

IMMOBILIEN IN EUROPA

IMMOBILIEN IN EUROPA

VON

AAV

2. Auflage

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen
Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über
<http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© 2009 AAV 1. Auflage
2. erweiterte Auflage 2013
Satz, Umschlaggestaltung, Herstellung und Verlag: BoD – Books on Demand
ISBN: 978-3-8482-4434-8

IMMOBILIEN IN EUROPA

BELGIEN

Guido Imfeld

BULGARIEN

Dr. Frank Schmitz, Dr. Cornelia Draganova

DÄNEMARK

Susanne Ingemann, Knud K. Damsgaard

DEUTSCHLAND

Maria Knor, Dott. Francesco Senatore

FRANKREICH

Dr. Thomas Schrade

GRIECHENLAND

Anastasios Savidis

ITALIEN

Sabine Feller

KROATIEN

Sylvia Spoljar, Tim C. Clausß

LUXEMBURG

Mario Di Stefano

NIEDERLANDE

Sip W. van Dijk

ÖSTERREICH

Dr. Norbert Rinderer

PORTUGAL

Dr. Stephanie Müller-Bromley, Parvis Papoli-Barawati

SCHWEIZ

Guido Schmid-Häusler

SPANIEN

Dr. Roberto Carballo, Javier Martínez Puertas, Urs Johannes Jarfe

TÜRKEI

Aytekin Acar-Riemann, Emine Ulucan

UNGARN

Rita Weber

VORWORT

Diese Veröffentlichung richtet sich mit einer Reihe von präzisen praktischen Ratschlägen an Personen, die Grundbesitz erwerben möchten. Dem Investor soll eine größere Sicherheit gegeben werden.

Unsere Hinweise sind nicht nur für Investoren nützlich, sondern auch für Institutionen wie Banken, Sparkassen und Verbraucherverbände.

Diese Arbeit ersetzt aber nicht die individuelle Beratung, da jeder Fall ein Einzelfall ist. Der Inhalt kann jedoch lediglich Anregungen für die Lösung typischer Sachverhalts- und Fallkonstellationen bieten. Autoren und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen.

Vorwort zur zweiten Auflage

In der zweiten Auflage von „Immobilien in Europa“ wurde die erfolgreiche Erstausgabe überarbeitet und um eine Vielzahl von Beiträgen erweitert.

Dieses Buch ist die Konsequenz langjähriger Zusammenarbeit zwischen Anwaltskolleginnen und -kollegen aus Europa, die sich in den letzten 20 Jahren dem Ausländischen Anwaltverein Deutschland e.V. angeschlossen haben.

Es symbolisiert ein länderübergreifendes Netzwerk von fachkundiger Rechtsberatung, in dem eine umfassende Betreuung über Landesgrenzen hinweg möglich ist. So gesehen ist es eine Antwort auf die globale Herausforderung unserer Zeit. Dem Leser und dem Suchenden wird es eine Orientierungshilfe und ein Wegweiser sein, den richtigen Ansprechpartner zu finden, wenn es um Immobilienrecht in Europa geht.

Es finden sich in dieser Auflage sowohl Bearbeitungen von Kollegen des Vereins, die sich an der ersten Auflage beteiligt haben und ihre alten Beiträge überarbeiteten, als auch frischer Input zu noch nicht behandelten Ländern durch andere Mitglieder.

Das Ziel dieses Buches ist daher, international erworbene langjährige Erfahrung auf dem Gebiet des Immobilienrechts zu einem Netzwerk zusammenzuschließen und rechtliche sowie praktische Strukturen in den unterschiedlichen Ländern aufzuzeigen. Möge diese zweite Auflage viele Rechtssuchende erreichen und eine Hilfe sein.

Gisèle Biurrarena Tinz
Rechtsanwältin
Stellvertreterin des AAV in Rheinland-Pfalz und Hessen
Sachsenstraße 9
67067 Ludwigshafen
Tel.: + 49 621 5310628

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	7
VORWORT ZUR ZWEITEN AUFLAGE	8
EINFÜHRUNG	28

I. BELGIEN

1. DER ABSCHLUSS DES KAUFVERTRAGS	32
2. VERTRAGLICHE PFLICHTEN DER PARTEIEN	33
2.1 Pflichten des Käufers	33
2.2 Pflichten und Haftung des Verkäufers	34
3. BESONDERHEITEN BEIM KAUF EINER ZU ERRICHTENDEN IMMOBILIE	36
4. REALLASTEN	37
5. KOSTEN UND STEUERN	37
6. MAKLER	38
7. ERBRECHTLICHE ASPEKTE	39

II. BULGARIEN

Kapitel I

KAUF UND VERKAUF VON IMMOBILIEN	42
1. AUF DER SUCHE NACH DER GEWÜNSCHTEN IMMOBILIE	42
2. FINANZIERUNG	43
3. VERTRAGSGESTALTUNG – VERTRETUNGSMÖGLICHKEITEN	43
3.1 Vorvertrag	43
3.2 Notarvertrag	44
3.3 Vertretungsmöglichkeiten	44

4. KAUF VON GRUND UND BODEN – EINSCHRÄNKUNGEN FÜR AUSLÄNDER ..	44
4.1 Besonderheiten des bulgarischen Rechts	44
4.2 Gründung einer GmbH	45
5. KAUF VON OFF-PLAN-IMMOBILIEN	47
5.1 Besonderheiten	47
5.2 Bauträger- und Maklerhaftung	48
6. BAUREGELUNGEN AN DER SCHWARZMEERKÜSTE	48

Kapitel II

STEUERRECHTLICHE ASPEKTE	50
---------------------------------------	----

Kapitel III

ERBRECHT	53
-----------------------	----

III. DÄNEMARK

Kapitel I

DER HINTERGRUND FÜR DIE GESETZGEBUNG ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSERWERB	56
--	----

1. HAUPTREGEL: WOHSITZKRITERIUM DES ERWERBEGESETZES	57
1.1 Forderung nach fünf Jahren Wohnsitz	58
1.2 Erbschaft, Schenkung u.a.m.	59
1.3 Grundstücke aller Art	59
2. WANN ERTEILT DAS JUSTIZMINISTERIUM DIE GENEHMIGUNG?	59
2.1 Genehmigung für den Erwerb einer ganzjährigen Wohnung	59
2.2 Genehmigung für den Erwerb von Ferienhäusern	60
3. GESELLSCHAFTEN UND SONSTIGE JURISTISCHE PERSONEN	61

