

## Internationales Immobiliengeschäft

# Juristischer Rat zu gewerblichem Immobilienerwerb im Ausland

Gewerblicher Immobilienerwerb im Ausland sollte gut durchdacht sein. Weltweit droht die Gefahr von juristischen Fallstricken und politischen Spezifika. Diese sind natürlich von Land zu Land höchst unterschiedlich ausgeprägt. Immobilien & Finanzierung hat Rechtsanwältinnen in 22 Ländern nach dem allgemeinen Investitionsklima, den rechtlichen Rahmenbedingungen, den steuerlichen Chancen und Risiken, nach konkreten gesetzlichen oder verwaltungsrechtlichen Hürden sowie nach Möglichkeiten von Finanzierungen durch deutsche Banken in den jeweiligen Ländern befragt. Während beispielsweise die Besteuerungen und Abgaben sehr unterschiedlich sind, gibt es bei der Finanzierung durch deutsche Banken erstaunlich wenige Restriktionen. Darüber hinaus schränken viele Länder die Gebiete, in denen ein Grundstückserwerb möglich ist, mehr oder weniger stark ein. Besonders in Grenzregionen oder bei Ackerland. Während in einigen Ländern der Handschlag zur Begründung eines ordentlichen Geschäftsverhältnisses genügt, ist in anderen Ländern eine Reihe von Dokumenten vorzulegen und zu unterschreiben. Während in manchen Regionen die Hypothek als das wichtigste Sicherungsmittel gilt, ist das in anderen Teilen der Welt nicht in dem hohen Maße der Fall. Ein hervorzuhebender Aspekt ist auch, dass selbst im mit Sanktionen belegten Russland ein Immobilienerwerb prinzipiell weiterhin möglich ist. Red.



## Belgien: Anders als in Deutschland gilt das Abstraktionsprinzip

### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Belgien allgemein?

Nicht zuletzt durch die zahlreichen in Brüssel angesiedelten internationalen Organisationen und Botschaften – europäische Länder haben in der Regel drei Vertretungen: für die EU, für das Königreich Belgien sowie für die Nato – ist der Immobilienmarkt in der belgischen Hauptstadt von dem im übrigen Staats-

gebiet zu unterscheiden. In der Metropole angesiedelte Immobilien erzielen höhere Kaufpreise als die in anderen Landesteilen, da die Nachfrage entsprechend höher ist. Gewerbliche Immobilien sind sowohl für belgische als auch für ausländische Investoren gesuchte Objekte. Der Immobilienmarkt ist eng an das allgemeine ökonomische Klima gekoppelt und unterliegt dementsprechend regelmäßigen Schwankungen.

Da dies in Bezug auf Immobilienerwerbe zu rechtlichen Unsicherheiten führen kann, wird der Vorgang in der Praxis in zwei Abschnitte geteilt: den Abschluss des privatschriftlichen Vorkaufvertrages, der die Rechte und Pflichten zwischen den Parteien festlegt (auch, in welchem Moment das Eigentum übergeht) und die notarielle Beurkundung, die die Dreiwirksamkeit sichert.

Das Grundeigentum wird in Belgien in einem Register aufgeführt, das unter der Leitung des Katasteramts steht. Dingliche Rechte an Immobilien werden zusätzlich in ein Register eingetragen, das von der Hypothekenbewahrung geführt wird.

Der Autor

Frank Weinand,  
Rechtsanwalt,  
CBBL Belgien,  
Brüssel



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Belgien für Immobilienerwerbe?

Zunächst unterliegt ein Immobilienkauf, wie jeder Kaufvertrag, dem Zivilrecht. Anders als in Deutschland gibt es kein Abstraktionsprinzip. Das bedeutet, dass das Eigentum am Kaufobjekt prinzipiell übergeht, sobald die Parteien sich (selbst mündlich) auf Kaufobjekt und Kaufpreis verständigt haben.

### I&F Welche hervorzuhebenden steuerrechtlichen Risiken und/oder Vorteile bestehen in Belgien für Immobilieninvestitionen? Welche Steuern fallen zwingend an?



Die Schreibgebühren für Immobilienkäufe in Belgien sind extrem hoch (zehn bis zwölf Prozent des Verkehrswertes beziehungsweise Kaufpreises, je nach Region, zuzüglich Kosten und Honorare des Notars).

Eine Art der Steueroptimierung besteht darin, die Immobilien durch Kauf oder Sacheinlage in einer Projektgesellschaft zu führen. Während des Betriebs der Gesellschaft kann dies steuerlich interessant sein. Beim Verkauf der Immobilie würde die Projektgesellschaft einen steuerbaren Realisationsgewinn erzielen. Um dies zu vermeiden, wird nicht die Immobilie veräußert, sondern die Projektgesellschaft.

Eine weitere Möglichkeit, Schreibgebühren zu vermeiden, liegt darin das volle Eigentum der Immobilie aufzuteilen, beispielsweise durch Verkauf des nackten Eigentums an eine Projektgesellschaft und Verkauf der langfristigen Nutznießung an den Käufer.

Artikel 344 belg. EStGB ist eine Antimissbrauchsmaßnahme, die das Finanzamt auch in diesem Bereich einsetzt. Mietein-

künfte sind in Belgien in der Regel pauschal und im internationalen Vergleich daher eher günstig besteuert.

**I&F** Bestehen gegebenenfalls Hindernisse oder Hürden für ausländische (insbesondere deutsche) Investoren: beispielsweise Verwaltungsbeschränkungen (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen, Möglichkeiten der Direktinvestition)?

Die Aneignung von Immobilien ist in Belgien generell für Ausländer nicht an besondere Bedingungen geknüpft. In Belgien sind der Darlehensvertrag und seine hypothekarische Besicherung zwei verschiedene Verträge.

Für berufliche Darlehen gibt es darüber hinaus kaum zwingende Bestimmungen. Der Abschluss eines Darlehens nach deutschem Recht und seine anschließende Besicherung durch eine Hypothek auf eine in Belgien gelegene Immobilie sind deshalb ohne wesentliche Einschränkungen möglich, zumindest solange der Darlehensnehmer kein Verbraucher ist.

**I&F** Auf welche Weise kann eine gewerbliche Immobilieninvestition in Belgien finanziert werden? Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Belgien?

Typische Mechanismen der Finanzierung und Kreditsicherung in Belgien sind:

- **Kreditverträge**, insbesondere:
  - berufliche Kredite,
  - Verbraucherkredite,
  - hypothekarische Darlehen; und
- **Kreditsicherheiten**, wie beispielsweise:
  - Hypotheken,
  - hypothekarische Vollmacht,
  - dingliche Sicherheiten,
  - nicht dingliche Sicherheiten (Bürgschaft, Abtretung von Forderungen oder zukünftigen Einkünften).

Welche Finanzierungsmöglichkeiten und welche Steueroptimierungen möglich sind, variiert von Fall zu Fall.

Deshalb ist die Beratung durch einen versierten Fachanwalt anzuraten. ■

## Costa Rica: Steuern in Höhe von etwa 2,5 Prozent üblich



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Costa Rica allgemein?

In Costa Rica ist die Immobilienbranche seit Jahren sehr dynamisch und gehört zu den Wirtschaftssäulen des Landes. Die Regierung fördert Sonderwirtschaftszonen insbesondere für Dienstleistungsunternehmen, welche ein strategischer Motor ausländischer Investitionen sind.

Shoppingcenter und Logistikhallen stellen derzeit und auch in den kommenden Jahre zwei Eckpfeiler für Immobilieninvestitionen dar.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Costa Rica für Immobilienerwerbe?

Hierbei gibt es zwei Wege einen Immobilienkauf durchzuführen:

- **Asset Deal**, mittels direktem Erwerb der Immobilie in notarieller Urkunde,

Der Autor

**Christian Krause Moral**,  
Rechtsanwalt,  
KRAUSE ABOGADOS,  
Santa Ana - San José,  
Costa Rica



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

die im Grundbuch eingetragen werden muss, damit sie Drittwirkung erzielt.

- **Share Deal oder Indirekte Veräußerung**. Oftmals wird der Erwerb von Immobilien und auch beweglichen Gütern mittels einer Gesellschaft durchgeführt. Die Übertragung der Anteile erfolgt dann mindestens durch die Unterzeichnung eines Anteilsübertragungsvertrages und dessen Eintragung im Gesellschafterbuch.

### I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Costa Rica?

Grundsätzlich werden Steuern und Gebühren in Höhe von etwa 2,5 Prozent des höheren Wertes von steuerrechtlichem Wert beziehungsweise Verkehrswert angenommen. Davon entfallen 1,5 Prozent auf die Grunderwerbsteuer.

Bei einem Share Deal fällt aufgrund der Tatsache, dass dieser keiner Eintragung im Register bedarf, lediglich die Übertragungssteuer an.

Die Unterzeichnung eines Asset Deals hat jedoch auch Vorteile: so sind die Investitionskosten steuerlich abzugsfähige Betriebsausgaben und die Immobilie kann bis zu einem Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben werden.

### I&F Bestehen mögliche Hürden für ausländische Investoren (Li-

### zenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

Ausländer unterliegen grundsätzlich keinen Eigentumsbeschränkungen und dürfen Immobilien als Privatpersonen oder über Gesellschaften erwerben. In Costa Rica gibt es viele Naturschutzgebiete bezüglich derer Nutzungs- beziehungsweise Verfügungsbeschränkungen bestehen können. Insbesondere bei Grundstücken, die an der Küste liegen, können Einschränkungen, die vor allem für Ausländer gelten, bestehen: Innerhalb der ersten 50 Meter dürfen keine Bauten errichtet werden. Im Hinblick auf weitere 150 Meter gewährt der Staat Konzessionen für die Dauer von bis zu 20 Jahren, wobei diese grundsätzlich nicht an (i) ausländische Gesellschaften, (ii) Ausländer, die nicht mindestens fünf Jahre in CR gewohnt haben, oder (iii) Gesellschaften, an denen Costa-Ricaner nicht zumindest mit 51 Prozent der Aktien beteiligt sind, erteilt werden dürfen.

### I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Costa Rica?

Es bestehen keine Hindernisse für die Gewährung von Krediten oder Darlehen durch ausländische Banken. Als Kreditsicherheiten finden vor allem Hypotheken beziehungsweise Hypothekendarlehen sowie auch Treuhandverträge (Fideicomisos) typischerweise Anwendung.

## Frankreich: starke Stellung der Notare



Der Autor

**Marcus Lubnow**,  
Rechtsanwalt,  
Epp Et Kühl,  
Strasbourg,  
Frankreich



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Frankreich allgemein?

