninvestmentgesellschaften verwaltet werden.

Frankreich: Abwicklung in zwei Etappen

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Frankreich bezeichnen?

Die Abwicklung eines Immobilienerwerbs erfolgt üblicherweise in zwei Etappen: einem Vorvertrag und der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags. Der Vorvertrag

wird in der Regel unter Mitwirkung eines Notars abgeschlossen und bildet die Grundlage der Vertragsvereinbarungen. Der Vorvertrag legt die wesentlichen Charakteristika der Transaktion fest, sieht die Kaufpreisbestimmung nebst Hinterlegung einer Kaufpreisanzahlung vor und ist auch ohne eine notarielle Beurkundung bereits rechtsverbindlich verpflichtend, unter der Voraussetzung der Erfüllung bestehender

aufschiebender Bedingungen (zum Beispiel Finanzierungsvorbehalt, Ausschluss der Ausübung etwaig bestehender Vorkaufsrechte et cetera).

Die Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrags „acte authentique“ erfolgt in der Regel zirka zwei bis drei Monate nach Abschluss des Vorvertrages, nach der Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen und



Laurence Bruckert,
Avocat, Epp & Kühn,
Strasbourg, Frankreich

führt mit der Unterzeichnung zum Übergang des Eigentums. Das Notariat verantwortet die Verwaltung der durch den Käufer getätigten Kaufpreiszahlung und vollzieht die Formalitäten für die Veröffentlichung und Eintragung im Immobilienregister, sodass die Übertragung entsprechend Dritten gegenüber kenntlich wird.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Frankreich?

Das Investitionsklima und die Entwicklung des französischen Immobilienmarkts sind weiterhin anhaltend dynamisch und weitgehend stabil. Im Vergleich zum Rekordjahr 2018 zeigen die ersten beiden Monate des Jahres 2019 mit 1,8 Milliarden Euro ein Investitionsvolumen, das rund 20 Prozent unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum 2018 rangiert, jedoch sind die Erwartungen der weiteren Jahresentwicklung weitgehend stabil. So gehen die Prognosen des Jahresvolumens 2019 gegenwärtig von



Anne-Lise Lamy,
Avocat, Epp & Kühn,
Strasbourg, Frankreich

einem Gesamtumfang von 30 Milliarden Euro aus (Büro, Gewerbe, Industrie), im Vergleich zu einem Vorjahresvolumen von 31,3 (2017: 27,9) Milliarden Euro.

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?

Deutsche Investoren unterliegen keinen spezifischen Beschränkungen oder Auflagen, die einer Immobilieninvestition als solcher im Wege stehen.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Frankreich zu beachten?

Spezifische rechtliche Risiken bestehen in Frankreich grundsätzlich nicht. Die rechtliche Strukturierung der Vorhaben bedarf – wie in jedem anderen Land auch – der Berücksichtigung der französischen Vorschriften, die oftmals als Teil des „ordre public“ zwingenden Charakters sind, so beispiels-

weise in weiten Teilen der Bestimmungen zur gewerblichen Miete des „bail commercial“ sowie im Baubereich im Falle der Vorschriften betreffend den Subunternehmer-einsatz und zur Baugewährleistung.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Frankreich zu beachten?

Der Erwerb von Immobilien unterliegt in Frankreich je nach Sachlage der Grunderwerb- (rund 5,8 Prozent) und Umsatzsteuer (20 Prozent). Bei Privatinvestoren ist gesondert zu berücksichtigen, dass in Frankreich für natürliche Personen eine Vermögenssteuer auf Immobilien (IFI) anfallen kann.

Entstehender Veräußerungsgewinn unterliegt bei Kapitalgesellschaften der Körperschaftsteuer (15, 28 und/oder 31 Prozent) und bei privaten Investoren (oder bei einer Immobilien-GbR „SCI“) einem Wertzuwachssteuersatz von 36,2 Prozent.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Frankreich, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Deutsche Bankhäuser sind in Frankreich durchaus aktiv, sektorenspezifische Erhebungen liegen uns derzeit hierzu allerdings nicht vor.

Griechenland: Privatisierung und Steuersenkungen bieten Chancen

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Griechenland bezeichnen?

Hervorzuheben wäre zum einen die Möglichkeit der Bebauung außerhalb von Bebauungsplänen und Bebauungszonen, sofern das zu erwerbende Grundstück eine Fläche von mindestens 4000 Quadratmeter aufweist, und zum anderen die Möglichkeit der Regulierung von Schwarzbauten bei bereits bebauten Grundstücken, sodass der Investor risikofreier erwerben kann. Auch der niedrige Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer in Höhe von drei Prozent gestaltet eine Immobilienanschaffung lukrativer.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Griechenland?

In den vergangenen Jahren hat sich das Investitionsklima auf dem griechischen Immobilienmarkt deutlich und spürbar gebessert, nachdem die Immobilienpreise im Vergleich zu 2009 um bis zu 50 Prozent gefallen sind. Es gibt wieder gewerbliche Immobilien mit großem Investitionspotenzial, insbesondere im Zentrum der Großstädte (Athen, Thessaloniki) sowie in touristischen Lagen, insbesondere auf den griechischen Inseln. Hotelanlagen, Mehrfamilienhäuser in touristischen Lagen (zum Beispiel zur Vermietung über Airbnb) und Grundstücke, die für die landwirtschaftliche Nutzung beziehungsweise für Investitionen im Bereich erneuerbaren Energien geeignet sind, stoßen wieder auf starkes Investitionsinteresse. In Griechenland läuft ferner ein großes Privatisierungsprogramm für staatliche Immobilien, in dessen Rahmen wertvolle Immobilien beziehungsweise Grundstücke zu relativ günstigen Preisen erworben werden können.



Abraam Kosmidis,
Rechtsanwalt,
KPAG Kosmidis & Partner
Anwaltsgesellschaft,
Angelochori,
Griechenland

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Griechenland?

Für Investoren aus anderen europäischen Ländern bestehen keine Beschränkungen. Für Investoren aus Drittländern muss in einigen Grenzorten Griechenlands eine Genehmigung vom Ministerium beantragt werden, bevor der Erwerb zustande kommen kann.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Griechenland zu beachten?

Risiken entstanden bis vor einigen Jahren insbesondere aus dem Mangel eines funktionierenden Katastersystems. Alle Immobilienrechte sind zwar beim Grundbuchamt eingetragen, bedürfen aber einer rechtlichen Begutachtung durch einen Anwalt vor dem Erwerb. Soweit diese vorgenommen wird, sollten keine wesentlichen Risiken beim Kauf bestehen. Darüber hinaus ist aber festzuhalten, dass mittlerweile der

Großteil der griechischen Regionen im Katasteramt erfasst ist, wodurch eine zusätzliche Rechtssicherheit geschaffen wurde.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Griechenland zu beachten?

In den vergangenen zwei Jahren hat sich das Steuerniveau stabilisiert. Es wird damit gerechnet, dass Immobilien- und Einkommensteuern, insbesondere bei gewerblichen Tätigkeiten, weiter gesenkt werden. Zum 1. Januar 2019 wurde die Körper-

schaftssteuer um 1 Prozent und die Dividendensteuer um 5 Prozent reduziert.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Griechenland, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Dies hängt maßgeblich vom potenziellen Käufer und seiner Hausbank ab. Es gibt durchaus Fälle, in denen eine Finanzierung erfolgt, auch im Unternehmensbereich.

Hongkong: Die teuerste Stadt der Welt bietet noch Opportunitäten



Stefan Schmierer,
Rechtsanwalt,
Robinsons, Lawyers,
Hongkong

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Hongkong bezeichnen?