Kapitel II

AUSNAHME: GRUNDSTÜCKE FÜR GANZJÄHRIGE WOHNZWECKE ODER ALS BETRIEBSSTÄTTE	61
---	----

I. RENTNER,STUDENTEN U.A.M.	62
----------------------------------	----

Kapitel III

KONTROLLE DURCH GRUNDBUCHEINTRAGUNG	63
---	----

Kapitel IV

VERÄUSSERUNGSAUFLAGE	64
----------------------------	----

Kapitel V

„FERIENHAUSGESETZ“	64
--------------------------	----

I. ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN DURCH GESELLSCHAFTEN	65
---	----

I.1 Gesellschaftserklärung beim Erwerb von Grundstücken	65
---	----

2. GEWERBLICHE VERMIETUNG VON FERIENHÄUSERN	66
---	----

Kapitel VI

ZUSAMMENFASSUNG	67
-----------------------	----

IV. DEUTSCHLAND

Kapitel I

A. EINLEITUNG	70
---------------------	----

B. VORVERTRAGLICHE VERPFLICHTUNGEN	70
--	----

C. ERWERB UND VERÄUSSERUNG	71
----------------------------------	----

D. DER NOTAR UND SEINE AUFGABEN	72
---------------------------------------	----

E. GRUNDBUCH/BELASTUNGEN	73
--------------------------------	----

F. MAKLER	74
-----------------	----

Kapitel II

ERBRECHT	75
----------------	----

Kapitel III

STEUERRECHT	77
A. ERWERB EINER IMMOBILIE	77
B. VERÄUSSERUNG EINER IMMOBILIE	80

V. FRANKREICH

VORWORT ZU IMMOBILIENPREISEN UND POLITIK	84
--	----

A. Kauf

1. VOR- UND KAUFVERTRAG	88
2. OBLIGATORISCHE PRÜFUNG UND BESCHEINIGUNGEN VOM VERKÄUFER	90
3. ÜBERPRÜFUNG IN DER ZEIT ZWISCHEN „PROMESSE DE VENTE“ UND DEM „ACTE DE VENTE“	91
4. ERWERB ÜBER EINE IMMOBILIENGESELLSCHAFT	92
5. GRUNDERWERBSNEBENKOSTEN	93

B. Besitz und laufende Besteuerung	94
---	----

C. Wiederverkauf

1. STEUER AUF DEN MEHRERLÖS	95
2. OBLIGATORISCHE BESTELLUNG EINES STEUERBÜRGEN	96

D. Unentgeltliche Übertragungen – Erbfall und Schenkung

1. ERBSCHAFT	97
a. Ziviles Erbrecht – Nachlassspaltung	97
b. Erbschaftsteuerrecht	99
2. SCHENKUNG	100
a. Zivilrecht	100
b. Schenkungsteuerrecht – Besonderheiten	100
c. Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuererklärung	101

VI. GRIECHENLAND

Kapitel I

RÄUMLICHE BESCHRÄNKUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF	104
--	-----

Kapitel II

IMMOBILIENERWERB	105
------------------------	-----

Kapitel III

KOSTEN	108
--------------	-----

Kapitel IV

NEUBAU	109
--------------	-----

1. BEBAUUNGSPLAN UND BAUGENEHMIGUNG	109
---	-----

2. BAUAUSFÜHRUNG UND GEWÄHRLEISTUNG	110
---	-----

Kapitel V

GRIECHISCHES MIETRECHT	112
------------------------------	-----

VII. ITALIEN

Kapitel I

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG	116
----------------------------	-----

Kapitel II

KAUFVERTRAG	116
-------------------	-----

1. FORM DES VERTRAGSSCHLUSSES	116
-------------------------------------	-----

2. UNTERLAGEN FÜR VERTRAGSSCHLUSS	116
---	-----

3. RECHTSWIRKUNG	117
------------------------	-----

4. VERKÄUFERPFLICHTEN	117
-----------------------------	-----

5. KÄUFERPFLICHTEN	117
6. MÄNGELRECHTE	118
7. REDLICHKEITSPFLICHT	118

Kapitel III

VORVERTRAG	119
1. FORMERFORDERNIS	119
2. INHALT	120
3. RECHTSWIRKUNGEN	120
4. RECHTSFOLGEN BEI NICHTERFÜLLUNG	121
5. KONTROLLE DURCH DAS IMMOBILIENREGISTER	121
6. EINTRAGUNG IM IMMOBILIENREGISTER	121
6.1 Antrag	122
6.2 Rechtswirkungen der Eintragung	122

Kapitel IV

LIEGENSCHAFTSREGISTER (= IMMOBILIENREGISTER)	123
1. INHALT	123
2. BEDEUTUNG	123
3. AUSNAHME	123

Kapitel V

KATASTER	124
-----------------------	-----

Kapitel VI

STEUER UND GEBÜHREN	124
----------------------------------	-----

Kapitel VII

IMMOBILIENVERMITTLUNG DURCH MAKLER	125
---	-----

VIII. KROATIEN

Kapitel I

ALLGEMEINES	128
-------------------	-----

Kapitel II

IMMOBILIENERWERB DURCH KAUF	129
1. ANTRÄGE/TÄTIGKEITEN VOR VERTRAGSSCHLUSS	129
1.1. Abgleich Grundbuch – Kataster	130
1.2. Weitere Überprüfung von Eintragungen	131
2. VORVERTRAG (<i>PREDUGUVOR</i>) UND ANZAHLUNG (<i>KAPARA</i>)	132
2.1. Vorvertrag (<i>Predugovor</i>)	132
2.2. Anzahlung (<i>Kapara</i>)	134
3. IMMOBILIENKAUFVERTAG (<i>UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE</i>)	134
3.1. Parteien des Immobilienkaufvertrags	134
3.2. Kaufgegenstand und Kaufpreis der Immobilie	135
3.3. Form	135
4. EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG, ANTRAG AUF GRUNDBUCHEINTRAGUNG UND GRUNDBUCHEINTRAG	136
4.1. Eintragungsbewilligung (<i>Tabularna izjava</i>)	136
4.2. Antrag auf Grundbucheintragung und Eintrag in das Grundbuch	136
5. ERWERBSBESCHRÄNKUNGEN AUSLÄNDISCHER PERSONEN	138
5.1. Ausländer der EU-Mitgliedstaaten	138
5.2. Ausländer anderer Länder als der EU-Mitgliedstaaten	139
6. IMMOBILIENERWERB DURCH AUSLÄNDISCHE GESELLSCHAFTSGRÜNDUNG	140
7. IMMOBILIENVERKAUF DURCH AUSLÄNDISCHE PERSONEN	140
8. NOTARIELLE BEURKUNDUNGSMÖGLICHKEITEN IM AUSLAND	140