Vor dem Hintergrund der weiterhin investitionsfördernden Finanzierungsbedingungen zeigte sich die Entwicklung des französischen Immobilienmarkts nach einem sehr dynamischen vierten Quartal 2016 auch im ersten Quartal 2017 mit einem Zuwachs von 27 Prozent solide.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Frankreich für Immobilienerwerbe?

Der Erwerb von Immobilien in Frankreich ist langfristig gewachsen und zuverlässig strukturiert. Notariate nehmen eine zentrale Rolle bei der Übertragung von Immobilienrechten und der Bestellung von dinglichen Sicherheiten wahr und sichern deren Registrierung. Der Immobilienerwerb ist im Wesentlichen von zwei Etappen geprägt, da dem eigentlichen



notariellen Kaufvertrag in der Regel ein auch ohne notarielle Beurkundung rechtswirksamer Vorvertrag vorausgeht.

**I&F Welche hervorzuhebenden steuerrechtlichen Risiken und/oder Vorteile bestehen in Frankreich für Immobilieninvestitionen?**

Neben Grunderwerb- und Mehrwertsteuer beim Erwerbsvorgang können je nach gewählter Investitionsstruktur pauschale Vermögenssteuern anfallen. Bei der Veräußerung anfallende Wertzuwachsenerlöse können einer gesonderten Wertzuwachssteuer unterzogen werden.

**I&F Bestehen gegebenenfalls Hindernisse oder Hürden für aus-**

**ländische (insbesondere deutsche) Investoren: beispielsweise Verwaltungsbeschränkungen (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen), Möglichkeiten der Direktinvestition?**

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

Die in Deutschland unbekannteste Baumängelgewährleistungsversicherung „garantie décennale“ hingegen wird bei der Umsetzung von französischen Bauprojekten durch deutsche Investoren und Bauunternehmen häufig als Marktzugangshindernis empfunden, kann jedoch in Zusammenarbeit mit entsprechend spezialisierten Versiche-

rn beherrscht werden und zur Werthaltigkeit des Immobilienprojektes beitragen.

**I&F Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Frankreich?**

Der Finanzierung eines Immobilienerwerbs durch ein deutsches Bankhaus nebst Bestellung entsprechender Sicherheiten in Frankreich steht dem Grunde nach nichts entgegen.

Die Hypothek oder Pfandrechte am Geschäftsbetrieb und dessen Betriebsmitteln stellen hierbei klassische Sicherungsmittel dar, wie auch die Bestellung von Bürgschaften.

## Vereinigte Arabische Emirate: Der Herrscher legt Kaufgebiete fest



**I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in den Vereinigten Arabischen Emiraten allgemein?**

Gemäß der neuesten Studie von Cluttons war 2016 das schwächste Jahr für Immobilien in den vergangenen Jahren. Insbesondere Luxusimmobilien haben unterdurchschnittlich abgeschnitten, da die Investoren weiterhin nach Käufen mit einem wahren Mehrwert für ihr Geld suchen. Allerdings scheint es ein allgemeines Gefühl zu geben, dass Ende des laufenden Jahres das Ende der Immobilienkrise markieren wird, da die Unternehmen sich an den Ölpreis angepasst haben. Darüber hinaus soll die Expo 2020 dem Immobilienmarkt neuen Aufschwung bescheren und die Ankündigung Milliarden an Dirham zu investieren, soll neue Arbeitsplätze schaffen und die Wirtschaft, insbesondere den Immobilienmarkt, vorantreiben.

Der Autor

**Dr. Christian Ule,**  
Rechtsanwalt,  
Dubai,  
Vereinigte Arabische  
Emirate



Quelle: © H. Cross Border Business Lawyers

**I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in den VAE für Immobilienerwerbe?**

Der Erwerb von Grundstücksrechten in den VAE war ursprünglich Staatsangehörigen der VAE und den übrigen GCC-Staaten vorbehalten. Allerdings dürfen Ausländer seit 2006, vorbehaltlich der Zustimmung des Herrschers von Dubai, in bestimmten vom Herrscher festgelegten Gebieten, Immobilieneigentum auf unbeschränkte Zeit erwerben oder bis zu 99 Jahre pachten. Solche „Freehold“ beziehungsweise „Leasehold“ Gebiete werden in der Verordnung Nr. 3/2006 festgelegt, unter anderem auf der Palm Jumeirah, in Jebel Ali, den Weltinseln und Marina.

**Auflagen für ausländische Banken möglich**

**I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in den VAE?**

Dubai erhebt weder Grunderwerb- noch Grundsteuern, auch keine Vermögens- oder Kapitalertragsteuer. Allerdings müssen Immobilieneigentümer immer noch eine Gemeindesteuer von etwa fünf Prozent des Immobilienwertes jährlich zahlen, die üblicherweise auf den Mieter abgewälzt werden. Es gibt darüber hinaus eine Transaktionsgebühr in Höhe von

vier Prozent bei der Registrierung eines Immobilienkaufs bei der Regulatory Agency, die sich Käufer und Verkäufer üblicherweise teilen. Hinzuweisen ist darauf, dass die Regierung die Einführung einer Mehrwertsteuer von fünf Prozent angekündigt hat, die ab 2018 auf Immobiliengeschäfte verhängt werden könnte.

**I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?**

Siehe oben zu „Freehold Areas“.

**I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in den VAE?**

Finanzierte Immobilienkäufe können durch Hypotheken abgesichert werden. Allerdings hat die Zentralbank die Höhe des Darlehens zur Finanzierung zwischen 50 Prozent des Kaufpreises für „Off-Plan“-Käufe und 75 Prozent für einen Ersterwerb beschränkt. Deutsche Banken dürfen zwar Immobilienkäufe finanzieren, allerdings könnte die zuständige Real Estate Regulatory Authority verlangen, dass die finanzierende Bank zur Eintragung einer Hypothek eine Betriebsstätte in den VAE unterhält.

## Dänemark: Immobilienerwerb von Ausländern eingeschränkt



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Dänemark allgemein?

Das Transaktionsvolumen im Jahre 2016 in Dänemark war das höchste seit Jahrzehnten. Das stabile niedrige Zinsniveau ist zusammen mit dem Zugang zum Kapital einer der Hauptursachen für die vielen Investitionen im Immobilienmarkt.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Dänemark für Immobilienerwerbe?

Die Autorin

Lissi Andersen Roost,  
Rechtsanwältin,  
Kopenhagen,  
Dänemark



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

Nicht-dänische Staatsbürger sowie Unternehmen und Vereinigungen, die nicht im Vorfeld für einen Zeitraum von insgesamt mindestens fünf Jahren in Dänemark ansässig waren, können generell nur mit Genehmigung des dänischen Justizministeriums Immobilien in Dänemark erwerben.

EU-Bürger, Bürger der EWR-Staaten und in der EU ansässige Unternehmen können allerdings ohne die Genehmigung des dänischen Justizministeriums Immobilien erwerben, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

Die Immobilie muss allerdings als ständiger Wohnsitz gedacht sein oder dem Käufer als Voraussetzung für die Ausübung des eigenen Geschäfts oder die Erbringung von Dienstleistungen dienen.

### I&F Welche Steuern fallen zwingend an?

In Dänemark muss eine Immobiliensteuer gezahlt werden, also eine Steuer auf den

Wert der Immobilie, und Grundwertsteuer. Immobilienwertsteuer ist auch für Immobilien in Dänemark zu bezahlen, die sich im Besitz von Personen befinden, die im Ausland leben. Die Grundsteuer wird direkt von der einzelnen Kommune festgesetzt und erhoben.

### Grundsteuer direkt von der Kommune festgesetzt

### I&F Auf welche Weise kann eine gewerbliche Immobilieninvestition in Dänemark finanziert werden? Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Dänemark?

Der Erwerb von Immobilien wird in Dänemark in der Regel durch ein Hypothekenkreditinstitut beziehungsweise eine Bank, die auch gerne in deutscher Hand sein darf, finanziert. Typische Kreditsicherheiten sind die Grundhypothek und das Pfandrecht.

## Ecuador: Steuernachlässe für bestimmte Branchen



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Ecuador allgemein?

Die Autoren

Ivan Vallejo



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

Michael Veintimilla  
Ambrosi,  
GP & A,  
Gonzales Penaherrera &  
Asociados Abogados,  
Quito, Ecuador



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

In Ecuador herrscht ein positives Ambiente für den Handel und aus regulatorischer Perspektive verbessert sich die Situation ständig.

Am 24. Mai dieses Jahres trat der designierte Staatspräsident von Ecuador sein Amt an. Er hat angekündigt, 325 000 neue Wohneinheiten im Zeitraum von vier Jahren zu bauen. Das BIESS (staatliche Bank) bietet Baukredite von bis zu 70 000 US-Dollar pro Wohneinheit für soziale Neubauten an, zu einem Nominalzins von 4,99 Prozent und einer 20-jährigen Laufzeit.

Bauprojekte dürfen nur entsprechend den Bodennutzungsplänen der Stadtverwaltung für das jeweilige Gebiet entwickelt werden. Die Genehmigungs-, Inspektions- und Bewilligungsverfahren werden immer effizienter. In diesem Bereich wurden große Fortschritte erzielt, durch die Vernetzung der Datenbanken des Einwohnermeldeamts, der

Steuereinzugsbehörde, der Grundbuchämter und Handelsregister; die Verfahren wurden dadurch vereinfacht und schneller.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Ecuador für Immobilienerwerbe?

Die Eigentumsübertragung ist ein Formalakt, der vor einem Notar per Beurkundung des Kaufvertrags abläuft. Der Kaufvertrag wird rechtsgültig, sobald er im Grundbuchamt eingetragen ist. Die anwendbaren gesetzlichen Vorschriften findet man im Zivilgesetzbuch (Código Civil) sowie in den steuerrechtlichen Vorschriften, die im nächsten Absatz zitiert werden.

### I&F Welche hervorzuhebenden steuerrechtlichen Risiken und/oder Vorteile bestehen in Ecuador für

### Immobilieninvestitionen? Welche Steuern fallen zwingend an?

Die Besteuerung auf die Eigentumsübertragung wird im Organgesetz Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) geregelt – unter anderem die städtische Verkaufssteuer (Alcabala Municipal): 1 Prozent auf den Gewinn; die Verkaufssteuer der Provinz (Alcabala Provincial): 0,001 Prozent der städtischen Steuer.