Hongkong ist seit einigen Jahren die teuerste Stadt zum Erwerb von Immobilien weltweit. In den vergangenen zehn Jahren verdreifachten sich die Preise ungefähr. Dies liegt vor allem an den hohen Geldbeträgen, die aus Mainland China herausgeschleust werden und anschließend dann in Hongkong in Immobilien angelegt werden.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Hongkong?

Obwohl die Preise für gewerbliche Immobilien in den vergangenen sechs Monaten um zirka 15 Prozent gefallen sind, ist das Investitionsklima immer noch gut und es wird damit gerechnet, dass sowohl die Mietpreise für gewerbliche Immobilien als auch die Kaufpreise für gewerbliche Immobilien wieder und weiter steigen, obwohl diese wie erwähnt bereits zu den teuersten der Welt gehören.

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Hongkong?

Es gibt in Hongkong keine rechtlichen Einschränkungen für den Erwerb von Immobilien durch Ausländer. Um den Preisanstieg bei privaten Immobilien allerdings besser zu kontrollieren und einzuschränken, wurde in den vergangenen Jahren eine erhöhte Grunderwerbsteuer für Ausländer eingeführt, die die bestehende Grunderwerbsteuer von zirka 2 bis 5 Prozent des Kaufpreises nochmals um 15 Prozent erhöht.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Hongkong zu beachten?

Anders als in vielen westlichen Ländern kann Grund und Boden grundsätzlich nicht von Privatpersonen erworben werden, sondern er wird vom Staat vermietet (sogenanntes „Leasehold System“ anstelle von „Landhold System“). Weiterhin ist zu beachten, dass Hongkong zum 1. Juli 2047 wieder Teil von China wird. Wie nach diesem Zeitpunkt mit privatem Grundeigentum umgegangen wird, ist noch ungewiss.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Hongkong zu beachten?

Wird eine private Immobilie lediglich für kurze Zeit gehalten, fällt beim Verkauf eine Spekulationssteuer an. Weiterhin erhöht sich die Grunderwerbsteuer, wenn neben einer ersten privaten Immobilie eine zweite private Immobilie erworben wird.

Anders als in Deutschland, führt der Erwerb oder der Besitz einer privaten Immobilie aber nicht zu einer Einkommenssteuerpflicht in Hongkong. Mieteinnahmen sind pauschal mit 15 Prozent zu versteuern.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Hongkong, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Deutsche Banken sind in Hongkong vertreten, werden allerdings nicht bei der Finanzierung von Immobilienvorhaben tätig.



★ Marokko: Anmeldung bei der Devisenbehörde ist Pflicht



Dr. Christian Steiner,
Rechtsanwalt,
Mideast Law, Casablanca,
Marokko

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Marokko bezeichnen?

Nicht alle Immobilien sind in öffentlichen Registern eingetragen. Das Eigentum vor allem an Immobilien in ländlichen Gebieten und in traditionellen Stadtteilen ergibt sich oftmals nur aus einer Sequenz privater Kaufurkunden. Daher gestaltet sich der Nachweis von Eigentum manchmal als schwierig. Bei gewerblichen Immobilien lassen sich diese Risiken jedoch in der Regel vermeiden.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Marokko?

Marokko fördert Investitionen auch im Bereich gewerblicher Immobilien durch administrative und steuerliche Maßnahmen. Staatsangehörigkeit oder Wohnsitz des Investors sind unerheblich.

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Marokko?

Beim Erwerb von Immobilien – außer bei Agrarland – unterscheidet das marokkanische Recht nicht zwischen marokkanischen Staatsangehörigen und Ausländern. Der Erwerb von Eigentum ist in einer Reihe von Gesetzen geregelt, insbesondere dem Grundregistergesetz, dem Sachenrechtsgesetz, der Investitionscharta, dem Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Steuergesetz, das jährlich angepasst wird.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Marokko zu beachten?

Ausländische Investoren müssen innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der Investition ihr Engagement in Marokko bei der marokkanischen Devisenbehörde anmelden, um später Kapital ausführen oder Dividenden im Ausland empfangen zu dürfen.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Marokko zu beachten?

Im Rahmen von Investitionsabkommen über Beträge ab 200 Millionen Dirham (rund 18,5 Millionen Euro) werden Befreiungen von Zoll- und Mehrwertsteuern auf den Import von Betriebsmitteln und Werkzeug gewährt. Unternehmen, die in einer Export-Freizone angesiedelt sind,

werden anfangs von den Kosten der Unternehmensregistrierung sowie der Körperschaftsteuer, Mehrwertsteuer (20 Prozent) und Gewerbesteuer befreit und genießen dann (6 bis 20 Jahre) eine reduzierte KSt von 8,75 Prozent, danach 17,5 Prozent.

Der allgemeine Satz für die Körperschaftsteuer reicht dabei, abhängig von der Höhe der Nettogewinne, von 10 bis 31 Prozent.

Exportgewinne sind während der ersten fünf Jahre von der Körperschaftsteuer befreit (dann 17,5 Prozent). Der Erwerb bebauter Grundstücke wird mit 4 Prozent besteuert, der unbebauter mit 6 Prozent. Die Eintragung ins Grundbuch impliziert zusätzlich 1,5 Prozent. Marokko unterhält zahlreiche Doppelbesteuerungsabkommen, auch mit Deutschland.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Marokko, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Investitionen in Marokko können auch durch ausländische Banken finanziert werden. Jedoch ist die Finanzierung durch deutsche Banken unwahrscheinlich. Typische Kreditsicherungen in Marokko sind die Grundhypothek, das Pfandrecht an Unternehmensanteilen sowie persönliche Sicherheiten.

🇲🇽 Mexiko: genaue Überprüfung des Grundbuchs ist ratsam

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Mexiko bezeichnen?

Der Immobilienerwerb zu Residenzzwecken ist für ausländische natürliche Personen 50 Kilometer entlang der Küste und 100 Kilometer entlang der Landesgrenze nicht erlaubt. Hier kann der Erwerb über eine mexikanische Treuhand erfolgen. Hotelgewerbe gilt nicht als Residenzerwerb und ist somit für ausländische Investoren auch entlang der Küste und der Landesgrenze ohne Beschränkung möglich.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Mexiko?

Es herrscht ein reges Investitionsklima bei gewerblichen Immobilienvorhaben in den mexikanischen Großstädten, insbesondere in Mexiko-Stadt. US-Fonds, aber auch europäische Fonds zählen hier zu den Investoren.

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?

Bei gewerblichen Immobilien bestehen keine Erwerbsbeschränkungen. Für ausländische natürliche Personen bestehen nur die eingangs beschriebenen Einschränkungen.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Mexiko zu beachten?



Luis Cuesta,
Rechtsanwalt, Cuesta
Llaca Esquivel Abogados,
Mexiko-Stadt, Mexiko

Hier ist die Lage vergleichbar mit der in Deutschland. Man sollte auf jeden Fall Einsicht in das Grundbuch nehmen, um die Eigentümerlage und mögliche Lasten auf dem Grundstück zu überprüfen. Auch sollte man sich im Vorfeld genau darüber informieren, ob sich die betreffende Immo-

bilie für die geplante Nutzung auch tatsächlich eignet.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Mexiko zu beachten?

Es bestehen keine Risiken. Es empfiehlt sich im Einzelfall jedoch zu prüfen, ob gewisse

Steuerstrategien zu Steuervorteilen führen können.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Mexiko, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Grundsätzlich finanzieren ausländische Banken durchaus Immobilienvorhaben in Mexiko. Allerdings typischerweise nur dann, wenn nicht ausschließlich die betroffene Immobilie in Mexiko als Sicherheit angeboten wird. In der Regel wird die Bank deshalb also weitere Sicherheiten in Deutschland und/oder anderen Ländern fordern.