Kapitel III

BESTEuerung VON IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGESCHÄFTEN	141
1. GESETZLICHE VORSCHRIFTEN DER BESTEuerung VON IMMOBILIEN	141
2. GRUNDERWERBSTEuer	141
2.1. Steuerpflicht des Käufers	141
2.2. Entstehung und Höhe der Steuerpflicht	142
2.3. Meldepflichten	143
2.3.1. Meldepflicht des Notars	143
2.3.2. Meldepflicht des Gerichts	143
2.3.3. Anzeigepflicht des Käufers	143
2.4. Frist für die Zahlungspflicht	144
2.5. Steuerbefreiungen beim Immobilienkauf von natürlichen Personen	144
2.5.1. Erstmaliger Kauf einer Immobilie zu eigenen Wohnzwecken (Artikel IIa Abs. I ZPN)	144
2.5.2. Kauf eines Grundstücks zum Bau eines Hauses zu eigenen Wohnzwecken (Artikel IIb ZPN)	145
2.5.3. Kauf einer Neubauimmobilie zu eigenen Wohnzwecken (Artikel IIc ZPN)	146
2.6. Einzureichende Unterlagen bei der Steueranmeldung und dem Steuerbefrei- ungsantrag	146
2.7. Steuerbefreiungen beim Immobilienkauf von Handelsgesellschaften	147
3. BESTEuerung BEI VERÄUSSERUNG DER IMMOBILIE INNERHALB VON DREI JAHREN AB KAUF	147
4. FERIEHAUSSTEUER	147
5. DOPPELBESTEuerungSABKOMMEN (DBA) ZWISCHEN DEUTSCHLAND UND KROATIEN	148

IX. LUXEMBURG

I. Einführung	150
II. Rechtsquellen	151
III. Begriff des Eigentums	151
IV. Erwerb von Immobilien	
1. PARTEIEN/ERWERBSBESCHRÄNKUNGEN	152
2. VORKAUFSRECHTE	152
3. DER PRIVATSCHRIFTLICHE KAUFVERTRAG (COMPROMIS)	153
4. DIE NOTARIELLE BEURKUNDUNG	154
5. INHALT/EIGENTUMSÜBERGANG	155
6. EINTRAGUNG IM HYPOTHEKENREGISTER UND IM KATASTER	155
7. KAUF VON NOCH ZU ERRICHTENDEN IMMOBILIEN („SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN“)	156
8. BAUVERTRAGLICHE HAFTUNG	158
V. Grundpfandrechte	
1. DIE HYPOTHEK	159
2. DAS NUTZUNGSPFANDRECHT (ANTICHRÈSE)	159
3. DAS VORZUGSPFANDRECHT (PRIVILÈGE)	160
VI. Erbbaurecht und Erbpacht	
1. ALLGEMEINES	160
2. DAS ERBBAURECHT (DROIT DE SUPERFICIE)	160
3. DIE ERBPACHT (DROIT D'EMPHYTÉOSE)	161

VII. Erwerbsnebenkosten

1. ALLGEMEINES	161
2. NOTARKOSTEN	161
3. REGISTERSTEUERN (DROITS D'ENREGISTREMENT)	162
4. UMSATZSTEUER	162

VIII. Laufende Steuern

1. EINKOMMENSTEUER/KÖRPERSCHAFTSTEUER	163
2. UMSATZSTEUER	163
3. GRUNDSTEUER	163

IX. Immobilien bei Erbfall und Schenkung

1. INTERNATIONALES PRIVATRECHT	164
2. BESTEUERUNG DES ERBFALLS	164
3. BESTEUERUNG DER SCHENKUNG	165

X. Abschließend	165
-----------------------	-----

X. NIEDERLANDE

1. Was sind Immobilien?	168
2. Kaufverträge und Eigentumserwerb von Immobilien	168
3. Notare	169
4. Grundbuch	170
5. Hypotheken	170

6. Pfändung von Immobilien	171
7. Immobiliensteuern	171
8. Kaufrecht	172
9. Raumordnung	173
10. Immobilienpreise	173

XI. ÖSTERREICH

Kapitel I	
EINFÜHRUNG	178
Kapitel II	
DER KAUFVERTRAG ÜBER EINE IMMOBILIE	179
Kapitel III	
DAS GRUNDBUCH	180
Kapitel IV	
GEBÜHREN UND STEUERN	181
Kapitel V	
GRUNDVERKEHR UND RAUMORDNUNG	183
Kapitel VI	
MIETRECHTLICHE HINWEISE	185

XII. PORTUGAL

I. Rechtsgrundlagen	190
II. Immobilienerwerb durch Kauf	191
I. DER KAUFVORVERTRAG (<i>CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA</i>)	191
• Sinn und Zweck	191
• Form	192
• Inhalt	192
• Rechtsfolgen	194
2. DER KAUFVERTRAG (<i>CONTRATO DE COMPRA E VENDA</i>)	195
• Form	195
• Vor- und Nachteile der Wahl des documento particular autenticado	196
• Inhalt	197
• Rechtsfolgen	197
3. DER EINTRAG DES KÄUFERS IN DAS GRUNDBUCH (<i>REGISTO PREDIAL</i>)	198
III. Besteuerung von Immobilien und Immobiliengeschäften	199
I. GRUNDERWERBSTEUER – <i>IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)</i>	199
2. GRUNDSTEUER – <i>IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)</i>	201
3. STEMPELSTEUER – <i>IMPOSTO DO SELO (IS)</i>	202
4. EINKOMMENSTEUER – <i>IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)</i> – FÜR BESTIMMTE TATBESTÄNDE	202
5. DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN ZWISCHEN PORTUGAL UND DEUTSCHLAND	203

XIII. SCHWEIZ

Abstract	206
Das Schweizerische Immobiliarsachenrecht	
Grundeigentum, Stockwerkeigentum, Baurecht	207
Kauf von Immobilien, Gewährleistungsrechte	209
Erwerbsbeschränkungen für In- und Ausländer	210
Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Grundeigentum inkl. Gebäudeversicherung	212
Steuerliche Folgen des Erwerbs von Grundeigentum	213
DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN	213
EINKOMMENSTEUER	213
VERMÖGENSTEUER	214
GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER	215
ERBSCHAFTSTEUER	215
Erbrechtliche Bestimmungen	216
Literaturverzeichnis	217

XIV. SPANIEN

Kapitel I

EINFÜHRUNG	220
-------------------------	------------

Kapitel II

WAS KANN VON DEUTSCHLAND AUS ERLEDIGT WERDEN?	221
1. ALLGEMEINES	221
2. VORHERIGE KONTROLLEN	221
3. ÜBERPRÜFUNG UND ABWICKLUNG DER KAUFVERTRÄGE UND ERBSCHAFTSVERFAHREN	221
4. ABFASSUNG VON ENTWÜRFEN: ÖFFENTLICHE URKUNDEN FÜR KAUF/VERKAUF, SCHENKUNG, ERBSCHAFTSANNAHME	222
5. RATIFIZIERUNGSURKUNDEN	222
6. STEUERERKLÄRUNGEN UND STEUERZAHLUNGEN	222