Außerdem gibt es die Steuer auf städtisches Eigentum (Impuesto a la Propiedad Urbana) in einer Bandbreite zwischen 0,25 Promille und fünf Promille; und die Steuer auf ländliches Eigentum (Impuesto a la Propiedad Rural), die mindestens 0,25 x 1 000 und maximal 3 x 1 000 beträgt. Auf die Eigentumsübertragung wird keine Mehrwertsteuer gezahlt (IVA).

Das Gesetz Cootad sieht Steueranreize vor – Steuernachlass von 50 Prozent auf einen Zeitraum von zehn Jahren –, bei Neuinvestitionen zur Entwicklung der Tourismusbranche, des Baugewerbes, der Industrie, des Handels und anderen produktiven, kulturellen, Bildungs-, Sport- und Wohltätigkeitsaktivitäten sowie bei Aktivitäten im Bereich Umwelt- und Naturschutz.

### I&F Bestehen gegebenenfalls Hindernisse oder Hürden für ausländische (insbesondere deutsche) Investoren: beispielsweise Verwaltungsbeschränkungen (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen), Möglichkeiten der Direktinvestition?

Die Verfassung von Ecuador sieht die gleichen Rechte für ecuadorianische und ausländische Staatsbürger vor; ausländische Investoren haben den gleichen Zugang zu den Märkten. Die Einschränkung für den Erwerb von Immobilien gilt nur für Grenzgebiete oder für sicherheitssensible Gebiete im Inland.

### Intensive Prüfung der Aktivitäten

Aktivitäten der Immobilienunternehmen werden kleinteilig und intensiv kontrolliert. Ihre Tätigkeiten und Geschäfte müssen den für Geldwäsche zuständigen Aufsichtsbehörden gemeldet werden. Die Durchführung von Bauprojekten wird nur erlaubt, wenn der Bauherr Eigentümer des jeweiligen Grundstücks ist und er über eine solide Baufinanzierung verfügt – unter Angabe der Einnahmequellen, Kosten und Ausgaben des Bauprojekts. Er muss die jeweiligen Studien zur techni-

schen, finanziellen und wirtschaftlichen Machbarkeit des Projekts vorlegen.

### I&F Auf welche Weise kann eine gewerbliche Immobilieninvestition in Ecuador finanziert werden? Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Ecuador?

Im „Produktionskodex“ (Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones /COPCI) wird ausdrücklich die Befreiung von der Devisenausfuhrsteuer (Impuesto a la Salida de Divisas/ISD) bei ausländischen Finanzierungsgeschäften erwähnt, solange diese nicht aus Steuererosen stammen und bestimmte rechtliche Vorgaben eingehalten werden. In diesem Sinne kommen Projekte mit einer Finanzierung aus deutschen Banken in den Genuss einer speziellen Behandlung.

Auf der anderen Seite hat der Staat über die nationale Kreditanstalt Corporación Financiera Nacional (CFN) oder die ecuadorianische Entwicklungsbank Banco Ecuatoriano de Desarrollo (BEDE), Finanzierungslinien mit besonders günstigen Zinssätzen für Bauprojekte geschaffen.

## Griechenland: stark gefallene Preise sorgen für Kaufinteresse



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Griechenland allgemein?

Im Zuge der Staatsschuldenkrise sind die Immobilienpreise für private und gewerbliche Immobilien in den letzten sieben Jahren um bis zu 50 teils 60 Prozent gefallen, während Reformen Rechtssicherheit gewähren. Es besteht deshalb großes Interesse ausländischer Investoren

Der Autor

Abraam Kosmidis,  
Rechtsanwalt,  
Kosmidis Et Partner AG,  
Angelochori/  
Thermaikos,  
Griechenland



an griechischen Immobilien. Stark nachgefragt sind neben Wohn- und Gewerbeimmobilien insbesondere auch Hotels.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Griechenland für Immobilienerwerbe?

Für den Immobilienerwerb gelten mit wenigen Ausnahmen dieselben Rahmenbedingungen wie für griechische Staatsangehörige. Europäische Bürger und Unternehmen sind den griechischen gleichgestellt.

### I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Griechenland?

Folgende Steuern fallen beim Immobilienerwerb an

– Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,09 Prozent auf den Kaufpreis oder den Einheitswert der Immobilie.

– Bei Immobilienerwerb direkt vom Bauträger und Baugenehmigung nach dem 1. Januar 2016, fällt statt der Grunderwerbsteuer Umsatzsteuer in Höhe von 24 Prozent an.

– Die Immobiliensteuer ENFIA.

Einkommen aus Vermietung und Verpachtung unterliegt einer eigenen Besteuerungsskala.

### I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

Zusätzliche Lizenzen und Genehmigungen beim Immobilienerwerb sind für Ausländer nicht vorgesehen. Eine Ausnahme besteht in Grenzgebieten. Euro-

päische Investoren sind den griechischen gleichgestellt.

Für Personen aus Drittstaaten existiert seit 2013 ein Sonderprogramm, auch als „Golden Visa“ bekannt. Danach können Käufer beim Erwerb einer Immobilie ab einem Kaufpreis von 250 000 Euro eine Aufenthaltsgenehmigung erhalten.

### **I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Griechenland?**

Die Finanzierung eines Immobilienerwerbs in Griechenland durch eine deutsche Bank ist rechtlich zwar möglich,

kommt in der Praxis jedoch nicht häufig vor. Typische Kreditsicherheiten in Griechenland sind folgende:

- Vormerkung einer Hypothek,
- Bürgschaften Dritter,
- Pfandrechte,
- und andere vertragliche Instrumente.

## Kanada: unterschiedliche Kosten je nach Provinz



### **I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Kanada allgemein?**

Wer sich für eine gewerbliche Immobilieninvestition in Kanada entscheidet, trifft besonders in den Ballungszentren auf ein rasant wachsendes Angebot. Zahlreiche Finanzierungsmöglichkeiten sorgen dabei für ein angenehmes Investitionsklima. Da es sich bei Kanada um einen aus zehn Provinzen und drei Territorien bestehenden Bundesstaat handelt, sollten ausländische Investoren jedoch berücksichtigen, dass rechtliche Rahmenbedingungen, einschlägige Steuersätze sowie anfallende Kosten je nach Provinz und Region variieren.

### **Anzahlung verpflichtet zur Übernahme von Grundeigentum**

### **I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Kanada allgemein?**

Im Vergleich zum deutschen Recht bestehen gewisse Unterschiede, welche ausländische Investoren unbedingt berücksichtigen sollten. Dazu zählt insbesondere das Wesen des sogenannten Offer to Purchase. Hat sich der Käufer für ein Objekt entschieden, wird der Immobilienmakler oder -berater dem

Käufer ein sogenanntes standardisiertes Kaufangebot (Standard Offer to Purchase) als Basis einer Vereinbarung vorlegen.

Es gilt zu beachten, dass sich der Käufer mit Annahme des Angebotes und mit Leistung einer Anzahlung zur Übernahme von Grundeigentum verpflichtet, solange die Closing-Konditionen, wie etwa ein zufriedenstellendes Ergebnis der Due Diligence und die Beschaffung einer Finanzierung, erfüllt sind. Der Investor muss sich darüber im Klaren sein, dass er durch das angenommene Kaufangebot jedoch noch nicht das Eigentumsrecht am Objekt erworben hat.

### **I&F Welche hervorzuhebenden steuerrechtlichen Risiken und/oder Vorteile bestehen in Kanada allgemein für Immobilieninvestitionen? Welche Steuern fallen zwingend an?**

Je nach Provinz kommen unterschiedliche Kosten auf einen Investor zu. Die Umsatzsteuer „Goods and Services Tax“ etwa erheben die Provinzen entweder als eigenständigen Steuersatz oder als Steuer, welche den Bundessteuersatz mitberücksichtigt. Beispielsweise existiert in Ontario eine Harmonized Sales Tax (HST), welche derzeit bei 13 Prozent liegt. Des Weiteren fallen eine Grunderwerbsteuer „Land Transfer Tax“ (zwischen 0,6 und zwei Prozent) sowie eine Grundsteuer „Property Tax“ (zwischen 0,5 und 2,5 Prozent) an. In jeder Provinz fällt daneben eine Körperschaftssteuer an, welche zwischen 25 und 27 Prozent beträgt.

### **I&F Bestehen gegebenenfalls Hindernisse oder Hürden für ausländische (insbesondere deutsche) Investoren: beispielsweise Verwaltungsbeschränkungen (Lizenzen, Ge-**

### **nehmigungen und Auflagen), Möglichkeiten der Direktinvestition?**

Ausländische Investoren erfahren in Kanada keinerlei Einschränkungen in ihren Finanzierungsmöglichkeiten. Ausländischen Investoren steht daneben unproblematisch die Möglichkeit der Direktinvestition offen. Es ist dabei im gegenwärtigen Markt in der Regel möglich, bei guten Objekten und bei mehr als 35 Prozent Eigenkapital, von der persönlichen Garantie abzuweichen.

### **I&F Auf welche Art und Weise kann eine gewerbliche Immobilieninvestition in Kanada finanziert werden? Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Kanada?**

Als Kreditgeber stehen einem Investor Banken, Lebensversicherungsgesellschaften, Treuhandgesellschaften, Kreditgenossenschaften, Pensionskassen sowie private Kreditgeber zur Verfügung. Dabei besteht ebenfalls die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken. Kredite von Kreditinstituten sind der Höhe nach in der Regel auf 75 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie beschränkt, während private Kreditgeber höhere Risiken eingehen können.

Versicherungen und Banken begrenzen Kredite üblicherweise auf 65 Prozent des Verkehrswertes einer gewerblichen Immobilie. Kredite für Freiflächen betragen gewöhnlich 50 Prozent des Verkehrswertes. Die Belastung des Grundstückes mit einer Hypothek („Mortgage“), die im Grundbuch eingetragen wird, ist auch in Kanada die wichtigste und gebräuchlichste Art der Sicherheit, welche der Schuldner seinem Gläubiger zur Finanzierung der Liegenschaft anbieten kann.

Der Autor

Sven Walker,  
Rechtsanwalt,  
Dale & Lessmann LLP,  
Toronto,  
Kanada



Quelle: CBBI, Cross Border Business Lawyers



## Marokko: alles möglich – außer dem Kauf von Agrarland



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Marokko allgemein?

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

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Marokko für Immobilienerwerbe?

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 Steuerengesetz, das jährlich angepasst wird.

### I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Marokko?

Im Rahmen von Investitionsabkommen über Beträge ab 200 Millionen Dirham (etwa 18,16 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 (KSt), Mehrwertsteuer (20 Prozent) und Gewerbesteuer befreit und genießen dann (sechs bis 20 Jahre) eine reduzierte KSt von 8,75 Prozent, danach 17,5 Prozent.