New York: derzeit ein „Buyers' Market“



Elisabeth M. Kovac,
Rechtsanwältin,
Schumann Burghart LLP,
New York, USA

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in New York bezeichnen?

Diese Frage ist schwierig zu beantworten, da es im Vergleich zum Immobilienerwerb in Deutschland oder Österreich viele Unterschiede gibt. Zum einen gibt es keine Grundbücher, sondern Register, wobei die Eintragung ins Register nicht zwingend ist. Allgemein wird zunächst ein Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer verhandelt und unterschrieben, dann arbeiten Käufer und Verkäufer eigenständig daran, alle Dokumente, die für die Eigentumsübertragung notwendig sind, beizubringen. Sobald das geschehen ist, findet das sogenannte Closing statt, bei dem der Verkäufer an den Käufer Eigentum mittels einer Deed (Eigentumsurkunde, die vom Verkäufer vor einem Notar unterschrieben werden muss) überträgt.

Immobilienkaufverträge zählen zu den wenigen Verträgen, die in einem Land, in dem ansonsten Vertragsfreiheit gilt, auch tatsächlich erfüllt werden müssen, da ansonsten der Käufer auf Specific Performance (effektive Vertragserfüllung, diese ist in den USA nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen verpflichtend) klagen kann. In New York gibt es eine weitere Besonderheit: zirka 70 bis 75 Prozent aller Wohnungen sind Cooperatives (Co-op) und nur 25 bis 30 Prozent sind Condominiums. Bei einem Co-op kauft man einen Anteil einer Gesellschaft, die (zumeist) Eigentümer ei-

nes Grundstückes und des Hauses, das auf dem Grundstück steht, ist – man erhält also beim Closing keine Deed, sondern ein Aktienzertifikat. Zudem erhält man einen Benutzungsvertrag für eine bestimmte Wohnung, dieser heißt Proprietary Lease. Ein Kauf eines Condominiums hingegen ist wie ein Kauf einer Wohnung in Österreich oder Deutschland – man kauft einen Anteil an der Allgemeinfläche und eine bestimmte Wohnung.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in New York?

Manhattan hatte 2019 das schlechteste erste Quartal seit der Finanzkrise 2008/2009. Die Kaufpreise (Average und Median Sales Price) sind zwar im Vergleich zum Vorjahr um drei Prozent gestiegen, aber der Markt insgesamt hat sich während der letzten sechs Quartale stetig verschlechtert. Der Grund für die Steigerung bei den Kaufpreisen sind vor allem Verkäufe im Luxussegment, vor allem der Verkauf des Penthouse 220 Central Park South. Verkäufer bekommen im Durchschnitt neun Prozent weniger als den gelisteten Kaufpreis,



wobei im Luxussegment (über 20 Millionen US-Dollar) der durchschnittliche Diskont laut Stribling Market Report (1Q19) fast ein Drittel beträgt.

Das Positive: Wir haben derzeit einen „Buyers' Market“ in New York. Die Immobilienpreise sind in den letzten beiden Jahren relativ gleichbleibend, jedoch sind mehr Objekte am Markt. Laut dem Stribling Market Report sind über 30 Prozent der Wohnungen mehr als 180 Tage am Markt, knapp 15 Prozent der Wohnungen sind unter 30 Tagen am Markt. Im 1. Quartal 2019 stieg die Anzahl der Deals um vier Prozent, das heißt, dass Käufer weiterhin kaufen, solange die Objekte preislich richtig bewertet sind. Der Markt wird außerdem weiterhin von einem Klima der Ungewissheit beherrscht, die die derzeitige politische Situation in den USA mit sich bringt. Im Zuge dessen wurden die Transfer Taxes in New York gerade erhöht – wenn das Closing aber noch vor dem 1. Juli 2019 stattfindet, gelten die alten Transfer Taxes.


Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in New York?

Ausländische Investoren sind beim Kauf amerikanischen Investoren (steuer-)rechtlich gleich gestellt, nicht jedoch beim Verkauf. Beim Verkauf gibt es für Ausländer, die in den USA ansonsten nicht einkommensteuerepflichtig sind, eine spezielle Withholding Tax, das heißt beim Verkauf werden 10 beziehungsweise 15 Prozent des Kaufpreises (je nach Höhe des Kaufpreises) an die US-Steuerbehörde abgeführt. Im Folgejahr wird dann im Rahmen eines Steuerausgleiches die korrekte Kapitalertragsteuer berechnet und die Withholding Tax nach unten berichtigt.


Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in New York zu beachten?

In New York herrscht beim Kauf und Verkauf einer Immobilie Anwaltpflicht, das

heißt sowohl der Käufer als auch der Verkäufer müssen durch einen Anwalt vertreten sein. Der Anwalt minimiert typischer Weise das Risiko. Man sollte beim Kauf einer Immobilie eine Title Insurance abschließen, das ist eine Art Versicherung, die sicherstellt, dass man ordnungsgemäß Eigentum erwirbt.

 **Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in New York zu beachten?**

Es ist wichtig zu überlegen, ob die Immobilie persönlich gehalten werden soll oder besser in eine US-Gesellschaft eingebracht wird. Hierzu gibt es steuerliche Besonderheiten/Begünstigungen, die von Fall zu Fall unterschiedlich sind und daher unbedingt gemeinsam mit einem US-Steuerberater geprüft werden sollten.

 **Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in New York gegebenenfalls welche Art**


von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Typischerweise nicht. Finanzierungen sind mit US-Banken möglich, allerdings unter speziellen Voraussetzungen. Die Zinsen sind in den USA derzeit allerdings sehr hoch, daher ist es ratsam, entweder mehr Eigenkapital aufzubringen oder nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten zu suchen.

Portugal: Verkaufsvorvertrag ist üblich



Tânia Pinheiro,
Advogada Et Partner,
Caiado Guerreiro,
Lissabon, Portugal


 **Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Portugal bezeichnen?**

In der Regel wird ein Verkaufsvorvertrag zwischen dem Käufer und Verkäufer verhandelt und unterschrieben, in dem bereits eine Anzahlung vom Käufer gemacht wird. Wird der Verkaufsvorvertrag nicht eingezahlt, kann die Zahlung der Anzahlung, in doppelter Höhe, zurückverlangt werden. Die Ausarbeitung dieses Vertrags ist in der Regel zeitaufwendiger als der endgültige und eigentliche Kaufvertrag (der in der Regel einfach gehalten wird). Dieser Verkaufsvorvertrag kann bereits beim Grundbuchamt (vorläufig) eingetragen werden und verleiht somit dem Immobiliengeschäft, insbesondere dem Käufer, mehr Sicherheit.

Anders als in anderen Ländern ist es nicht üblich, dass der Notar als Treuhänder Geld vom Verkäufer an den Käufer empfängt. In der Regel wird hierfür ein Escrow-Account eingerichtet und ein Escrow-Agreement ausgearbeitet. Es ist nicht selten, dass einer der Rechtsanwälte als Escrow-Agent fungiert.

Je nachdem um was für eine Immobilie es sich handelt, sind andere Unterlagen nötig: Geht es um ein Grundstück, auf dem gebaut wurde und handelt es sich beispiels-


weise um die erste Übertragung dieses Gebäudes, sind spezifische Unterlagen vorzulegen. Handelt es sich um eine gewerbliche Immobilie, muss aus den Unterlagen hervorgehen, dass diese die nötige Nutzungslizenz hat. Der Eigentümer muss zwingend einen sogenannten Energieausweis vorlegen (ohne kann die Immobilie nicht übertragen werden). Es gibt im Übrigen keine Beschränkungen zur Miteigentümerschaft.