Kapitel III

STRATEGIE ZUR SICHERUNG	223
1. ALLGEMEINES	223
2. DIE VIER PHASEN DER STRATEGIE	223
2.1 Die vorvertragliche Phase	223
2.2 Die Phase der privatschriftlichen Vertragsabfassung	224
2.3 Die Phase der Vertragsabfassung der öffentlichen Urkunde	225
2.4 Die Phase nach der öffentlichen Beurkundung	226

Kapitel IV

HINWEISE VOR JEDEM VERTRAGSSCHLUSS	226
1. ALLGEMEINES	226

2. ÜBERPRÜFUNGEN VOR VERTRAGSABSCHLUSS	227
2.1 Grundinformationen	227
2.2 Anhängige Grundbucheinträge	227
2.3 Grundbuchinformationen	227
2.4 Hypotheken, Pfändungen, Handwerker-Pfandrecht und Nießbrauch	228
2.5 Ergänzende Informationen	228
2.6 Steuerliche Belege	228
2.7 Bescheinigungen der Gemeinde	228
2.8 Belege der Versorgungsunternehmen	229
2.9 Prüfung der Zulässigkeit vor der DGCI	229
2.10 Bewertungsauskunft vorab	229
2.11 Auskunft über Bodenwertzuwachssteuer der Gemeinde	229
2.12 Katasterinformation	230
2.13 Besichtigung der Immobilie	230
2.14 Wohnungseigentum	230

Kapitel V

HINWEISE FÜR DIE VERTRAGSFORMULIERUNG	231
1. VERBRAUCHERSCHUTZ	231
2. WIRKSAMKEIT DER VERTRÄGE	232
3. IMMOBILIENVERTRÄGE	233
4. VERTRAGSAUFLÖSUNG	234

Kapitel VI

ÖFFENTLICHE KAUFVERTRAGSURKUNDE	236
1. ALLGEMEINES	236
2. BESONDERE VERTRAGSHINWEISE	237
3. TREUHAND-ANDERKONTO IN DEUTSCHLAND	237

4. ZAHLUNG PER BANKSCHECK	237
5. ANDERE SICHERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DEN KÄUFER	238

Kapitel VII

ERTEILUNG UND EINTRAGUNG DES ÖFFENTLICHEN KAUFVERTRAGS „ESCRITURA“ .. 239

I. VORBEREITENDE ARBEITEN	239
I.1 Kostenvoranschlag	239
I.2 Vorausgehende Dokumentation	239
I.3 Schriftliche Übersetzung	240
I.4 Entwurf der öffentlichen Urkunde	240
I.5 Vereidigter Dolmetscher	240
2. AUFGABEN DES NOTARS	240
2.1 Allgemeines	240
2.2 Ausarbeitung der öffentlichen Urkunde	241
2.3 Abforderung einer Grundbuchbestätigung und einer Katasterbescheinigung	242
2.4 Eintragung des wirklichen Verkaufspreises	242
2.5 Verlesung und Übersetzung der Urkunde	243
3. VORLAGE UND EINTRAGUNG IN DAS REGISTER	243
3.1 Aufgaben nach der Beurkundung	243
3.2 Einfache Ausfertigung	244
3.3 Eintragungsvormerkung	244
3.4 Eintragung in das Grundbuch	245

Kapitel VIII

VERERBUNG

I. ANWENDBARES RECHT	245
----------------------------	-----

Kapitel IX

NACH DEM ERWERB

246

I. ALLGEMEINE RATSCHLÄGE	246
I.1 Dienstleistungsvertrag	246
I.2 Eröffnung eines Bankkontos	246
I.3 Einzugsermächtigungen	247
I.4 Technische Sicherheitsmaßnahmen	247
I.5 Schriftliche Benachrichtigung	247
I.6 Behördliche Anmeldungen/Versorgungsunternehmen	247
2. VERSICHERUNGEN	247

Kapitel X

IMMOBILIENVERKAUF	248
-------------------------	-----

Der Erwerb eines Geschäftslokals in Spanien

I. ALLGEMEINE REGELN DES ZIVILRECHTS	250
II. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE GENEHMIGUNG EINES GESCHÄFTSLOKALS	251
1. Allgemeines	251
2. Städtebauliche Nutzungsgenehmigungen	251
3. Sonstige Nutzungsgenehmigungen	252
III. ERWERB EINES GESCHÄFTSLOKALS VOM BAUTRÄGER	253
IV. ERWERB EINES GESCHÄFTSLOKALS AUS ZWEITER HAND	253
V. GENEHMIGUNGSREGISTER	254
VI. BESCHRÄNKUNGEN DURCH DIE SATZUNG EINER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT	254
VII. ERWERBSBESTEUERUNG: UMSATZ- ODER VERMÖGENSÜBERTRAGUNGSSTEUER?	254

XV.TÜRKEI

I. EINLEITUNG	258
2. IMMOBILIEN	258
2.1. Rechte in Bezug auf Immobilien	258
2.2. Erwerb von Immobilien	259
2.2.1. Kauf- und Verkaufsverträge	259
2.2.2. Registrierung	260
2.2.3. Vertrag zum Verkauf des Unbeweglichen	260
2.2.4. Erbe	261
2.3. Rechte, die einem Eigentümer gewährt werden	261
3. IMMOBILIENSTEUERN	261
3.1 Steuern von Immobilienumsatzerlösen	261
3.2 Mehrwertsteuer	262
3.3 Gebühr für die Eintragung in das Grundbuch	263
3.4 Erbschaft- und Schenkungsteuer	263
3.5 Grundsteuer	264
4. IMMOBILIENERWERB VON AUSLÄNDERN IN DER TÜRKEI	264
4.1 Erwerb von Unbeweglichem/Immobilien durch Ausländer in der Türkei	264
4.2 Erwerb von Unbeweglichem/Immobilien durch Handelsunternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit nach den Gesetzen des eigenen Landes	264
4.3 Erwerb von Immobilien durch ausländische Staatsangehörige, Körperschaften nach dem Recht eines ausländischen Staates und internationale Organisationen	265

XVI. UNGARN

Überblick

Kapitel 1

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG	269
----------------------------	-----

Kapitel 2

KAUFVERTRAG	269
-------------------	-----

Kapitel 3

FORMVORSCHRIFTEN/GRUNDBUCH	270
----------------------------------	-----

Kapitel 4

STEUERN UND GEBÜHREN	271
----------------------------	-----

1. STEUERN	271
2. ZAHLUNGSMODALITÄTEN	271
3. ANWALTSKOSTEN	272

Kapitel 5

ERWERB DURCH AUSLÄNDER UND AUSLÄNDISCHE JURISTISCHE PERSONEN	272
--	-----

1. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	272
2. IMMOBILIEN, DIE KEINE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN SIND	273