Der allgemeine KSt-Satz reicht je nach der Höhe der Nettogewinne von zehn bis 31 Prozent. Exportgewinne sind während der ersten fünf Jahre von der KSt befreit (dann 17,5 Prozent). Der Erwerb bebauter Immobilien wird mit vier Prozent besteuert, der unbebauter mit sechs Prozent; Grundbucheintrag zusätzlich 1,5 Prozent; die Gesellschaftsgründung mit einem Prozent des Kapitals. Marokko unterhält zahlreiche Doppelbesteuerungsabkommen, auch mit Deutschland.

Wichtig: 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 zu dürfen.

### I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

Ausländer können kein Agrarland erwerben, das im Eigentum marokkanischer Staatsbürger beziehungsweise Unternehmen bleiben muss, die ihren Sitz in Marokko und einheimische Anteilseigner haben. Die landwirtschaftliche Widmung kann jedoch auch für Ausländer aufgehoben werden, wenn ein Investitionsprojekt außerhalb des Agrarsektors umgesetzt werden soll.

### I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Marokko?

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

Der Autor

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



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

## Mexiko: Eintragung in Sicherungs-Treuhand nötig



### I&F Wie kann man das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Mexiko im allgemeinen bezeichnen?

Der Autor

**Luis Cuesta,**  
Rechtsanwalt,  
CLLE,  
Mexiko Stadt,  
Mexiko



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

Das Investitionsklima ist extrem positiv. An erster Stelle stehen Bürotürme, aber auch Einkaufs-Malls und Industrieparks erfreuen sich großer Beliebtheit.

Bürotürme entstehen in erster Linie in Mexiko-Stadt; Einkaufs-Malls in Mexiko-Stadt und größeren Provinzstädten; Industrieparks in einer Vielzahl von Provinzstädten, in denen bereits viel Industrie existiert oder Ansiedlungen (meist staatlich) gefördert werden sollen.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Mexiko für Immobilienerwerbe?

Der Immobilienerwerb kann durch einen privatschriftlichen Kaufvertrag erfolgen – aus Gründen der Rechtssicherheit wird dieser bei gewerblichen Immobilien meist notariell beglaubigt. Der Immobilienkauf ist jedoch durch einen notariellen Kaufvertrag zu formalisieren und zur Entfaltung der Drittwirkung in das mexikanische Grundbuch einzutragen.

### I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Mexiko?

Mexiko kennt eine Treuhand für Immobilieninvestitionen = Fibra („Fideicomiso



de Inversión en Bienes Raíces“). Es handelt sich um eine börsennotierte Treuhand für die Vermietung und Verwaltung von Immobilien. Der Steuervorteil dieser Fibra besteht in der Differenzierung von Steuern.

### I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

Der direkte Landerwerb 50 km entlang der Küste und 100 km entlang der Lan-

desgrenze ist für ausländische natürliche Personen nicht erlaubt. Hier erfolgt der Erwerb durch eine Treuhand. Juristische Personen, das heißt auch mexikanische Gesellschaften mit hundertprozentiger ausländischer Beteiligung, können – mit Einschränkungen – Immobilieneigentum in den bezeichneten Zonen erwerben.

### I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken?

### Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Mexiko?

Deutsche Banken finanzieren Immobilienkäufe und –neubauten in Mexiko, wobei jedoch regelmäßig darüber hinaus eine Sicherheit durch die deutsche Muttergesellschaft gefordert wird. Typische Kreditsicherheiten in Mexiko sind die Hypothek, die im Grundbuch eingetragen wird, das Aktienpfand (der Immobilien-Gesellschaft) sowie die Einbringung der Immobilie in eine Sicherungs-Treuhand.

## Kolumbien: sehr gutes Investitionsklima – sinkende Renditen

### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Kolumbien allgemein?

Das Investitionsklima in Kolumbien lässt sich insgesamt nach wie vor als sehr gut einschätzen, auch wenn die Renditechancen in den letzten zwei bis drei Jahren leicht zurückgegangen sind. Dies liegt insbesondere an vielen Neubauten (Bau von Sozialwohnungen und auch exklusivem Wohnungsbau, einschließlich großen Einkaufszentren) in den Großstädten, die seit vielen Jahren nicht verkauft, sondern bevorzugt vermietet werden, aber durch die sich das Angebot auch erhöht hat.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Kolumbien für Immobilienerwerbe?

Immobilienerwerbe sind in Kolumbien auch für Ausländer ohne große Schwierigkeiten möglich, sofern einige Besonderheiten beachtet werden. Es ist zwischen den Parteien zunächst ein schriftlicher Vorvertrag zu schließen. Auf Grundlage dieses Vorvertrages wird von den Parteien die notarielle Kaufvertragsurkunde unterzeichnet, durch die der

Käufer einen schuldrechtlichen Anspruch auf die Übertragung des Grundstücks erwirbt. Der Eigentumsübergang vollzieht sich mit der Eintragung ins Grundbuch beim zuständigen Grundbuchamt. In jedem Fall empfiehlt sich die Durchführung einer Liegenschaftsstudie vor einem Kauf, da in Kolumbien kein gutgläubiger Erwerb bei Grundstücken möglich ist. Beim Kauf von größeren Flächen außerhalb der Städte, beispielsweise für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft, bestehen Einschränkungen in Bezug auf die Größe der zu erwerbenden Flächen.

### Befreiung von der Ertragssteuer bei Hotels

### I&F Welche hervorzuhebenden steuerrechtlichen Risiken und/oder Vorteile bestehen in Kolumbien für Immobilieninvestitionen? Welche Steuern fallen zwingend an?

Grundsätzlich fällt in Kolumbien bei Immobilienerwerben die Registersteuer für die Eintragung ins Grundbuch sowie die jährlich zu zahlende Grundsteuer an. Die Grundsteuer ist in Kolumbien bedeutend höher als in Deutschland. Auf die erzielten Gewinne ist in Kolumbien Einkommens- beziehungsweise Körperschaftsteuer zu bezahlen. Die Einkommenssteuer liegt bei maximal 35 Prozent. Die Körperschaftsteuer beträgt 34 Prozent für 2017 und ab dann 33 Prozent. Für einige bestimmte Sektoren, beispielsweise im Hotelsektor, sieht das kolumbianische Steuergesetz Steuererleichterungen in Bezug auf die Ertragsteuer (0 Prozent Ertragsteuer für 30 Jahre!) vor.

### I&F Bestehen gegebenenfalls Hindernisse oder Hürden für ausländische (insbesondere deutsche) Investoren: beispielsweise Verwaltungsbeschränkungen (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen), Möglichkeiten der Direktinvestition?

### Finanzierung grundsätzlich durch kolumbianische Banken

Die kolumbianische Regierung hat in den letzten Jahren sehr gute Voraussetzungen für ausländische Investoren geschaffen. Es besteht die Möglichkeit der ausländischen Direktinvestition mit der Garantie, das investierte Geld zuzüglich der erwirtschafteten Gewinne weitestgehend steuerfrei ins Ausland zu transferieren.

### I&F Auf welche Weise kann eine gewerbliche Immobilieninvestition in Kolumbien finanziert werden? Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Kolumbien?

Eine Finanzierung erfolgt grundsätzlich durch kolumbianische Banken mittels eines Annuitätendarlehens oder durch Leasing. Deutsche Banken investieren nach unserer Erfahrung selten in kolumbianische Immobilienprojekte, da sie vor Ort nur durch Korrespondenzbanken vertreten sind. Als übliche Kreditsicherheit wird zumeist die Eintragung einer Hypothek verwendet oder die Abwicklung des Immobilienprojekts über eine Fiducia/Treuhandgesellschaft, die von der Finanzaufsichtsbehörde kontrolliert wird.

Der Autor

**Alexander von Bila,**  
Rechtsanwalt,  
Von Bila-De la  
Pava-Bertoletti,  
Bogotá, D.C.,  
Kolumbien



Quelle: CBBI, Cross Border Business Lawyers

## Rumänien: Das Grundbuchwesen ist noch uneinheitlich



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Rumänien allgemein?

Der rumänische Immobilienmarkt ist laut Studien in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. 2016 brachte neue Markteintritte und den Ausbau etablierter Investments. Die Investitionen betragen 2016 etwa 714 Millionen Euro (etwa fünf Prozent mehr als 2015); die größten Transaktionen betrafen Logistikparks, Shoppingcenter und Bürogebäude.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Rumänien für Immobilienerwerbe?

Personen aus EU-Mitgliedstaaten dürfen in Rumänien Grundstücke und Bauten frei erwerben. Verträge zur Übertragung/Bestellung dinglicher Rechte an Immobilien (beispielsweise Eigentum, Dienstbarkeiten, Hypotheken) bedürfen notarieller Beurkundung und der Grundbucheintragung.

Die Autorin

**Oana Somesan,**  
Rechtsanwältin,  
Stalfort Legal Tax Audit,  
Bistrita,  
Rumänien



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

Das Grundbuchwesen ist uneinheitlich; vor allem im Osten sind noch nicht alle Immobilien eingetragen. Die Grundbucheintragung dient derzeit (nur) der Sicherung der Drittwirkung; nach der Vermessung und Grundbucheintragung aller Grundstücke in den Städten und Gemeinden wird sie konstitutive Wirkung haben.

### I&F Steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Rumänien?

In Rumänien besteht keine Grunderwerbsteuer; zudem sind die vom Eigentümer örtlich zu entrichtenden Grund- und Gebäudesteuern relativ gering. Die Umsatzsteuer beträgt grundsätzlich 19 Prozent; für Immobilienerwerbe ist unter Umständen eine „umgekehrte Besteuerung“ anwendbar. Die Umrechnung, Meldung und Abführung der Umsatzsteuer hat verpflichtend in rumänischer Währung zu einem gesetzlich vorgegebenen Wechselkurs zu erfolgen.

### Keine Grunderwerbsteuer zu zahlen

### I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

Für den Erwerb von Immobilien in Rumänien sind keine Lizenzen oder

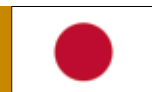
Genehmigungen erforderlich. Da die Rechtsordnung aber lediglich einen eingeschränkten Gutgläubenschutz aufgrund der Grundbucheintragung kennt, ist die Überprüfung der Rechtslage jeder Immobilie vor deren Erwerb unerlässlich.

Im Rahmen der Due Diligence werden die Historie der Eigentumsverhältnisse gründlich geprüft und Risiken für Erwerber/Finanzierer – beispielsweise die Existenz etwaiger Restitutionsansprüche oder Grundstücksüberlappungen – ermittelt.