 **Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Portugal?**

Der Immobilienmarkt in Portugal ist weiterhin wichtig und interessant für Investoren. Gerade in Bezug auf gewerbliche Immobilien ist die Nachfrage zurzeit größer als das Angebot. Die wachsende Mobilität von Arbeitern, die Verlagerung und Expansion von internationalen Unternehmen nach Portugal sowie die ansteigende Anzahl von Unternehmen im IT-Bereich führen dazu, dass das Interesse an gewerblichen Immobilien steigt.

 **Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?**

Es gibt keine Erwerbsbeschränkungen. Der Käufer muss eine Steuernummer in Portugal beantragen. Hat man seinen Steuerwohnsitz außerhalb der EU, muss zudem ein Steuerrepräsentant bestellt werden, der in Portugal ansässig sein muss.

 **Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Portugal zu beachten?**

Um größere rechtliche Risiken zu verhindern, muss der Grundbuchauszug im Detail analysiert werden. Des Weiteren ist es üblich, dass für gemeinsam genutzte Räumlichkeiten und Flächen ein Verwalter (ein Dritter und in der Regel ein Unternehmen, das jährlich nach Abstimmung der Eigentümer per Mehrheit bestellt wird) engagiert wird, der diese verwaltet. An diese Verwalter wird monatlich ein Fixbetrag gezahlt und man sollte sich vergewissern, dass der vorherige Eigentümer keine Schulden hinterlässt.

Dies führt auch dazu, dass in Bezug auf diese Gemeinschaftsbereiche bestimmte Versicherungen abgeschlossen sein müssen, die gesetzlich vorgesehen sind. Wird übrigens die jährliche Immobiliensteuer



nicht an das Finanzamt abgeführt, muss der neue Eigentümer zahlen.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Portugal zu beachten?

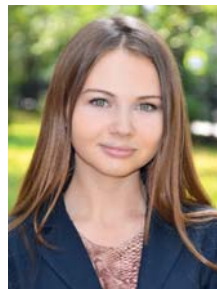
Die Immobilienerwerbssteuer (IMT) und Stempelsteuer (imposto do selo), die bei einem Immobilienerwerb anfallen, müssen in der Regel vor dem endgültigen Kaufvertrag bezahlt werden. Der Notar haftet sonst subsidiär für diese Steuern und muss bei

der Beurkundung angeben, dass diese Steuern bezahlt wurde. Durch die Einführung neuer Compliance-Regeln muss nun auch in der Kaufurkunde aufgelistet werden, wie der Kaufpreis bezahlt wurde (wann, wieviel, von welchem Bankkonto et cetera).

Russland: Immobilienkauf erst nach intensiver Due Diligence



Thomas Brand,
Rechtsanwalt,
Brand & Partner, Moskau,
Russland



Maria Braun,
Juristin, Brand & Partner,
Moskau, Russland

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Russland bezeichnen?

Das russische Immobilienregister genießt nach wie vor keinen vollständigen öffentlichen Glauben. Das bedeutet, dass sich Erwerber nicht auf die Richtigkeit berufen können, auch wenn Sie gutgläubig waren. Rechtsfehler bei Eintragungen treffen daher direkt redliche Erwerber. Darüber hinaus fallen die Eigentumsrechte von Grundstücken und Gebäuden häufig auseinander und müssen einzeln erworben werden. Dies gilt insbesondere für staatliche Grundstücke, die nur langfristig gepachtet werden können. Ein Immobilienerwerb in Russland ist daher nur nach intensiver Due Diligence der Immobilie oder Immobiliengesellschaft empfehlenswert.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Russland?

Trotz der Sanktionen nimmt Russland den 31. Platz im Doing Business Report 2019 der Weltbank ein. Bei den Immobilienregistrierungen liegt das Land sogar auf dem 12. Platz und bei der Erteilung von Baugenehmigungen auf dem 48. Platz. Der rechtliche Rahmen ist daher recht gut. Im Jahr 2018 wurden laut Colliers International rund 2,4 Milliarden US-Dollar in Immobilien in Russland investiert, deutlich weniger als im Vorjahr. Dies liegt unter anderem an den hohen Finanzierungskosten. Die ausländischen Investitionen in Gewerbeimmobilien hingegen sind 2018 gestiegen und machten knapp 43 Prozent der Investitionen aus.

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?

In- und Ausländer sind beim Immobilienerwerb grundsätzlich gleichgestellt. Es gibt jedoch einige Beschränkungen aus Gründen der Staatssicherheit. Dies betrifft zum Beispiel Grundstücke in Grenzgebieten sowie landwirtschaftliche Flächen, die Ausländer nicht erwerben dürfen. Landwirtschaftliche Flächen können indes langfristig gepachtet werden.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Russland zu beachten?

Russischen Immobilienobjekten haften nicht selten erhebliche Risiken an, die mit der Geschäftsstruktur des Verkäufers beziehungsweise der Immobiliengesellschaft verbunden sind. Dies gilt insbesondere bei Immobilien mit einer langen Historie oder aus Privatisierungen. Aus steuerlichen Gründen stre-

ben russische Verkäufer nicht selten auch an, nicht den vollen Kaufpreis im Immobilienkaufvertrag zu zeigen. Dies kann zur Anfechtbarkeit führen und zu steuerlichen Risiken. Häufig kann auch das Wechselkursrisiko problematisch sein. Allerdings ist inzwischen höchstrichterlich geklärt, dass Mieten auch in Euro oder US-Dollar festgelegt werden können. Dies ist insbesondere dann wichtig, wenn Bankkredite in Euro oder US-Dollar bedient werden müssen.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Russland zu beachten?

Ausländische Gesellschaften können Immobilien direkt oder indirekt über eine russische Tochtergesellschaft erwerben. Die letztere Variante kann bei einer späteren Veräußerung vorteilhaft sein, da so die Immobilie im Wege eines Share Deals veräußert werden kann und keine Mehrwertsteuer (seit 1. Januar 2019 bei 20 Prozent) anfällt. Hier ist allerdings eine gewisse Vorsicht geboten, da die russischen Steuerbehörden dies als Steuerhinterziehung betrachten können, wenn einziger Geschäftszweck die Umgehung der Mehrwertsteuer ist. Darüber hinaus fällt auf Immobilieneigentum die Vermögenssteuer an, die abhängig von der Art der Immobilie bis 2,2 Prozent des Kataster- oder Bilanzwertes betragen kann.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Russland, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Immobilieninvestitionen können durch russische oder ausländische (unter anderem deutsche) Banken beziehungsweise deren Tochterbanken in Russland finanziert werden. Die Besicherung von Bankkrediten erfolgt hauptsächlich über Hypotheken – die Grundschild ist dem russischen Recht unbekannt. Hypotheken bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung im Immobilienregister. Als weitere Sicherheit können Anteile an der Immobiliengesellschaft zugunsten des Kreditgebers verpfändet werden.

BLEIBEN SIE IMMER
AUF DEM NEUESTEN STAND!


Ihre I&F-Redaktion informiert
nun auch täglich in der Rubrik
„Tagesmeldungen“.

Folgen Sie uns auf




oder besuchen Sie uns unter
[WWW.KREDITWESEN.DE/
TAGESMELDUNGEN](http://WWW.KREDITWESEN.DE/TAGESMELDUNGEN)

Schweden: Immobilienerwerb ohne Notareteiligung

 Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Schweden bezeichnen?