Kapitel 6

MIETE	274
-------------	-----

EINFÜHRUNG

GRUNDZÜGE DES IMMOBILIENRECHTS IN EUROPA

Der Ausländische Anwaltverein Deutschland e.V. stellt in diesem Buch Grundsätze des Immobilienrechts einiger europäischer Länder nämlich Griechenland, Spanien, Portugal, Frankreich, Dänemark, Bulgarien, Italien und den Niederlanden vor. Die Zusammenstellung der Beiträge diverser Länder spiegelt ein wenig die Zusammensetzung dieses Vereins wider. Der Ausländische Anwaltverein Deutschland e.V. wurde im Jahre 1990 von sieben Rechtsanwälten gegründet. Zweck war es ursprünglich, ein Netz ausländischer Anwälte in Deutschland zu schaffen und diesen Kolleginnen und Kollegen eine berufliche Plattform zu bieten. Dem Verein gehören überwiegend ausländische Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, aber mittlerweile auch deutsche Kolleginnen und Kollegen an. Der Verein ist im Laufe der Jahre gewachsen und repräsentiert heute Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte aus 36 Ländern. Im Zuge der Vereinstätigkeit ist ein sehr buntes Netzwerk entstanden, das eine Kommunikation und Kooperation zwischen Juristen aus den unterschiedlichsten Ländern fördern soll. Diesem Ziel dient auch dieses Werk.

Die Lektüre der einzelnen Beiträge zeigt, dass an die Formerfordernisse der Immobilienübertragung ganz unterschiedliche Anforderungen gestellt werden. In vielen Ländern wird die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags über eine Immobilie als Wirksamkeitserfordernis für die Eigentumsübertragung vorgeschrieben. Abweichend hiervon, kann indes z.B. in Spanien eine Immobilie ohne Einhaltung dieses Formerfordernisses oder gar des Schriftformerfordernisses wirksam abgeschlossen werden. Portugal hat die notarielle Beurkundung als unbedingte

Wirksamkeitsvoraussetzung abgeschafft und lässt eine gültige Immobilienübertragung z.B. auch durch privatschriftlichen Vertrag zu. Auch in Italien besteht die Möglichkeit, dass ein rechtsgültiger Immobilienkaufvertrag entweder durch eine notarielle Urkunde oder in privatschriftlicher Form abgeschlossen wird. Demgegenüber schreibt das deutsche Immobilienrecht gemäß § 313 S. 1 BGB vor, dass jeder Vertrag, der die Verpflichtung zum Erwerb oder zur Übertragung einer Immobilie zum Gegenstand hat, einer notariellen Beurkundung bedarf. Der Gesetzgeber hat diesen Beurkundungszwang zum Schutz der Parteien (Warnfunktion) und zu Beweiszielen (Beweisfunktion) statuiert. Verstöße gegen das Formerfordernis führen zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags. Um das formnichtige Rechtsgeschäft gültig zu machen, bedarf es grundsätzlich einer formgerechten Neuvernahme. Die einzige Ausnahme von diesem Grundsatz ist in § 313 S. 2 BGB geregelt. Mit der Auflassung und Eintragung wird der formnichtige Vertrag (ohne Rückwirkung) gültig.

Der Vergleich der Beiträge zeigt des Weiteren, dass zwar alle der vorgestellten Länder ein Grundbuch bzw. Eigentumsregister kennen, die Bedeutung der Grundbucheintragung indes unterschiedlich ist. So ist z.B. in Frankreich, Spanien, Portugal und Italien der Grundbucheintrag deklaratorisch. Das heißt, zum Erwerb des Eigentums ist die Eintragung in das Grundbuch nicht zwingend erforderlich. Dies hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass zum Teil der Kaufvertrag selbst unmittelbar das Eigentum verschafft (z.B. Frankreich) oder aber mit einer formlosen Übergabe des Objektes nebst Kaufvertrag der Eigentumsübergang vollzogen wird. Demgegenüber ist in Deutschland die Grundbucheintragung des notariellen Kaufvertrags zum Eigentumserwerb zwingend erforderlich. Insgesamt lässt sich feststellen, dass das deutsche Grundstücksrecht sehr formal ausgestaltet ist. Eine Besonderheit des deutschen Sachenrechts ist die Geltung des sogenannten Abstraktionsprinzips. Bei dem Abstraktionsgrundsatz geht es um die rechtliche Trennung von kausalem und abstraktem Geschäft. Dieses Prinzip wirkt sich in der Weise aus, dass kausales und abstraktes Geschäft rechtlich voneinander getrennt sind. Für den Fall, dass die Zahlung des Kaufpreises über ein Notaranderkonto abgewickelt wird, erfolgt die Einigung über den Eigentumsübergang (auflassungsdinglicher Vertrag) bereits in der Kaufvertragsurkunde. Dieses Vorgehen ist auch ohne Anderkonto möglich, bedarf indes anderer Sicherungsmaßnahmen für den Verkäufer. Zur Sicherung des Käufers vor vertragswidrigen Zwischenverfügungen des Verkäufers (Veräußerung an eine andere Person) oder Eintragung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen von Gläubigern des Verkäufers ist in Deutschland die Beantragung und Bewilligung einer Auflassungsvormerkung unverzichtbar. Sie bewirkt in gewisser Weise eine relative Sperre des Grundbuches für Eintragungen Dritter, die der Durchführung des

Kaufvertrags entgegenstehen oder das Erwerbsrecht des Käufers beeinträchtigen. Auch andere Rechtsordnungen kennen Maßnahmen, die vor einer anderweitigen Eintragung in das Grundbuch schützen sollen. So kennt z.B. das spanische Immobilienrecht den sogenannten *Asiento de Presentación*. Ist ein notarieller Kaufvertrag über eine Immobilie errichtet worden, hat der Käufer aufgrund dieser Beurkundung (falls nichts anderes zwischen den Parteien geregelt worden ist) das Eigentum der Immobilie erworben. Um zu vermeiden, dass der Verkäufer mit einer anderen Person ebenfalls einen Kaufvertrag beurkundet, empfiehlt es sich, den Notar anzuweisen, dass unmittelbar nach Beurkundung dem Grundbuchamt zumindest per Fax eine Mitteilung über die vorgenommene Beurkundung zugeleitet wird. Eine solche Mitteilung empfiehlt sich für den Käufer auch deshalb, weil er sich so vor der Eintragung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen der Gläubiger des Verkäufers schützen kann. Ein Vergleich mit der deutschen Regelung zeigt, dass die Eintragung einer solchen Mitteilung unterschiedliche Bedeutung und Auswirkungen hat.