### I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Rumänien?

Eine Finanzierung des Immobilienerwerbs in Rumänien durch deutsche Banken ist möglich und in der Praxis durchaus üblich. Die überwiegend in rumänischen Kreditverträgen eingesetzten Sicherungsmittel sind die Hypothek auf in Rumänien gelegene Immobilien beziehungsweise die Mobiliarpfandhypothek. Dabei handelt es sich um ein besitzloses Mobiliarpfandrecht, das drittwirksam abgeschlossen werden kann. Als weitere Sicherungsmittel kommen Bürgschaften, Abtretungen von Ansprüchen und Wechsel in Frage.

## Japan: starker Preisaufrtrieb vor den Olympischen Spielen



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Japan allgemein?

Der Autor

**Michael Andreas Müller,**  
Rechtsanwalt,  
Mueller Foreign  
Law Office,  
Tokio, Japan



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

Japan bietet ein verlässliches Umfeld für Immobiliengeschäfte. Vor allem chinesische Investoren sind seit Jahren in Japan sehr aktiv. Deutsche Investoren haben primär in Solarparks investiert. Angesichts der Olympischen Spiele 2020 in Tokyo erfährt der Markt einen starken Auftrieb. Allerdings wird in Tokyo auch schon vor einer Preiskorrektur nach Olympia gewarnt. Da die Preise über die vergangenen Jahre sehr stabil waren, kann jedoch nicht von einer Blase gesprochen werden. In der Provinz nimmt im Gegensatz zum Großraum Tokyo die Bevölkerung stetig ab, weshalb hier in

einem Umfeld sinkender Grundstückspreise Investitionen nur für spezifische Nutzungskonzepte sinnvoll erscheinen.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Japan für Immobilienerwerbe?

Es besteht ein hohes Maß an Rechtssicherheit und die dem Justizministerium unterstehenden Rechtsämter führen präzise Grundbuchregister. Ein registrierter Makler betreut die Übertragung und für das Eintragungsverfahren werden

lizenzierte Justizschreiber eingebunden. Zu beachten ist, dass Gebäude- und Grundstückseigentum auseinanderfallen können. Ein Hauskauf heißt deshalb nicht zwingend, dass auch Grund und Boden übergehen.

## Hohe Körperschafts- und Grunderwerbsteuer

### I&F Welche hervorzuhebenden steuerrechtlichen Risiken und/oder Vorteile bestehen in Japan für Immobilieninvestitionen? Welche Steuern fallen zwingend an?

Die Grundsteuern sind in Japan hoch und es fällt eine einmalige Grunderwerbsteuer an. Bei Steuerung über Projektgesellschaften ist die vergleichsweise hohe Körperschaftssteuer zu beachten (bei einem Umsatz von mehr als 100 Millionen Yen rund 33 Prozent). Eine Senkung der Körperschaftssteuer wird jedoch erwartet. Deutschland und Japan haben ein neues Doppelbesteuerungsabkommen im Januar 2017 in Kraft gesetzt, wonach die

Quellensteuer von 20,42 Prozent auf zehn Prozent reduziert wurde und auf Antrag auch gänzlich freigestellt wird.

### I&F Bestehen gegebenenfalls Hindernisse oder Hürden für ausländische (insbesondere deutsche) Investoren: beispielsweise Verwaltungsbeschränkungen (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen), Möglichkeiten der Direktinvestition?

Japan unterscheidet nicht zwischen in- und ausländischen Investoren und für Letztere gibt es keine besonderen Hürden. Bei der Immobilienentwicklung sind bauplanerische und sonstige Verordnungen zu beachten, wobei jedoch keine Diskriminierung ausländischer Investoren erfolgt.

### I&F Auf welche Weise kann eine gewerbliche Immobilieninvestition in Japan finanziert werden?

Eine Finanzierung durch japanische Banken ist sehr gut möglich. Die Zinssätze sind niedrig. Problematisch kann

aber die bei japanischen Banken verbreitete Erwartung der persönlichen Bürgschaftsübernahme seitens des Geschäftsführers der lokalen Projektgesellschaft sein.

## Keine Finanzierung durch deutsche Niederlassungen

### I&F Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditrisiken bestehen in Japan?

Niederlassungen deutscher Banken in Japan stehen für Finanzierungen nicht zur Verfügung. Finanzierungen durch die deutsche Hausbank sind jedoch möglich, da das hohe Maß an Rechtssicherheit goutiert wird. Im Grundsatz wird jedoch immer eine genaue Projekt-Due-Diligence verlangt, mit Fokus auf die rechtlichen Aspekte. Es bestehen vergleichbare Sicherungsmöglichkeiten wie in Deutschland, insbesondere Eintragung von Hypotheken und dies auch für finanzierende Banken aus dem Ausland.

## Portugal: nach Flaute Rekorde bei den Investitionen



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Portugal allgemein?

In diesem und dem vergangenen Jahr sind die Immobilieninvestitionen in Portugal generell gestiegen. Das Investitionsklima ist als sehr positiv einzustufen und gerade in den ersten Monaten 2017 wurden bereits Rekorde erzielt. Die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien ist zunehmend, gerade in Lissabon (und hier nicht nur auf den Central Business District begrenzt, sondern auch in historischen Vierteln und der nahen Umgebung Lissabons). Es ist in diesem

Segment vielmehr ein Problem des Angebots als der Nachfrage zu verzeichnen, da zwar gebaut wird, doch die Nachfrage nach großen gewerblichen Deals mit guten Yields wächst.

Zudem ist Portugal ein klassisches Land für Retailparks. Portugal registriert zudem gerade aufgrund von steigenden Tourismuszahlen einen Anstieg des Baus von Hotels und Tourismusanlagen. Darüber hinaus finden viele Renovierungsarbeiten, viel Umbau und Refurbishment von Bestandsbauten statt – insbesondere von historischen Gebäuden.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Portugal für Immobilienerwerbe?

In der Regel wird ein Kaufvorvertrag (contrato promessa de compra e venda) verhandelt, der vor dem eigentlichen Kaufvertrag geschlossen wird. Typischerweise bedürfen Verträge zu Immobilientransaktionen zur Gültigkeit der notariellen Beurkundung oder müssen durch einen beglaubigten privatschriftlichen

Vertrag geschlossen werden. Gleiches gilt für Vollmachten, die, wenn sie aus dem Ausland kommen, mit der Haager Apostille versehen werden müssen.

Grundsätzlich gilt, dass ein bestimmter Sachverhalt oder Ereignis in das Grundbuch eingetragen werden muss, wenn eine Änderung des Eigentumsrechts einer Immobilie eintritt. Das Gesetz schreibt ausdrücklich vor, welche Situationen eintragungspflichtig sind. Hierzu zählen die Kaufverträge und die endgültigen Kaufverträge. Auch dingliche Rechte Dritter (zum Beispiel eine Hypothek) sind im Grundbuch einzutragen. Damit eine Hypothek wirksam ist, muss diese also in das Grundbuch eingetragen werden.

### I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Portugal?

Bei einem Immobiliendeal muss in Portugal der Käufer die Grunderwerbsteuer (IMT) an das Finanzamt entrichten. Der Steuersatz schwankt zwischen 0 bis 6,5 Prozent, abhängig vom Wert der Immo-

Die Autorin

**Tânia Pinheiro,**  
Rechtsanwältin und  
Partnerin bei  
Caiado Guerreiro,  
Sociedade de  
Advogados, SP,  
Lissabon,  
Portugal



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers



bilie, der Art und der Benutzung. Die Stempelsteuer beim Immobilienerwerb (IS) beträgt 0,8 Prozent des Kaufpreises der Immobilie oder des Katasterwertes, wenn höher. Beide Steuern müssen vor dem endgültigen Kaufvertrag entrichtet werden. Durch bestimmte Steueranreize wurde zusätzlich der Immobilienmarkt angeregt und es existieren besondere Steuervergünstigungen für Neubürger in Portugal (residente não habitual).

## Steuervergünstigen für Neubürger

### I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

Ausländische Investoren müssen eine Steuernummer für nicht Steueransässige beantragen, um einen Immobiliendeal in Portugal abzuwickeln. Ein Unternehmen muss eine portugiesische Num-

mer für ausländische Gesellschaften (NIPC) beantragen. Beides ist zeitnah möglich.

### I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Portugal?

Es besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken. Wenn eine deutsche Bank ihre deutschen Kunden ins Ausland begleitet, muss diese Bank zunächst über eine portugiesische Nummer für ausländische Gesellschaften verfügen. Für die Beantragung ist ein beglaubigter Auszug des aktuellen Handelsregisterauszugs und der Satzung nötig, die in die portugiesische Sprache übersetzt werden müssen. Auch in Portugal muss zwischen dinglichen Kreditsicherheiten (garantias reais) und zwischen personenbezogenen Kreditsicherheiten (garantias pessoais) unterschieden werden.

Zu den dinglichen Kreditsicherheiten zählt die Hypothek (hipoteca), die in Portugal das wichtigste Sicherungsmittel darstellt. Zu den nicht dinglichen Kreditsicherheiten zählt zum Beispiel die Bürgschaft (Fiança) und das Aval (eine personenbezogene Kreditsicherheit, in dem der Avalista unmittelbar und persönlich gegenüber dem Gläubiger haftet) zu den typischen Kreditsicherheiten. Bei Sicherheiten wie Hypotheken fällt die Stempelsteuer (imposto do selo) an. Der Steuersatz variiert je abzusichernde Kredithöhe und Dauer von 0,04 bis 0,6 Prozent.

Ist diese Garantie oder Sicherheit „akzesorisch“ (materialmente acessórias) von einem anderen Vertrag (beispielsweise einem Darlehensvertrag), der speziell im Stempelsteuergesetz vorgesehen ist und besteuert wird, dann entfällt die Stempelsteuer auf die Garantie oder Sicherheit. In der Regel wird der endgültige Kaufvertrag mit dem Darlehensvertrag und der Hypothek gleichzeitig beurkundet und ins Grundbuch eingetragen.

## Russland: trotz Sanktionen mehr Auslandsinvestitionen



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Russland allgemein?