Immobilientransaktionen werden in Schweden ohne eine Beteiligung von Notaren durchgeführt. Es gibt kein Beurkundungserfordernis für Grundstückskaufverträge, einfache Schriftform genügt. Auch wenn die Immobilientransaktion, wie im Regelfall, in der Weise durchgeführt wird, dass der Käufer nicht das Grundstück direkt erwirbt, sondern stattdessen eine Aktiengesellschaft, die das Eigentum an dem Grundstück hält, besteht keinerlei Beurkundungspflicht.

 Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Schweden?


Das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben ist in Schweden insgesamt sehr positiv. Seit dem Jahr 2010 hat sich das Transaktionsvolumen der gewerblichen Immobiliengeschäfte mehr als verdoppelt. Schweden ist insbesondere für ausländische Investoren seit vielen Jahren ein bewährter und sehr attraktiver Immobilienmarkt.

 Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?

Nein. Das schwedische Recht sieht keine Genehmigungspflicht oder sonstige Hürden für ausländische Investoren vor.

 Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Schweden zu beachten?

Optionen auf den Erwerb von Grundstücken sind nach schwedischem Recht grundsätzlich unwirksam und nicht bindend. Wird die Immobilientransaktion in der Weise durchgeführt, dass eine Aktiengesellschaft, in deren Eigentum das zu veräußernde Grundstück steht, verkauft wird, ist zu beachten, dass es nach schwedischem Recht verboten ist, den Erwerb einer Aktiengesellschaft mit eigenen Mitteln oder Sicherheiten der Aktiengesellschaft zu finanzieren. Daher ist es empfehlenswert, dass sich ausländische finanzierende Banken und Investoren an einen Berater vor Ort wenden, um die Möglichkeiten der Stellung von Sicherheiten trotz des genannten Verbotes zu eruieren.

 Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Schweden zu beachten?


Der Großteil der gewerblichen Immobilientransaktionen erfolgt in Schweden in der Form, dass der Käufer nicht das Grundstück direkt kauft, sondern eine Aktiengesellschaft erwirbt, die das Eigentum an dem Grundstück hält. Hierzu schließen



Sascha Schaeferdiek,
Advokat/Partner,
Wistrand Advokatbyrå,
Stockholm, Schweden

Käufer und Verkäufer einen Aktienkaufvertrag ab. Bei der Veräußerung einer Aktiengesellschaft ist der durch die Veräußerung der Aktien erzielte Gewinn aktuell nicht zu versteuern.

Bei der direkten Veräußerung eines Grundstückes fällt eine Gewinnsteuer in Höhe von 22 Prozent an. Zudem muss der Erwerber eine Erwerbssteuer (Stämpelskatt) in Höhe von 4,25 Prozent zahlen. Sofern Pfandbriefe für das Grundstück neu erstellt werden müssen, fällt eine weitere Steuer in Höhe von 2 Prozent des Pfandbriefes an.


 Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Schweden, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Deutsche Banken finanzieren regelmäßig Immobiliengeschäfte in Schweden, insbesondere Gewerbeimmobilien.


Schweiz: Steuerzahlungen abhängig vom jeweiligen Kanton



Samuel Dürr,
Rechtsanwalt,
Walder Wyss Ltd.,
Bern, Schweiz

 Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in der Schweiz bezeichnen?

Der Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Bauland durch Personen im Ausland ist bewilligungspflichtig. Bewilligungsfrei ist dagegen der Erwerb von Grundstücken, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden (sogenannte Betriebsstätte-Grundstücke).


 Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in der Schweiz?

Die Preise verharren seit einigen Jahren auf einem hohen Niveau, dürfen aber als stabil bezeichnet werden.

 Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?

Der Verkauf von Immobilien im Wohnbereich an Personen im Ausland unterliegt der Bewilligungspflicht (vgl. Frage 1). Von

der Bewilligungspflicht bestehen jedoch gewisse Ausnahmen. So zum Beispiel beim Erwerb einer Hauptwohnung (durch Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz) oder einer Nebenwohnung zu einem Betriebsstätte-Grundstück. Bewilligungen können beispielsweise für den Erwerb von Ferienwohnungen oder von Zweitwohnungen erteilt werden.

 Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in der Schweiz zu beachten?

Gewisse Forderungen, welche unbezahlt bleiben (beispielsweise Forderungen von Bauhandwerkern oder Grundsteuerforderungen der öffentlichen Hand) berechtigen den Gläubiger zu einem Eintrag eines auf dem Grundstück lastenden gesetzlichen Grundpfandrechts im Grundbuch.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in der Schweiz zu beachten?

Grundstücke unterliegen während der Haltdauer oder beim Verkauf verschiedenen besonderen Steuern (etwa der Liegenschaftssteuer, der Grundstückgewinnsteuer

oder der Handänderungssteuer). Es ist zu beachten, dass diesbezüglich erhebliche Unterschiede zwischen den Kantonen bestehen.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in der Schweiz, gegebenenfalls welche Art

von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Ja, durchaus. Nach wie vor sind Banken aus Deutschland im Rahmen der Finanzierung schweizerischer Immobilien beteiligt.

Slowakei: Gebäude sind kein Bestandteil des Grundstücks



Dr. Margareta Sovova,
Rechtsanwältin, bnt
attorneys-at-law,
Bratislava, Slowakei

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in der Slowakei bezeichnen?

Grundsätzlich sind die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien in der Slowakei mit Transaktionen in Deutschland vergleichbar. Zu erwähnen sind allerdings drei Besonderheiten: Der gutgläubige Erwerb wird in der Slowakei nur sehr eingeschränkt geschützt, sodass ein Gericht auch noch nach Jahren eine Immobilientransaktion rückwirkend aufheben kann. Die Durchführung einer rechtlichen Due Diligence gehört daher bei Projekten von größerem Wert zum Standard.

Weiterhin sind Gebäude kein Bestandteil des Grundstücks und können demnach verschiedene Eigentümer haben, was durchaus in der Praxis vorkommt. Die daraus resultierenden Folgen müssen rechtlich gesichert werden, beispielweise Wegerechtigkeit. Ein Immobilienkaufvertrag unterliegt in der Slowakei nicht den strengen Anforderungen einer notariellen Beurkundung. Die Beglaubigung der Unterschriften ist hierfür ausreichend, was natürlich die teilweise erheblichen Notarkosten einsparen kann.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in der Slowakei?

Die gesamte CEE-Region verzeichnet einen Transaktionsrekord nach dem anderen mit gewerblichen Liegenschaften. Wir gehen davon aus, dass sich der Markt dieses Jahr

ebenso erfolgreich entwickeln wird wie im vergangenen Jahr. Das Investitionsvolumen wird auch weiterhin durch Wohnanlagen und administrative Grundstücke angekurbelt, gefolgt von Investitionen in Logistikflächen sowie industriellen Liegenschaften. Nur im Bereich von Büroimmobilien scheint eine gewisse Sättigung des Marktes einzusetzen.

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in der Slowakei?

Es gibt mittlerweile keine Erwerbseinschränkungen mehr für ausländische Investoren in der Slowakei. Eine gesetzliche Einschränkung im Bereich von landwirtschaftlichen Flächen hob das Verfassungsgericht in diesem Jahr auf.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in der Slowakei zu beachten?

Neben dem bereits erwähnten Risiko bei Immobilienkäufen ohne vorige Due Diligence, sind die üblichen Fallstricke zu beachten. Das Eigentum wird erst mit Eintragung im Grundbuch übertragen und nicht bereits mit Unterzeichnung des Kaufvertrages. Die Immobilien werden mit allen bestehenden dinglichen Belastungen (Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte) sowie Mietverhältnissen erworben.