Die einzelnen Beiträge sowie diese kurze Einführung lassen erkennen, dass es (auch) auf europäischer Ebene kein einheitliches Immobilienrecht gibt. Der Ausländische Anwaltverein Deutschland e.V. und die Autoren der einzelnen Artikel bieten den Lesern hiermit die Chance, andere Rechtssysteme kennenzulernen, und lädt zugleich alle Interessierten zur Nutzung des entstandenen Netzwerkes und zu einer Zusammenarbeit zwischen Kolleginnen und Kollegen diverser Nationen ein.

Dr. Sabine Hellwege
Rechtsanwältin und Abogada
Niedersachsenstraße 11
49074 Osnabrück

Tel.: +49 541 2022555
Fax: +49 541 2022559

Avda. Jaime III No. 17, 2º
07012 Palma de Mallorca
Spanien
Tel.: +34 971 905412
Fax: +34 971 905413

I. BELGIEN

*Guido Imfeld
Rechtsanwalt*

I. DER ABSCHLUSS DES KAUFVERTRAGS

Das belgische Kaufrecht wird durch das Konsensualprinzip und weitgehende Vertragsfreiheit geprägt. Die gesetzlichen Regelungen zum Kaufvertrag finden sich in den Artikeln 1582 ff. des belgischen Zivilgesetzbuchs (Code Civil/Burgerlijk Wetboek).

Der Kaufvertrag ist geschlossen, wenn die Parteien sich über den Gegenstand des Kaufvertrags und den Preis einig sind (Artikel 1583). Anders als im deutschen Recht geht das Eigentum mit Abschluss des Kaufvertrags unmittelbar auf den Käufer über. Das belgische Recht kennt das deutsche Abstraktionsprinzip nicht. Eine Vereinbarung, wonach das Eigentum erst bei Zahlung des Kaufpreises übergeht, ist jedoch zulässig.

Üblich ist der Abschluss eines Kaufvorvertrags (*promesse de vente* oder *compromis de vente*/verkoopbelofte) mit anschließender notarieller Beurkundung. Der auf den Abschluss eines Kaufvertrags gerichtete Vorvertrag steht gemäß Artikel 1589 Abs. 1 dem Kaufvertrag in der Wirksamkeit gleich (*La promesse de vente vaut vente*./Verkoopbelofte geldt als koop.). Der Kaufvorvertrag bindet die Parteien daher bereits abschließend. Artikel 1584 erlaubt jedoch, den Vertrag auflösend oder aufschiebend bedingt zu schließen. Häufig wird z.B. der Erhalt einer Finanzierungszusage oder die notarielle Beurkundung innerhalb eines bestimmten Zeitraums als Bedingung vereinbart.

Anders als im deutschen Recht unterliegt der Kaufvertrag keinen Formvorschriften. Auch wenn Artikel 1582 von seinem Wortlaut her bestimmt, dass dieser notariell oder privatschriftlich geschlossen werden kann, ist auch ein mündlich geschlossener Vertrag zwischen den Parteien wirksam. Das belgische Zivilgesetzbuch enthält jedoch in den Artikeln 1341 ff. Beweisregeln. Artikel 1341 schreibt bei einem Vertrag, dessen Gegenstandswert einen Betrag von 375,00 Euro überschreitet, vor, dass der Beweis über sein Zustandekommen grundsätzlich nur mit einer zumindest privatschriftlichen Urkunde geführt werden kann. Der Zeugenbeweis wird durch die Vorschrift ausgeschlossen. In der Praxis bedeutet dies, dass die Vereinbarung schriftlich zu dokumentieren ist, es sei denn, die Vertragsparteien sind Kaufleute. Artikel 1347 erlaubt aber, den Beweis für das Zustandekommen eines Vertrags zu führen, wenn aus einem anderweitigen Schriftstück auf die Existenz eines Kaufvertrags geschlossen werden kann (*commencement de preuve par écrit*/begin van bewijs door geschrift), z.B. das Schreiben des Käufers, in dem dieser mitteilt, von dem Vertrag Abstand nehmen zu wollen oder Quittung über eine Anzahlung. Der deutsche Käufer kann sich nicht auf eine Form- und Schutzvorschrift wie § 311b BGB berufen.

Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss eines privatschriftlichen Kaufvertrags oder Vorvertrags muss von Gesetzes wegen dessen notarielle Beurkundung erfolgen. Die notarielle Beurkundung und die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Kataster gewährleisten, dass der Eigentumsübergang im Verhältnis zu Dritten wirksam ist (Artikel 1328). Insofern ist schlussendlich auch in Belgien der Abschluss eines notariellen Kaufvertrags notwendig, er ist nur nicht Wirksamkeitsvoraussetzung inter partes wie im deutschen Recht.

Der Käufer hat das Recht, den Notar zu bestimmen. Er trägt gewöhnlich die Kosten der Beurkundung. Der belgische Notar ist befugt, in seinem Amtsbezirk Beurkundungen für Liegenschaften im gesamten Land vorzunehmen, sodass ein deutschsprachiger Notar in der Deutschsprachigen Gemeinschaft (Ostbelgien) einen Kaufvertrag auch über eine in der niederländisch- oder französischsprachigen Region belegene Immobilie beurkunden kann.

Der Notar übernimmt dabei die umfassende Beratung der Vertragsparteien. Er nimmt Einsicht in das Grundbuchregister, die Katasterunterlagen und Pläne. Er prüft, ob eventuell Grunddienstbarkeiten oder vertragliche bzw. gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen oder sonstige Hindernisse der Eigentumsübertragung entgegenstehen. Nach Abschluss des Kaufvertrags lässt der Notar den Kaufvertrag über das Einregistrierungsbüro im Grundstücksregister registrieren. Diese Einregistrierung führt zur Erhebung der Einregistrierungssteuer, die der Käufer zu tragen hat. Der Notar veranlasst die Tilgung von Hypotheken und Steuerschulden, die auf der verkauften Immobilie noch lasten, sowie die Umschreibung der Kaufurkunde innerhalb von zwei Monaten beim zuständigen Hypothekenamt. Der Eintragung in das Grundstücksregister beim Einregistrierungsbüro folgt dann automatisch die Eintragung beim Hypothekenbewahrer (*conservateur des hypothèques/hypotheekbewaarder*) im Hypothekenamt. Der Hypothekenbewahrer ist auch für die Eintragung von im Zuge des Erwerbes gewährten Hypotheken zuständig.

2. VERTRAGLICHE PFLICHTEN DER PARTEIEN

2.1 Pflichten des Käufers

Der Käufer hat die Pflicht, den Kaufpreis zu zahlen. Der Kaufpreis wird auf das Anderkonto des Notars entrichtet und diesem wird die Weisung erteilt, auf dem Grundstück ruhende Hypotheken löschen zu lassen und erst danach dem Verkäufer den Restbetrag auszuzahlen.