Trotz der Sanktionen nimmt Russland den 40. Platz im Doing Business 2017 ein, dabei den 9. Platz im Bereich der Immobilienregistrierung. S&P hob im Februar 2017 Russlands Rating von „stabil“ auf „positiv“ an und prognostiziert

weiteres Wirtschaftswachstum. Das Gesamtvolumen von Immobilieninvestitionen im Jahre 2016 betrug laut Colliers International etwa 4,17 Milliarden US-Dollar. Das sind vor allem Investitionen in Büroimmobilien, Lager- und Verkaufsflächen. Trotzdem bleibt die Krise im Bereich der ausländischen Immobilieninvestitionen spürbar. Die Anzahl der ausländischen Investitionen für gewerbliche Immobilien ist 2016 wiederum gesunken und betrug etwa 120 Millionen US-Dollar – das sind etwa drei Prozent. Es wird aber für 2017 eine Zunahme von Auslandsinvestitionen vor dem Hintergrund des allgemeinen Wirtschaftswachstums prognostiziert.

keine gerichtlichen Fälle nach dem Investitionsschutzabkommen.

Der Immobilienerwerb unterliegt der staatlichen Registrierung, der Eigentümer wird ins Immobilienregister eingetragen. Vor dem Immobilienerwerb ist unbedingt eine Due-Diligence-Prüfung durchzuführen, in deren Rahmen der Rechtsstatus der Immobilie und des Eigentümers, Anschlüsse, Bebauungsmöglichkeiten sowie umweltrechtliche Fragen analysiert werden, was den Immobilienerwerb absichert.

Die Autoren

Thomas Brand,  
Rechtsanwalt



Quelle: CBGL, Cross Border Business Lawyers

Maria Braun,  
Juristin



Quelle: CBGL, Cross Border Business Lawyers

beide Brand & Partner,  
Moskau,  
Russland

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Russland für Immobilienerwerbe?

Der Immobilienerwerb ist in einer Reihe von Gesetzen geregelt, darunter im Immobilienregistrierungsgesetz, Zivilgesetzbuch, Bodengesetzbuch und Auslandsinvestitionsgesetz. Deutsche Investitionen sind unter anderem durch das deutsch-russische Investitionsschutzabkommen geschützt, das Enteignungen nur gegen Entschädigungen zulässt. Bisher gab es

## Deutsche Investments vor Enteignungen geschützt

### I&F Welche hervorzuhebenden steuerrechtlichen Risiken und/oder Vorteile bestehen in Russland für Immobilieninvestitionen? Welche Steuern fallen zwingend an?

Ausländische Gesellschaften können Immobilien direkt oder indirekt über eine russische Tochtergesellschaft erwerben. Zweite Variante könnte unter Umständen aus Sicht des nachträglichen Verkaufs vorteilhaft sein, da eine GmbH (OOO)

zusammen mit Immobilien verkauft werden kann („Share Deal“) und beim Anteilsverkauf keine Mehrwertsteuer erhoben wird. Bei Share Deals wäre gewisse Vorsicht geboten: Die russische Steuerbehörde kann dies als Steuerhinterziehung betrachten, solange es bewiesen wird, dass der einzige Geschäftszweck Reduzierung von Steuern ist (Verkauf der Anteile statt Verkauf von Immobilien, um keine Mehrwertsteuer zu zahlen). Auf jeden Fall ist eine Tax & Finance Due Diligence zu empfehlen, falls eine Beteiligung erworben wird.

Bei Asset Deals und Share Deals muss der russische Verkäufer nach russischen Steuervorschriften die Gewinnsteuer (Unternehmen) beziehungsweise Einkommensteuer (natürliche Person) zahlen. Für ausländische Verkäufer besteht die Möglichkeit, das jeweilige Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) anzuwenden. Bei Asset Deals fällt in der Regel die Quellensteuer an (20 Prozent für Unternehmen, 30 Prozent für Individuen). Bei Share Deals wird die Quellensteuer nicht erhoben, es sei denn, das relevante DBA sieht dies direkt vor, oder wenn kein DBA anwendbar ist. Für die Anwendung der DBA-Vorschriften soll dann der ausländische Verkäufer die Ansässigkeitsbescheinigung im Ausland (Deutschland) vorlegen und

darüber hinaus die Bestätigung, dass er der wirtschaftliche Eigentümer (beneficial owner) bezogen auf die Erträge ist.

Die Grundstückseigentümer haben eine Bodensteuer (0,3-1,5 Prozent des Katasterwertes) zu zahlen, die Eigentümer von anderen Immobilien Vermögenssteuer (Satz für Unternehmen 1,3-2,2 Prozent abhängig vom Immobilientyp und Regionalgesetzen). Die Kosten für den Erwerb von Immobilien werden im Wege der Abschreibung bei Gewinnermittlung berücksichtigt, falls es um die Immobilien geht, die in der Bilanz der russischen Tochtergesellschaft beziehungsweise der russischen Betriebsstätte des ausländischen Unternehmens aktiviert sind. Für den Abzug der Erwerbskosten von Grundstücken besteht eine Sonderregelung. Russland hat in den letzten Jahren seine Investitionsgesetzgebung stark entwickelt und auch Steuervergünstigungen beziehungsweise -Befreiungen – meistens bezogen auf Gewinnsteuer und Vermögensteuer – im Rahmen von Investitionsprojekten festgelegt.

**I&F Bestehen gegebenenfalls Hindernisse oder Hürden für ausländische (insbesondere deutsche) Investoren: Verwaltungsbeschränkun-**

**gen (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen), Möglichkeiten der Direktinvestition?**

Grundsätzlich sind die Russen und Ausländer beim Immobilienerwerb gleichgestellt, jedoch gibt es besondere Beschränkungen aus Gründen der staatlichen Sicherheit. So dürfen die ausländischen Staatsbürger sowie russische Gesellschaften, in denen mehr als 50 Prozent der Anteile im ausländischen Eigentum sind, keine Grundstücke in Grenzgebieten, sowie Agrargrundstücke im Eigentum haben.

**I&F Auf welche Weise kann eine gewerbliche Immobilieninvestition in Russland finanziert werden? Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Russland?**

Die Immobilieninvestitionen können durch russische oder ausländische – unter anderem deutsche – Banken finanziert werden sowie durch gemeinsame Investitionsfonds, die von russischen und ausländischen Partnern geschaffen werden. Die typischen Kreditsicherheiten in Russland sind Hypothek und Bürgschaft.

## Slowenien: keine Hürden für ausländische Investoren



**I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Slowenien allgemein?**

Das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Slowenien ist gut. Nach einem starken Rückgang der Immobilientransaktionen in den Jahren 2008 und 2009 gibt es heute auf dem Immobilienmarkt bereits seit 2014 den Trend eines Verkehrswachstums. So zeigt sich der Trend auch auf dem Grundstücksmarkt bezüglich der Flä-

Die Autorin

**Dr. Helena Devetak,**  
Rechtsanwältin,  
Devetak & PartnerJI,  
Nova Gorica,  
Slowenien



Quelle: CBLL Cross Border Business Lawyers

chen für den Bau von Gewerbegebäuden.

In Slowenien hängt die Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücksflächen weitgehend von den gemeindlichen Flächennutzungsplänen (OPN) ab, welche in Übereinstimmung mit der staatlichen Raumordnungspolitik und dem nationalen strategischen Plan sein müssen. Die aktuelle Flächennutzungsplanung in den Gemeinden und die Dynamik der Annahme von Flächennutzungsplänen haben so auf dem betreffenden Gebiet eine bedeutende Rolle bei der Umwidmung von Grundflächen in bebaubare Grundstücksflächen.

**I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Slowenien für Immobilienerwerbe?**

Rechtsgeschäfte, deren Gegenstand Eigentumsübertragung oder Verpfändung

an Immobilien sind, müssen gemäß dem slowenischen Recht in der Schriftform verfasst werden (Art. 52 Obligationengesetzbuch-OZ). Nach ihrer Unterzeichnung müssen die Verträge dem Steueramt vorgelegt werden.

Danach muss der Notar die Unterschrift des Verkäufers an dem Vertrag beglaubigen. Für den Erwerb von Immobilien ist die Eintragung in das Grundbuch erforderlich. Die Eintragung erfolgt aufgrund der Eintragungsbewilligung des Grundbucheigentümers der jeweiligen Immobilie.

**Keine steuerrechtlichen Risiken vorhanden**

**I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Slowenien?**

Es gibt im Prinzip keine steuerrechtlichen Risiken für Immobilieninvestitionen in Slowenien; als Interessent sollte man sich jedoch im Voraus sachgerecht informieren.

### I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

Im Prinzip gibt es keine Hürden für ausländische Interessenten, die in Slowenien investieren wollen.

### I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Slowenien?

In Slowenien besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken. In der slowenischen Praxis sind Immobilien ein sehr wichtiger Gegenstand der dinglichen Sicherheiten.

Die häufigste Form von Kreditsicherheiten in der Praxis des slowenischen Bankensektors ist das Grundpfandrecht (Hypothek).

## Ungarn: Die Talsohle der Wirtschaftskrise ist durchschritten



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Ungarn allgemein?

Die Talsohle der Wirtschaftskrise wurde in den Jahren 2013–2015 erreicht. Die Wirtschaft hat sich in den letzten zwei Jahren stabilisiert. Den „Schnäppchenjägern“ aus dem Bereich des Private Equity folgen in den vergangenen zwei Jahren mehr und mehr auch institutionelle Anleger.

Die stark anziehende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Immobilien in bester Lage hat die Preise in den letzten 12 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 sich in der mehr als 5 Jahre andauernden Wirtschaftskrise die Entwicklungsaktivitäten im Bereich Büroimmobilien auf Sparflamme bewegten.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Ungarn für Immobilienerwerbe?

Der Immobilienerwerb bedarf zu seiner Wirksamkeit eines notariell beurkundeten Kaufvertrages.

Der Autor

**Rainer Tom,**  
Rechtsanwalt,  
bnt attorneys at law,  
Budapest,  
Ungarn



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

Weitere Voraussetzung für den Eigentumserwerb in Ungarn ist die Eintragung des Käufers in das Grundbuch. Jede Rechtsänderung an einem dinglichen Recht bedarf zu seiner Wirksamkeit zudem einer Eintragung in das Grundbuch.

Die Eintragungen ins Grundbuch sind daher nicht nur deklaratorischer Form, sondern haben konstitutive Wirkung. Eintragungen im Grundbuch haben Publizitätswirkung und schützen den gutgläubigen Erwerb. Grundbuchverfahren werden zügig und reibungslos abgewickelt.

### Sehr hohe Umsatzsteuer von 27 Prozent

### I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Ungarn?

Immobilientransaktionen im gewerblichen Bereich sind grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig. Der Umsatzsteuersatz ist mit 27 Prozent außergewöhnlich hoch.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann in Richtung Umsatzsteuerbefreiung optiert werden. Neben der Umsatzsteuer fällt auch eine sogenannte Übertragungsgebühr an, die mit der deutschen Grunderwerbsteuer vergleichbar ist.