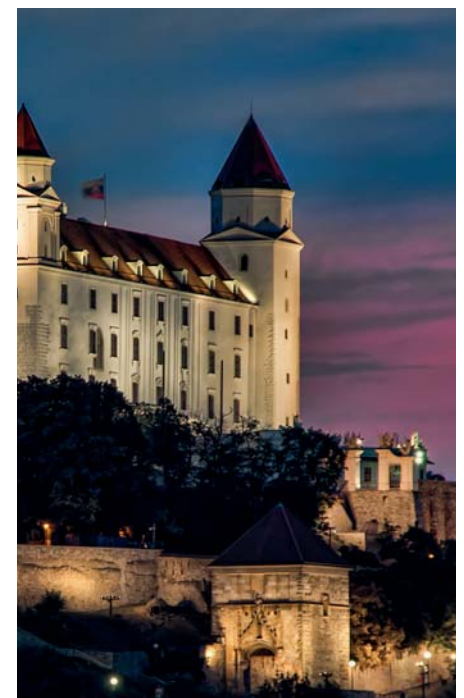
Zu beachten ist dabei, dass die Mietverhältnisse sowie einige wenige gesetzliche Vorkaufsrechte (zum Beispiel bei Miteigentumsanteilen oder bei Kulturdenkmälern) und Dienstbarkeiten nicht aus dem Grundbuchauszug ersichtlich sind. Diese sowie andere üblichen Risiken (Bebaubarkeit, Zugangsrechte, Versorgungsnetze, Altlasten und Umweltschäden et cetera) können im Rahmen der Due Diligence geklärt werden. Vorsicht ist darüber hinaus bei kommerziellen Mietverträgen geboten, die gewissen Anforderungen genügen müssen. Sind in diesem Bereich Fehler aufzufinden, kann der Mietvertrag als nichtig angesehen werden.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in der Slowakei zu beachten?

Eine Grunderwerbsteuer gibt es in der Slowakei nicht, allerdings kann in bestimmten gesetzlichen Fällen Mehrwertsteuer (derzeit 20 Prozent) anfallen. Es ist daher dringend zu empfehlen, dies im Vorfeld abzuklären.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in der Slowakei, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?


Die Finanzierung von Investitionsvorhaben hängt am meisten davon ab, wie gut sich die jeweilige Bank im slowakischen Markt auskennt und ob es sich für sie um ein interessantes Immobilienprojekt handelt. Es gibt mittlerweile jedenfalls eine durchaus beträchtliche Anzahl an Banken, die sich auch auf das Geschäft in der Region spezialisiert haben.



Spanien: Geldwäschegesetz sorgt für erhöhten Aufwand




Daniel Cano Theis,
Rechtsanwalt und Senior
Associate, Monereo
Meyer Abogados,
Palma de Mallorca


 Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Spanien bezeichnen?

Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt in der Regel mittels eines von einer spanischen Bank ausgestellten Bankschecks (Zahlungsverpflichteter = Bank) zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde durch die Parteien und dem beurkundenden Notar. Hintergrund dieser Zahlungsweise ist, dass das Eigentum – in Ermangelung anderweitiger Abreden – zum Zeitpunkt der Errichtung der öffentlichen Urkunde übergeht.

Hingegen ist die Eintragung der Kaufurkunde im Grundbuch nicht konstitutiv für den Eigentumserwerb. Vielmehr kann das Eigentum sogar kraft privatschriftlichen Vertrages oder mündlicher Vereinbarung übertragen werden, wenn auch diese Übertragungsweisen wenig Relevanz in der Praxis haben.

 Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Spanien?


Die wichtigste Besonderheit besteht vermutlich in der Tatsache, dass der Immobilienerwerb vonseiten ausländischer Käufer in Südafrika keinerlei Einschränkungen unterliegt.

 Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Südafrika?

Das Bruttoinlandsprodukt in Spanien stieg im Jahr 2018 um 2,6 Prozent. Auch für 2019 ist mit einem Wirtschaftswachstum zu rechnen, wenn auch in leicht abgeschwächter Form (zirka 2,2 Prozent). Insbesondere der Hotelmarkt boomt in ganz Spanien, ebenso der Logistikmarkt in den beiden Wirtschaftszentren des Landes Madrid und Barcelona. Ähnliches gilt für den Büroflächenmarkt, in dem ebenfalls mit Zuwächsen zu rechnen ist. Institutionelle Anleger sehen Spanien derzeit als ein hervorragendes Land für Immobilieninvestments.

 Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?

Für Bürger beziehungsweise Unternehmen aus der EU und dem EWG gibt es keinerlei Beschränkungen. Allerdings stellen spanische Banken derzeit sehr strenge Anforderungen bei der Auslegung der Vorschriften zur Vermeidung der Geldwäsche im Hinblick auf die Kontrolle der Mittelherkunft, selbst wenn die Gelder von einem Bankkonto einer Bank aus einem EU-Mitgliedsland stammen. Gerade im Bereich der Investitionsstrukturen institutioneller Anleger ist insoweit eine extrem umfangreiche Dokumentenarbeit zu leisten, die eine Investition in Spanien verzögern kann.


 Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Spanien zu beachten?

Nicht alle Lasten und Belastungen einer Immobilie ergeben sich zwangsweise aus dem spanischen Eigentumsregister (ähn-

lich dem Grundbuch). Insbesondere im Falle von Bauland sind städtebaurechtliche Lasten sowie Entwicklungs- und Erschließungskosten gesondert zu prüfen.


 Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Spanien zu beachten?

Eine Immobilie haftet kraft gesetzlicher Hypothek – auch wenn diese nicht im Grundbuch eingetragen ist – für die Grundsteuer des laufenden Jahres sowie des Vorjahres. Bei Übertragung von Grund und Boden fällt auf Verkäuferseite die sogenannte gemeindliche Steuer über den Wertzuwachs von städtischem Grund und Boden an, die je nach Katasterwert und Zeitraum, in dem die Immobilie im Eigentum des Verkäufers stand, einen nicht unerheblichen Betrag ausmacht. Ist der Verkäufer in Spanien steuerlich Nicht-Resident, haftet der Käufer für diese Steuer subsidiär.

 Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Spanien, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Nachdem es mit der spanischen Wirtschaft seit dem Jahr 2014 wieder bergauf geht, kehren auch deutsche Banken auf den spanischen Immobilienmarkt zurück. Finanziert werden vor allem deutsche Immobilienfonds beim Erwerb von Bestandsimmobilien ab ungefähr 20 Millionen Euro. Die Finanzierung spanischer Bauträgermaßnahmen oder Projektentwicklungen durch deutsche Banken sind dagegen noch die Ausnahme.

Südafrika: keinerlei Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren

 Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Südafrika bezeichnen?

Südafrika, als größte Volkswirtschaft Afrikas und führender Empfänger ausländischer Direktinvestitionen, verfügt über eine für afrikanische Verhältnisse außerordentlich gute Infrastruktur, einen sehr großen Absatzmarkt und ein unabhängiges Rechtssystem.

Dies bietet Investoren einen sicheren Rahmen. Verantwortlich für eventuelle Investitionshindernisse sind hingegen Korruption, eine unbeständige Währung und hohe Anforderungen an lokale Wertschöpfung. Gewerbeimmobilien lassen aktuell einen spürbaren Anstieg der Kaufrate vermerken und die Baubranche ist sowohl im



Marco Zumpt,
Rechtsanwalt,
Zumpt & Kollegen,
Kapstadt, Südafrika

privaten als auch im gewerblichen Bereich im Aufschwung, wodurch sich ein positives Investitionsklima untermauert.