2.2 Pflichten und Haftung des Verkäufers

Vor Abschluss des Kaufvertrags ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer den Kontrollbericht über den Zustand der Elektroinstallationen, eine Energieexpertise sowie einen Bericht bezüglich des Bodenzustandes und zum Zustand des Heizöltanks, soweit vorhanden, zu übergeben.

Der Verkäufer schuldet die Übertragung des Eigentums und die Gewährung störungsfreien Besitzes. Widrigenfalls haftet er gemäß Artikel 1625 ff. für Rechtsmängel. Der Käufer kann gemäß Artikel 1630 Beseitigung der Rechtsmängel verlangen, die den Käufer entgegen den vertraglichen Vereinbarungen in seiner Rechtsposition einschränken, oder vom Vertrag zurücktreten. Der Verkäufer haftet daneben auf Schadenersatz.

Der Verkäufer haftet nicht für offensichtliche Sachmängel der Immobilie, von denen der Käufer bei Anwendung gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis hätte haben können (Artikel 1642). Der Ausschluss der Haftung für offensichtliche Mängel geht weiter als im deutschen Recht. Der Käufer muss die Kaufsache daher untersuchen. Liegen Mängel vor, kann er die Kaufsache als nicht vertragsgemäß zurückweisen. Dies hat zur Folge, dass der Verkäufer den Kaufvertrag nicht erfüllt hat und die Regeln über die Nichterfüllung anstelle der Gewährleistungsansprüche greifen.

Aus Artikel 1643 haftet der Verkäufer für versteckte Mängel (*vices cachés*/verborgen gebreken), wobei es auch in Belgien üblich ist, bei gebrauchten Immobilien die Haftung für versteckte Mängel auszuschließen. Ein Gewährleistungsausschluss für versteckte Mängel ist allerdings nicht wirksam, wenn dem Verkäufer nachgewiesen werden kann, dass er bei Abgabe der Erklärung arglistig gehandelt hat. Üblicherweise enthält der Vertrag eine Klausel, wonach der Verkäufer zusichert, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags keine Kenntnis von versteckten Mängeln zu haben.

Die Haftung für versteckte Mängel ist auf die Rückabwicklung des Kaufvertrags und damit Rückzahlung des Kaufpreises, alternativ und nach Wahl des Käufers auf Minderung des Kaufpreises beschränkt. Weiter haftet der Verkäufer dem Käufer auf Ersatz der zum Erwerb aufgewendeten Kosten (z.B. Notarkosten). Diese Ansprüche müssen gerichtlich geltend gemacht werden. Artikel 1645 verpflichtet den Verkäufer darüber hinaus zum Schadenersatz, wenn der Käufer nachweisen kann, dass der Verkäufer einen versteckten, ihm bekannten Mangel verschwiegen hat.

Die Gewährleistungsfrist für die Mängelhaftung beträgt im belgischen Recht gemäß Artikel 2262 bis zehn Jahre. Diese lange Gewährleistungsfrist wird temperiert durch Artikel 1648, wonach Gewährleistungsansprüche für versteckte Mängel innerhalb der sogenannten kurzen Frist (*bref délai/korte tijd*) gerichtlich geltend gemacht werden müssen. Erfolgt dies nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums, der tatrichterlicher Überprüfung unterliegt und aus Gründen der Vorsicht zwei bis drei Monate nicht überschreiten sollte, kann der Käufer seine Mängelgewährleistungsansprüche nicht mehr durchsetzen.

Daneben gibt es die besondere zehnjährige Haftung der Artikel 1792, 1799 und 2270 (*garantie décennale/tienjarige aansprakelijkheid*). Danach haften Architekten und (Bau-)Unternehmer zehn Jahre lang für wesentliche Mängel, die die Stabilität und Solidität des Bauwerkes beeinträchtigen. In der Rechtsprechung ist eine Tendenz festzustellen, den Begriff der wesentlichen Mängel auszuweiten (z.B. durch fehlerhafte Abdichtung hervorgerufene Feuchtigkeitsschäden im Keller, die die Stabilität und Solidität des Mauerwerkes beeinträchtigen können). Da die Haftung auch drittschützend ist, kann sie weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden. Diese Haftung gibt dem Gläubiger das Recht, Beseitigung der Mängel zu fordern, was im Rahmen der allgemeinen Gewährleistung wegen versteckter Mängel nicht der Fall ist. Aufgrund des drittschützenden Charakters besteht auch eine Haftung wegen offensichtlicher Mängel, wenn diese wesentlich sind und der Bauherr nicht grob fahrlässig war. Anders als im französischen Recht kennt das belgische Recht jedoch keine zehnjährige Haftung des Bauherrn, falls der Bauherr innerhalb der zehnjährigen Garantie ein neu errichtetes mit einem solchen, dem Verkäufer nicht bekannten Mangel behaftetes Bauwerk veräußert (vgl. Artikel 1792 – I *Code Civil français*). Der Kaufvertrag beinhaltet aber von Rechts wegen die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen des Verkäufers gegenüber den an der Errichtung der Immobilie beteiligten Unternehmern und Architekten an den Käufer.

Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften greift nicht die allgemeine Sachmängelgewährleistung. Derartige Zusicherungen werden als besonderer, selbständiger Garantievertrag aufgefasst. Es handelt sich um eine rechtsgeschäftliche Verschärfung der gesetzlichen Haftung. Die Wertung von Zusicherungen als selbständiges Garantieversprechen hat zur Folge, dass die Frist gemäß Artikel 1648 sowie die anderen Beschränkungen der Sachmängelansprüche – Ausschluss von Schadenersatzansprüchen bei Abwesenheit positiver Kenntnis von versteckten Mängeln – nicht eingreifen.

3. BESONDERHEITEN BEIM KAUF EINER ZU ERRICHTENDEN IMMOBILIE

Der Verkauf eines Grundstücks mit Bauverpflichtung oder einer schlüsselfertigen Immobilie sowie der Umbau einer Immobilie ab einem bestimmten Auftragswert sind in Belgien durch ein Wohnungsbaugesetz vom 09.06.1971 geregelt (Loi Breyne/Breyne wet). Dieses Gesetz hat zwingenden Charakter und kann zum Nachteil des Käufers nicht abbedungen werden. Es betrifft die Errichtung von Gebäuden, die dem Auftraggeber zu mindestens 50 % zu privaten Wohnzwecken dienen.

Das Gesetz verlangt Schriftform für das wirksame Zustandekommen des Vertrags. Neben der Verpflichtung, den Käufer umfänglich über den Kaufgegenstand zu informieren, verbietet das Gesetz, vom Käufer bei Vertragsschluss eine Anzahlung zu verlangen, die einen Betrag von 5 % des Gesamtkaufpreises übersteigt. Der Verkäufer kann allerdings vorab Zahlung des Kaufpreises, der auf das Grundstück entfällt, verlangen. Das Eigentum an diesem geht unmittelbar auf den Käufer über. Das Gesetz verbietet, unabhängig vom Baufortschritt Akontozahlungen zu verlangen. Die Zahlungen müssen zwingend mit dem Baufortschritt korrespondieren. Der Verkäufer muss eine Erfüllungsgarantie hinterlegen.