Die Möglichkeit, die Übertragungsgebühr 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.

### I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

Ungarn ist seit 2004 Mitglied der EU. Grundsätzlich bestehen für den ausländischen Investor aus der EU keine besonderen Beschränkungen. Hiervon ausgenommen ist der Erwerb von Ackerland.

### I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Ungarn?

Eine Finanzierung durch ausländische Kreditinstitute und damit auch durch deutsche Banken ist problemlos möglich. Die nichtakzessorische Grundschuld wurde im Zuge der Zivilrechtsreform im Jahre 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 es, neben der Hypothek weitere Sicherungsmittel zu bestellen. Beispielhaft seien dabei die Verpfändung von Forderungen, Geschäftsanteilen sowie die Einräumung einer Kaufoption auf die Liegenschaft erwähnt.



## Slowakei: Immobilienübertragungen nur unter Vorbehalt



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in der Slowakei allgemein?

Die Europäische Kommission erwartet auch für die Jahre 2017 und 2018 ein Wirtschaftswachstum von über drei Prozent in der Slowakei. Laut einer Studie habe sich das Investitionsvolumen im Bereich von Immobilien im Rekordjahr 2016 (460 Millionen Euro) im Vergleich zu 2015 (865 Millionen Euro) nahezu verdoppelt. Für 2017 wird ein weiteres sehr starkes Jahr prognostiziert.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in der Slowakei für Immobilienerwerbe?

Die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien sind grundsätzlich nicht anders als in den meisten Mitgliedstaaten

Die Autorin

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



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

in der EU. Es gibt allerdings zwei große Unterschiede zur deutschen Rechtsordnung. In der Slowakei gibt es keinen gutgläubigen Erwerb von Immobilien, sodass ein Gericht auch noch nach Jahren eine Immobilienübertragung rückwirkend aufheben kann. Aus diesem Grund wird regelmäßig eine Due Diligence im Vorfeld einer solchen Transaktion durchgeführt. Zudem ist ein Gebäude kein Bestandteil des darunter liegenden Grundstücks, wonach beide Immobilien unterschiedliche Eigentümer haben können. Sehr häufig werden Immobiliengeschäfte durch eine slowakische Zweckgesellschaft des Investors durchgeführt, die dann als Kreditnehmer gegenüber der Bank auftritt.

### Keine Grunderwerbsteuer – jedoch lokale Mehrwertsteuer

### I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in der Slowakei?

Ein steuerrechtlicher Vorteil von Investitionen in der Slowakei ist, dass keine Grunderwerbsteuer erhoben wird, dafür kann allerdings in bestimmten gesetzlichen Fällen Mehrwertsteuer anfallen. Dies sollte unbedingt im Rahmen der Planung geklärt werden. Zudem gibt es eine Immobiliensteuer, welche von den Gemeinden erhoben wird und stark variiert.

### I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

Ausländische Investoren sind grundsätzlich den slowakischen gleichgestellt und dabei ist es unerheblich, ob es sich um EU- beziehungsweise Nicht-EU-Ausländer handelt. Es gibt allerdings eine generelle Einschränkung, was den Erwerb von bestimmten Landwirtschaftsflächen betrifft.

### I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Slowakei?

Für die Finanzierung kommen grundsätzlich Banken aller Länder in Betracht. Ausländische Banken setzen bei Projektfinanzierung regelmäßig das Recht ihres Herkunftsstaates durch.

Typische Kreditsicherheit ist die Bestellung eines Pfandrechts. In der Slowakei können Pfandrechte an allen möglichen Gegenständen erworben werden. Üblich ist die Bestellung eines Pfandrechts an der Immobilie und an Geschäftsanteilen der slowakischen Zweckgesellschaft. Gängig sind aber auch Bürgschaften, Wechsel oder notarielle Schuldanerkenntnisse.

## Türkei: Erwerbsgrenze für Ausländer liegt bei 2,5 Hektar



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in der Türkei im Allgemeinen?

Der Autor

**Av. Doç. Dr. Mehmet Köksal,**

Köksal Attorney  
Partnership,  
Istanbul,  
Türkei



Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

Um dem wirtschaftlichen Wohnbedarf in der Türkei Rechnung zu tragen, müssen jedes Jahr 600 000 neue Wohnungen und etwa 200 000 qualitative Gewerberäume gebaut werden. Die türkische Regierung bemüht sich darum, das Investitionsklima zu verbessern. So hat sie beispielsweise die Umsatzsteuer für die Immobilienverkäufe an Ausländer abgeschafft.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in der Türkei für Immobilienerwerbe?

Der Immobilienerwerb durch Ausländer ist in §§ 35 ff. des türkischen Grund-

buchgesetzes (GBG) geregelt. Grundstücke, die innerhalb militärischer Sperrgebiete und Sicherheitszonen liegen, dürfen nicht von Ausländern erworben werden. Restriktionen gelten auch in Naturschutzgebieten.

Ansonsten unterscheidet das Gesetz bezüglich des Grunderwerbes zwischen natürlichen und juristischen Personen. Insgesamt darf die Grundstücksfläche, die eine ausländische natürliche Person erwirbt eine Größe von 2,5 Hektar nicht überschreiten. Im Ausland gegründete und dort ansässige Gesellschaften können nur im Rahmen spezialgesetzlicher Regelungen Immobilien und die dazu-

gehörigen beschränkten dinglichen Rechte erwerben. Diese sind im Tourismus-, Erdöl- und Industriegebietsgesetz geregelt.

**Ausnahmen durch Sonderinvestitionsgesetze**

In der Türkei gegründete Gesellschaften, an denen sich ausländische Investoren beteiligen, können Immobilien im Rahmen und zur Erfüllung ihres Geschäftszweckes erwerben. Freien Zugang zum Erwerb von Grundstücken wird für diese Gesell-

schaften eingeräumt, wenn der ausländische Inhaber keine Führungsaufgaben hat. Weitere Ausnahmen bezüglich der Erwerbsbeschränkungen gibt es im Rahmen der Sonderinvestitionsgesetze.

**I&F Wie hoch sind die Gebühren für die Übertragung?**

Bei Grundbuchverfahren betreffend Kauf beziehungsweise Verkauf wird aus Sicht des Käufers und Verkäufers je eine Gebühr von 20 Promille des Verkaufspreises fällig. Um den Immobilienmarkt zu unterstützen, hat die Regierung bis zum 30.

September dieses Jahres die Grundbuchgebühren auf 30 Promille reduziert.

**I&F Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in der Türkei?**

Eine Finanzierung durch die deutschen Banken ist theoretisch und gesetzlich möglich. Ebenso die Finanzierung über die türkischen Banken. Als typische Kreditsicherheiten sind die Hypothek und die persönliche gesamtschuldnerische Bürgschaft üblich.

**Spanien: neue Projekte vor allem in Madrid und Barcelona**



**I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Spanien allgemein?**

Nach überstandener Wirtschaftskrise steht Spanien seit Mitte 2014 wieder im Fokus institutioneller Anleger. Neue Marktteilnehmer sind hierbei die SOCIMI (spanische REITs). Um die Nachfrage insbesondere aus dem europäischen Ausland aber auch amerikanischer Pensionsfonds zu stillen, ist damit zu rechnen, dass in den kommenden Jahren zahlreiche neue Bauprojekte, vor allem in den „Hot Spots“ Madrid und Barcelona angestoßen und umgesetzt werden.

Beim Immobilienerwerb sind keine besonderen Formvorschriften zu beachten, sodass dieser bereits mittels privatschriftlichen Vertrages – beziehungsweise sogar mündlicher Vereinbarung – wirksam erfolgen kann. Um das Eigentum auch gutgläubigen Dritten gegenüber sicher zu erwerben, muss der Kaufvertrag jedoch in notarieller Urkunde abgeschlossen und anschließend im Eigentumsregister eingetragen werden.

Grundsätzlich bestehen für den ausländischen Investor – abgesehen von der Pflicht zur Beantragung einer spanischen Steuernummer – keine besonderen Schranken.

Ausnahmen ergeben sich allenfalls für Gebiete, die für militärische Zwecke von Bedeutung sind sowie für die Küstenzonen, wo es – je nach Entfernung zum Meer – Erwerbs- beziehungsweise Baubeschränkungen geben kann. Schließlich gilt bei Direktinvestitionen nicht in Spanien ansässiger Erwerber eine Anzeigepflicht, sofern der Kaufpreis 3 Millionen Euro übersteigt.

**I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Spanien für Immobilienerwerbe?**

Die Autoren

**Stefan Meyer,**  
Rechtsanwalt



Quelle: CBBL, Cross Border Business Lawyers

**Janis Amort,**  
Rechtsanwalt



Quelle: CBBL, Cross Border Business Lawyers

beide mmm,  
Monereo  
Meyer Marinel-Lo,  
Madrid,  
Spanien

**Bei Vertragsabschluss keine besonderen Formvorschriften**

**I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Spanien?**

Im Rahmen von Immobilieninvestitionen fällt die Umsatzsteuer (IVA) beziehungsweise bei Umsatzsteuerbefreiung die Grunderwerbsteuer (ITP) an. Weiterhin wird bei Erteilung notarieller Urkunden eine Stempelsteuer (AJD) erhoben. Steuerliche Vorteile im Hinblick auf die Körperschaftsteuer können sich mittels Investition über eine SOCIMI ergeben, sofern die Anforderungen des spanischen REIT-Gesetzes erfüllt werden.

**I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Spanien?**

Eine Finanzierung durch deutsche Banken und insbesondere die Absicherung eines deutschen Darlehensvertrages durch spanische Kreditsicherheiten ist unproblematisch möglich.

Wichtigstes Sicherungsmittel ist hierbei die Hypothek (eine Grundschuld nach deutschem Vorbild existiert nicht), die im Rahmen nahezu jeder Immobilieninvestition Anwendung findet.

Daneben besteht die Möglichkeit der Absicherung durch Pfandrechte an Forderungen, Bankkonten und Geschäftsanteilen sowie Nachrangvereinbarungen, Patronatserklärungen und Bürgschaften.

**I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?**

## Tschechien: großer Nachfrageüberhang in Prag



### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in der Tschechischen Republik allgemein?

Allgemein kann gesagt werden, dass die Situation von der Region abhängt. Am schlechtesten ist die Situation in Prag, wo die Nachfrage nach Immobilien das Angebot deutlich übersteigt. Im Vergleich mit anderen Teilen der Republik könnte der Kauf einer Wohnung in Prag sogar dreimal so teuer sein, als der Kauf einer vergleichbaren Wohnung zum Beispiel im Bezirk Mähren-Schlesien.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Tschechien für Immobilienkäufe?