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?

In Südafrika ist es sowohl natürlichen als auch juristischen Personen erlaubt, Grundstückseigentum zu erwerben. Hierbei gibt es keinerlei Eigentumsbeschränkungen mit Bezug auf Immobilienbesitz für ausländische Investoren.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Südafrika zu beachten?

Das prägnanteste rechtliche Risiko liegt darin, dass ein südafrikanischer Kaufvertrag einer Immobilie nicht notariell beglaubigt werden muss, sondern von einem Makler aufgesetzt wird, indem er dem Käufer ein schriftliches Angebot (Offer to Purchase) darlegt, das von diesem unterschrieben wird und seitens des Maklers wiederum dem Verkäufer vorgelegt wird.

Unterschreibt dieser den Vertrag ebenfalls, so wird der Vertrag durch die privatschriftliche Vereinbarung bindend. Der Notar (conveyancer) wird erst bei der Übertragung des Grundstücks im Grundbuchamt tätig und begleitet die Erfüllung des Kaufvertrages. Erwähnenswert sind auch die standardmäßig in den Verträgen verwendeten Klauseln, wie die „Voetstoots“-Klausel, die besagt, dass die Immobilie „gekauft, wie gesehen“ wird und somit das Mängelgewährleistungsrecht (abgesehen von versteckten Mängeln) ausgeschlossen ist.



Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Südafrika zu beachten?

In Südafrika fällt, wie in Deutschland, bei dem Kauf einer Immobilie eine Grunderwerbsteuer (Transfer Duty) an, wobei zu erwähnen ist, dass diese entfällt, sollte eine Mehrwertsteuer (Value-Added-Tax) fällig werden, etwa wenn es sich bei dem Verkäufer um einen registrierten Mehrwertsteuer-Verkäufer (Vendor) handelt, da sie sich gegenseitig aufheben. Sind sowohl der Verkäufer als auch der Käufer mehrwertsteuerpflichtig, wird ein sogenannter Null-Prozent-Tarif angesetzt, wodurch keine Mehrwertsteuer zu entrichten ist. Veräußert man eine Immobilie gewinnbringend weiter, fällt eine Kapitalertragssteuer (Capital Gains Tax) an. Wird eine Immobilie im Wert von mindestens 2 Millionen Rand (rund 125.000 Euro) an einen Ausländer verkauft, so müssen 5 Prozent des Kaufpreises direkt vom Notar (conveyancer) an das Finanzamt abgeführt werden.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Südafrika, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Deutschen Banken ist das Risiko der Finanzierung von gewerblichen Immobilienvorhaben in Südafrika zu groß, da sie möglicherweise über unzureichende Marktkenntnisse verfügen, die für eine Darlehensgewährleistung benötigt werden. Auch sind beispielsweise fehlende Bewertungsverfahren zur Ermittlung von Verkehrs-/Beleihungswerten ein Grund für ihr Fernbleiben. Generell können Ausländer rund 50 Prozent des Kaufpreises durch lokale Banken finanzieren, die restliche Summe muss privat finanziert werden. Eine höhere lokale Finanzierung zu erlangen ist gegebenenfalls möglich, wenn etwa sichergestellt werden kann, dass die Tilgung des Kredites und anfallende Zinsen durch lokale Geschäftsmieteinnahmen bedient werden können.

Tschechische Republik: ein boomender Immobilienmarkt



Martin Felenda,
Partner, Schaffer &
Partner, Prag,
Tschechische Republik



Šárka Gregorová,
LL.M., Partner, Schaffer &
Partner, Prag,
Tschechische Republik

Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in der Tschechischen Republik bezeichnen?

Der Erwerb von einer Immobilie in Tschechien besteht aus zwei Phasen. Die erste Phase umfasst dabei den Erwerb eines

Rechtstitels, vor allem den Abschluss eines Kaufvertrags. Die zweite Phase besteht in der Eintragung der Änderung des Eigentumsrechts zur Immobilie im Grundbuch. Erst mit der Eintragung ins Grundbuch wird das Eigentumsrecht übertragen. Die Eintragung darf erst nach Ablauf von 20 Tagen ab der Antragstellung erfolgen. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, je-

der kann ohne Nachweis oder berechtigtes Interesse darin alle Informationen zur beliebigen Immobilie abrufen – über Notar, Anwalt oder tschechische Post (Czech-Point), begrenzte Informationen (einschließlich des Eigentümers) sind für jedermann online abrufbar.

Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in der Tschechischen Republik?

Die Situation hängt weiterhin von der Region ab. Selbstverständlich sind die höchsten Immobilienkaufpreise in Prag zu finden. Der tschechische Immobilienmarkt ist im Wachstum und die Kaufpreise erreichen derzeit die historischen Maxima – wir können sagen, ohne zu übertreiben, dass der Immobilienmarkt boomt. Im Allgemeinen

überschreitet dabei die Nachfrage nach Immobilien (einschließlich Investitionsimmobilien) das Angebot. Dies hat auch den Vorteil für den Investor, dass er in der Zukunft kein Problem haben wird, die Immobilie für einen guten Preis zu verkaufen.

Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?

Es gibt keine speziellen Erwerbsbeschränkungen für Ausländer – weder für natürliche noch juristische Personen –, die ihnen mehr Pflichten als den tschechischen Subjekten schaffen würden. Auch Nicht-EU-Subjekte sind den tschechischen Erwerbern gleichgestellt.

Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in der Tschechischen Republik zu beachten?

Beim Einkauf einer Immobilie muss man vor allem immer die Angaben im Grundbuch berücksichtigen. Da das Grundbuch und die Urkundensammlung öffentlich zugänglich sind, kann keiner behaupten, dass ihm wichtige Informationen nicht bekannt waren, etwa der tatsächliche Eigentümer der Immobilien oder ob die Immobilien mit

einigen Rechten Dritter belastet sind. Es gilt jedoch, dass der gute Glaube in diesen Angaben geschützt wird und die Informationen im Grundbuch als wahrheitstreu betrachtet werden. Es gibt aber natürlich auch Belastungen – wie Pacht- und Mietrecht – die nicht unbedingt eingetragen sind (sie können, müssen aber nicht im Grundbuch vermerkt werden) und unter Umständen auch rechtswirksam mündlich errichtet werden können.

Ein gewisses Risiko kann die Insolvenz beziehungsweise Verkürzung von Gläubigern darstellen, die dazu führen könnten, dass die Eigentumsübertragung rückwirkend unwirksam erklärt werden. Aus dem Grunde ist immer eine sorgfältige Prüfung der Umstände beim Verkäufer empfehlenswert. Des Weiteren ist zu beachten, wo sich die Immobilien befinden und was für Immobilien sie sind – vor allem angesichts der möglichen öffentlich-rechtlichen Regelung zum Schutz historischer Denkmäler und dem Schutz von Natur und Landschaft, die die Behandlung mit solchen Immobilien beschränken.

Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in der Tschechischen Republik zu beachten?

In Tschechien gibt es keine wesentlichen steuerlichen Risiken. Beim Erwerb einer Immobilie bezahlt der Käufer Immobilienerwerbssteuer in Höhe von 4 Prozent (gilt für Immobilien wie Grundstücke, Gebäude und Einheiten sowie für Erbbaurecht und Miteigentumsanteil zu den erwähnten Immobilien). Außerdem ist noch das Eigentum von einer Immobilie mit Immobiliensteuer belastet, wobei die Steuerhöhe vor allem von der Fläche, Lokalität und dem Nutzungszweck abhängig ist.

Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in der Tschechischen Republik, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?

Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine deutsche Bank als Finanzierer fungiert – vor allem bei einem bestehenden Verhältnis mit dem Investoren oder wenn die Beurteilung der Kreditwürdigkeit des Käufers seitens der Bank zum Beispiel mittels anderen Konzerngesellschaften möglich ist. Aus unserer Praxis geht hervor, dass einige deutsche Banken tatsächlich relativ umfangreiche Erfahrungen mit den Investitionen auf dem tschechischen Immobilienmarkt haben.

kostenfrei



**Wir.leben.
Immobilien.**

Deutscher Immobilitag,
6./7. Juni 2019
bcc Berlin Congress Center


#dit2019
Deutscher Immobilitag 2019

deutscher-immobilitag.de

Ungarn: Zunehmend internationale Investoren treten in Erscheinung




Rainer Tom,
Rechtsanwalt und
Partner, bnt attorneys in
CEE, Budapest, Ungarn

 **Was würden Sie aus der Sicht eines deutschen Investors als die wichtigste Besonderheit bei einem Immobilienerwerb in Ungarn bezeichnen?**

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind mit denen in Deutschland vergleichbar. Immobilien werden im Grundbuch geführt. Die Eintragung hat konstitutive Wirkung. Der gute Glaube an die Richtigkeit der Eintragung der Eigentümerstellung ist rechtlich geschützt. Von daher kann ein Erwerb rechtssicher abgewickelt werden. Freilich ist im Vorfeld eine Due Diligence unentbehrlich, um die rechtlichen Verhältnisse zum Grundstück bewerten und eventuelle Risiken absichern beziehungsweise einpreisen zu können.

Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist eine Besonderheit bei der Form des Kaufvertrages: Für die Eintragung der Eigentümerstellung im Grundbuch bedarf es eines notariell oder anwaltlich beurkundeten Kaufvertrages. Allerdings ist die Beurkundung lediglich eine Voraussetzung zur Eröffnung des grundbuchrechtlichen Eintragungsverfahrens.

Der Kaufvertrag selbst kommt auch ohne die Beurkundung materiell wirksam zustande. Eine mangelnde Beurkundung kann von einer der Parteien nachträglich eingefordert beziehungsweise eingeklagt werden. Die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung durch den Verkäufer beziehungsweise zur Kaufpreiszahlung durch den Käufer entsteht daher bereits mit Abschluss des schriftlichen aber sonst formlosen Kaufvertrages.

 **Wie ist das aktuelle Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Ungarn?**


Nachdem die Talsohle der Wirtschaftskrise in den Jahren 2013 bis 2015 durchschritten wurde, hat sich die wirtschaftliche Situation verbessert und stabilisiert. Die Währung

ist seit Jahren stabil auf schwachem Niveau und die mittlerweile geringen Ausschläge des Wechselkurses machen Investitionen planbarer. Die stark anziehende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Immobilien in bester Lage hat die Preise in den letzten zwölf Monaten erheblich ansteigen lassen. Der Büroimmobiliensektor konzentriert sich fast ausschließlich auf den Ballungsraum Budapest und seinen Speckgürtel.

Auffällig ist in der Hauptstadt eine sehr geringe Leerstandsquote, die auf den Umstand zurückzuführen ist, dass die bis 2014 lange Jahre andauernde Wirtschaftskrise wenige Entwicklungen auf den Markt gebracht hat. Dies wird sich in den nächsten zwei Jahren stark ändern, da in den letzten zwölf Monaten sehr viele Baumaßnahmen begonnen wurden. Es ist zu beobachten, dass nach den Schnäppchenjägern, die zwischen 2014 und 2017 günstig eingekauft haben, nun auch große internationale Player auf der Käuferseite auftreten.

 **Gibt es gegebenenfalls Erwerbsbeschränkungen für ausländische Investoren in Ihrem Land?**


Für EU-Ausländer gibt es keine Erwerbsbeschränkungen in Ungarn. Die Beschränkungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von landwirtschaftlichen Ackerflächen sind ausgelaufen. Erwähnenswert sind jedoch fachliche Eignungsvoraussetzungen beim Kauf von Ackerland, die sowohl Ausländer als auch Inländer betreffen.

 **Welche wesentlichen rechtlichen Risiken sind in Ungarn zu beachten?**


Beim Erwerb einer Immobilie sollte das Vorhandensein von Erwerbsbeschränkungen abgeprüft werden. Insbesondere bei Bestandsimmobilien ist genau darauf zu achten, ob die Immobilie unter Denkmalschutz steht oder andere vergleichbare Eigenschaften aufweist, die einen Erwerb komplexer gestalten. Der Denkmalschutz ist nicht immer aus dem Grundbuchblatt ersichtlich. Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann der Staat oder die Gemeinde ein Vorkaufsrecht haben.

Die Hypothek kann bereits durch einen anwaltlich beurkundeten Hypothekenvertrag wirksam bestellt werden. Aus Sicht des Hypothekengläubigers empfiehlt sich darüber hinaus eine notarielle Beurkundung der im

Befriedigungsfall entstehenden Ansprüche, da nur so eine zügige Vollstreckung in das Grundstück im Falle eines notleidenden Kredites sichergestellt werden kann.

 **Welche wesentlichen steuerlichen Risiken sind in Ungarn zu beachten?**

Immobilientransaktionen im gewerblichen Bereich sind grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig. Der Umsatzsteuersatz ist mit 27 Prozent außergewöhnlich hoch. Unter bestimmten Voraussetzungen kann aber zur Umsatzsteuerbefreiung optiert werden. Neben der Umsatzsteuer fällt auch eine sogenannte Übertragungsgebühr an, die mit der deutschen Grunderwerbssteuer vergleichbar ist. Die Möglichkeit, diese durch einen Share Deal zu umgehen, hat der Gesetzgeber mittlerweile erkannt und erheblich eingeschränkt. Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen weiterhin im Bereich der Buchwertbestimmung des Anlageobjektes sowie im Bereich der Abschreibung.

 **Finanzieren deutsche Banken gewerbliche Immobilienvorhaben in Ungarn, gegebenenfalls welche Art von Vorhaben (Bauträgermaßnahmen, Ankauf vollvermieteter Objekte et cetera)?**

Eine Finanzierung durch ausländische Kreditinstitute und damit auch durch deutsche Banken ist problemlos möglich. Die nichtakzessorische Grundschuld wurde im Zuge der Zivilrechtsreform im Jahr 2014 wieder abgeschafft, da sie in der Praxis kaum verwendet wurde. Als dingliches Sicherungsmittel kommt daher an sich nur die akzessorische Hypothek in Betracht. Ein Darlehensvertrag, der deutschem Recht unterstellt wurde, kann ohne Weiteres durch eine in Ungarn bestellte Hypothek abgesichert werden.

Anders als der Darlehensvertrag unterliegt der Hypothekenvertrag zwingend ungarischem Recht. In dieser Fallkonstellation können sich jedoch Probleme bei der Vollstreckung in die Immobilie ergeben, da das ungarische Vollstreckungsrecht die Frage, ob ein Verwertungsrecht entstanden ist eventuell nach deutschem Recht zu beurteilen hat. In der Praxis üblich ist neben der Hypothek weitere Sicherungsmittel zu bestellen. Beispielhaft seien dabei die Verpfändung von Forderungen, Geschäftsanteilen, sowie die Einräumung einer Kaufoption auf die Liegenschaft erwähnt. ■■■