Die Autoren



Ing. Zuzanna Hrubá,  
LL.M., Partnerin

Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers



Mgr. Filip Choutka,  
Anwaltskonzipient

Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

beide  
Schaffer & Partner,  
Prag,  
Tschechien

Im Jahr 2011 ist eine wichtige Novelle des Devisengesetzes in Kraft getreten, die den tschechischen Immobilienmarkt völlig liberalisiert hat. Bis dahin war die Möglichkeit der Ausländer, hier Immobilien und insbesondere landwirtschaftliche Flächen zu erwerben, relativ begrenzt. Mit Inkrafttreten dieser Novelle sind die ausländischen Subjekte in diesem Bereich vollkommen gleichgestellt worden. Allgemein kann gesagt werden, dass der Prozess des Immobilienerwerbs zwei Phasen umfasst – zunächst benötigt man einen Rechtstitel, der typischerweise ein Kaufvertrag ist. Das Eigentumsrecht wird erst dann übertragen, wenn dieser Vertrag im Grundbuch eingetragen wird.

### I&F Welche hervorzuhebenden steuerrechtlichen Risiken und/oder Vorteile bestehen in der Tschechischen Republik für Immobilieninvestitionen? Welche Steuern fallen zwingend an?

In der Tschechischen Republik gibt es keine besonderen steuerlichen Risiken oder Vorteile. Der Gewinn aus der Vermietung einer Immobilie unterliegt der Einkommensteuer in Höhe von 19 Prozent (bei Gesellschaften) beziehungsweise 15 Prozent bei natürlichen Personen. Beim Kauf einer Immobilie bezahlt der Käufer Grunderwerbsteuer in Höhe von vier Prozent. Außerdem ist für das Immobilieneigentum Immobiliensteuer zu zahlen, wobei die Steuerhöhe vor allem von der Fläche, der Lokalität und dem Nutzungszweck abhängig ist.

### I&F Bestehen gegebenenfalls Hindernisse oder Hürden für ausländische (insbesondere deutsche) Investoren: beispielsweise Verwaltungsbeschränkungen (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen), Möglichkeiten der Direktinvestition?

Es gibt keine speziellen Hindernisse für Ausländer, die ihnen mehr Pflichten als den tschechischen Subjekten auferlegen würden. Solange die Tätigkeit in der Tschechischen Republik nicht als unternehmerische Tätigkeit qualifiziert werden kann, schreiben die Rechtsvorschriften keine öffentlich-rechtliche Lizenz vor.

### I&F Auf welche Weise kann eine gewerbliche Immobilieninvestition in der Tschechischen Republik finanziert werden? Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in der Tschechischen Republik?

Die üblichste Form der Kaufpreisfinanzierung für eine Immobilie ist die Hypothek. Weniger gebräuchliche Varianten sind das Bausparen oder die Finanzierung durch einen „Überbrückungskredit“. Ein Hypothekendarlehen kann in der Tschechischen Republik nur von einer Bank vergeben werden.

Es ist also ausgeschlossen, dass private Subjekte Hypothekendarlehen vergeben. Es ist also nicht grundsätzlich ausgeschlossen, eine deutsche Bank zu wählen.

## Schweden: Der Pfandbrief ist die gängigste Kreditsicherheit



Der Autor



Sascha Schaeferdieck,  
Rechtsanwalt,  
Wistrand Advokatbyrå,  
Stockholm,  
Schweden

Quelle: CBBL Cross Border Business Lawyers

### I&F Wie ist das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben in Schweden im Allgemeinen?

Das Investitionsklima für gewerbliche Immobilienvorhaben ist in Schweden sehr positiv. Seit dem Jahr 2010 hat sich das Transaktionsvolumen der gewerblichen Immobiliengeschäfte insgesamt verdoppelt.

### I&F Welche rechtlichen Rahmenbedingungen existieren in Schweden für Immobilienerwerbe?

Immobilientransaktionen richten sich in Schweden nach dem Bodengesetz (Jordabalk (1970:994)). Der Großteil der gewerblichen Immobilientransaktionen (gegenwärtig etwa 95 Prozent) erfolgt allerdings in der Form, dass der Käufer nicht das Grundstück direkt kauft, son-



den eine Gesellschaft erwirbt, die das Eigentum an dem Grundstück hält. Hierzu schließen Käufer und Verkäufer einen Aktienkaufvertrag ab. Dabei sind die Vorschriften des Aktiengesellschaftsgesetzes (Aktiebolagslag (2005:551)) sowie des Kaufgesetzes (Köplag (1990:931)) zu beachten. Die kaufrechtlichen Regelungen sind in großem Umfang dispositiv.

### Keine Genehmigungspflicht für ausländische Investoren

#### I&F Gibt es steuerrechtliche Risiken und/oder Vorteile für Immobilieninvestitionen in Schweden?

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 zah-

len. Sofern Pfandbriefe für das Grundstück neu erstellt werden müssen, fällt eine weitere Steuer in Höhe von zwei Prozent der Höhe des Pfandbriefes an. Bei der Veräußerung einer Gesellschaft, in deren Eigentum ein Grundstück steht, ist der durch die Veräußerung der Aktien erzielte Gewinn aktuell nicht zu versteuern. Die Umsetzung der EU-Richtlinie 2016/1164 bis Ende 2018, die unter anderem eine Begrenzung der Abzugsfähigkeit von Zinsen vorsieht, kann jedoch umfangreiche finanzielle Belastungen auch für dieses Modell des Grundstückserwerbes mit sich bringen.

#### I&F Mögliche Hürden für ausländische Investoren (Lizenzen, Genehmigungen und Auflagen)?

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

#### I&F Immobilienfinanzierung: Besteht die Möglichkeit einer Finanzierung durch deutsche Banken? Welche typischen Kreditsicherheiten bestehen in Schweden?

Die Finanzierung eines Immobiliengeschäftes in Schweden durch eine deutsche Bank ist grundsätzlich möglich. Der Pfandbrief ist die üblichste Kreditsicherheit bei Immobilientransaktionen. Bei dem Erwerb einer Gesellschaft, in deren Eigentum ein Grundstück steht, ist zu beachten, dass es nach schwedischem Recht verboten ist, den Erwerb einer Aktiengesellschaft mit eigenen Mitteln 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.

## Mietpreisbremse hinterlässt keine Spuren: Preise steigen weiter

Die Mietpreisbremse hinterlässt in den Metropolen kaum Spuren. Im Gegenteil: In zwei der vier deutschen Millionenstädte sind die Mieten seit Inkrafttreten des Gesetzes vor zwei Jahren noch stärker gestiegen als vor der Gesetzeseinführung. Das zeigt eine Analyse des Internetportals immowelt.de.

Nahezu ungebremst sind die Mieten in den vergangenen zwei Jahren in Berlin und München in die Höhe geschneit. In der Hauptstadt beispielsweise stiegen die Mieten seit dem ersten Quartal 2015 von 8,50 Euro pro Quadratmeter (Median) um 18 Prozent auf 10 Euro. In den zwei Jahren vor der Einführung der Mietpreisbremse lag die Steigerungsrate bei 16 Prozent. In München zeigt sich ein ähnliches Bild. Trotz Einführung der Mietpreisbremse im August 2015 entwickeln sich die Mieten in der bayerischen Landeshauptstadt weiterhin kräftig nach oben. Seit dem ersten Quartal 2015 stiegen die Quadratmeterpreise von 14,80 Euro um 14 Prozent auf 16,90 Euro. In den beiden Jahren vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse war die Steigerungsrate mit 12 Prozent etwas niedriger.

Der immense Preisanstieg ist kein Wunder, denn die Mietmärkte in München und Berlin boomen. Der Zuzug in die beiden Metropolen ist ungebrochen und die Bevölkerung wächst von Jahr zu Jahr. Allein nach Berlin ziehen jährlich rund

40 000 Menschen. Neuer, bezahlbarer Wohnraum wird aber kaum geschaffen. Möglich ist diese Entwicklung auch, weil Neubauten sowie umfassend sanierte Wohnungen per Gesetz von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Gestiegene Baukosten, höhere Auflagen und mehr baurechtliche Vorgaben machen den Bau neuer Wohnungen zudem immer kostenintensiver. Neubauten sind für viele Mieter kaum noch bezahlbar. Es fehlt an geförderten, bezahlbaren Sozialwohnungen. „In den Ballungsgebieten wird die Nachfrage nach Wohnungen in den nächsten Jahren immer weiter zunehmen und die Preise in die Höhe treiben“, betont Immowelt-CEO Carsten Schlabritz. „Um einen Anstieg der Preise zu verhindern, muss vor allem bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.“

Das Problem der steigenden Mieten gelöst haben anscheinend Köln und Hamburg: Zwar sind die Mietpreise in beiden Städten seit Einführung der Mietpreisbremse auch angestiegen – in Köln allerdings um moderate 3 Prozent auf 10,30 Euro pro Quadratmeter. Zwischen 2013 und 2015 lag die Steigerungsrate in der Domstadt noch bei 10 Prozent. In Hamburg stiegen die Mieten seit Einführung der Mietpreisbremse lediglich um 2 Prozent, von 10,80 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2015 auf 11 Euro im ersten Quartal 2017. Im Zweijahreszeitraum zuvor lag die Steigerung noch bei

8 Prozent. Hamburg hat den Grundstein für den Kampf gegen die steigenden Mietpreise allerdings schon 2011 mit dem „Bündnis für das Wohnen“ gelegt. Seitdem entstehen pro Jahr mehrere Tausend – vor allem bezahlbare – Wohnungen in der Hansestadt. Auch Köln treibt den Wohnungsneubau voran: 2014 wurde das Stadtentwicklungskonzept Wohnen beschlossen, wonach in Zukunft jedes Jahr 3 400 Wohnungen entstehen sollen.

Seit dem 1. Juni 2015 können die Länder für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse verhängen. Bei Wiedervermietung von Bestandsimmobilien darf die Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden. Allerdings gibt es Ausnahmen: Neubauten sowie umfassend sanierte Wohnungen sind ausgenommen. Außerdem gilt ein Bestandschutz: Kein Vermieter muss die Miete senken – auch nicht, wenn er die Wohnung neu vermietet. Mittlerweile gilt das Gesetz in 313 Städten und Gemeinden. Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den Städten Berlin, München, Hamburg und Köln waren 56 300 Mietwohnungen und -häuser, die jeweils im ersten Quartal 2013, 2015 und 2017 auf immowelt.de inseriert wurden. Die Mietpreise spiegeln den Median der Nettokaltmieten bei Neuvermietung wider.

Red.