Das Gesetz sieht, wie in Belgien üblich, eine zweiphasige Abnahme vor, die sogenannte vorläufige Abnahme (*réception provisoire/voorlopige oplevering*), die die Gewährleistungsfristen in Gang setzt und die Sachgefahr auf den Käufer überleitet, und sodann die definitive Abnahme (*réception définitive/eindoplevering*) frühestens ein Jahr nach der vorläufigen Abnahme. Diese hat zur Funktion, die Genehmigung des Kaufgegenstandes als vertragsgemäß zu erklären, und schließt den Verkäufer von Mängelansprüchen aus, die bei definitiver Abnahme vorhanden waren und die sich der Käufer in Kenntnis derselben nicht vorbehalten hat.

Der Verkäufer kann seine Haftung für versteckte Mängel nicht ausschließen. Für schwerwiegende Mängel haftet er, selbst wenn diese zum Zeitpunkt der definitiven Abnahme erkennbar waren.

Das Gesetz ist allerdings nicht anwendbar, wenn die Immobilie von verschiedenen Auftragnehmern errichtet wird und hierzu gesonderte Verträge geschlossen werden.

4. REALLASTEN

Grundstücke können im belgischen Recht mit Grundpfandrechten belastet werden. Dies ist bei finanziertem Erwerb regelmäßig der Fall in Form von Hypotheken. Das belgische Recht kennt hingegen keine Grundschulden.

Die Hypothek ist streng akzessorisch. Sie muss durch einen belgischen Notar bestellt werden, wobei der notarielle Akt konstitutive Wirkung hat. Die Eintragung ist nur von Bedeutung hinsichtlich der Drittwirksamkeit. Die Rangfolge mehrerer Hypotheken und dinglicher Rechte bestimmt sich nach der zeitlichen Folge der Eintragungen. Die Hypothekenlaufzeit beträgt 30 Jahre. Nach Ablauf von 30 Jahren erlischt die Hypothek, es sei denn, sie wird vor Zeitablauf rechtzeitig erneuert.

Eine zweite Form der dinglichen Sicherung an unbeweglichen Sachen ist das sogenannte Privileg. Hierbei handelt es sich um ein bevorrechtigtes Befriedigungsrecht, das kraft Gesetz entsteht. Ein solches Privileg betrifft z.B. die Verpflichtung des Käufers, den Kaufpreis zu zahlen. Dieses Privileg wird gleichzeitig mit der Eintragung des Kaufvertrags in das Hypothekenregister eingetragen.

Das Eigentum kann des Weiteren mit dinglichen Nutzungsrechten (*droits d'usage et d'habitation/gebruik en bewoning*), Erbbaurechten (*droit de superficie/erfbouwrecht*) oder Dienstbarkeiten (*servitudes, services fonciers/erfdienstbarkeiten, grondlasten*) belastet werden.

5. KOSTEN UND STEUERN

Die mit einem Immobilienerwerb verbundenen Kosten machen in Belgien ca. 15 % des Kaufpreises inklusive der notariellen Beurkundung aus.

Die Einregistrierungssteuer, die der Grunderwerbsteuer entspricht, beträgt 12,5 % in Wallonien und der Region Brüssel und 10 % in Flandern. Diese Steuer kann auf 6 bzw. 5 % reduziert werden, wenn und soweit ein bestimmter Katasterwert nicht überschritten wird. Die Reduzierung greift allerdings nur bei Nutzung der Immobilie als privatem Erstwohnsitz.

Beim Kauf einer neu erbauten Immobilie fallen vorstehende Einregistrierungskosten auf das Grundstück an. Die hierauf errichteten Gebäude werden mit der Mehrwertsteuer von 21 % belegt, wobei unter bestimmten Umständen eine Reduzierung auf 6 % für die ersten 50.000,00 Euro möglich ist.

Daneben fallen bei Immobilien jährliche Steuern gemäß dem Katastereinkommen an. Diese sind strukturell der deutschen Grundsteuer verwandt, gelten jedoch als Einkommen (revenu cadastral/kadastraal inkomen). Es handelt sich um ein Pauschaleinkommen, wobei dies nicht unmittelbar im Verhältnis zum tatsächlichen (Nutzungs-)Wert der Immobilie steht, ähnlich wie bei dem deutschen Einheitswert.

Bei Erwerb einer Immobilie in Belgien zum Zwecke der Weitervermietung in nicht gewerblichem Umfang dient lediglich das Katastereinkommen als Besteuerungsgrundlage. Dies ist von Vorteil z.B. bei dem Erwerb von Immobilien ohne Finanzierung, da die zu versteuernden Einkünfte aus Katastereinkommen im Regelfall niedriger sind als die Erträge aus Mieteinnahmen. Sind hingegen erhebliche Aufwendungen bei Erwerb der Immobilie im Wege der Finanzierung (Zinsen) und Sanierung zu leisten, ist das Prinzip des Katastereinkommens grundsätzlich nachteiliger. Bei gewerblich vermieteten Immobilien ist hingegen das tatsächliche Mieteinkommen maßgeblich.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung belgischer Immobilien sind gemäß Artikel 23 Abs. 1 Nr. 1 Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Belgien und Deutschland in Belgien steuerpflichtig und werden in Deutschland unter Progressionsvorbehalt freigestellt. Die Weiterveräußerung von unbebauten Grundstücken innerhalb von acht Jahren und von bebauten Grundstücken innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb führt zu einer Besteuerung des Mehrwertes, es sei denn, es handelt sich um die vom Eigentümer privat genutzte Wohnimmobilie. Unter bestimmten Voraussetzungen (Parzellierung von hierzu erworbenen Grundstücken; zeitlich unmittelbare Weiterveräußerung einer Immobilie) wird Spekulationssteuer erhoben.

6. MAKLER

Überwiegend werden Immobilien in Belgien über Makler angeboten. Die Maklertätigkeit ist gemäß den Königlichen Erlassen vom 03.08.2007 und 06.09.1993 ein zulassungspflichtiger Beruf und setzt die Eintragung bei dem IPI/BIV (Berufsinstitut für Immobilienmakler/Institut

professionnel des agents immobiliers/Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars) voraus. Mittlerweile können auch im Ausland ansässige Makler ohne festen Betriebssitz in Belgien im Wege der gelegentlichen Berufsausübung Immobilien in Belgien anbieten. Auch diese gelegentliche Tätigkeit setzt eine Eintragung bei dem IPI/BIV voraus.

Gewohnheitsrechtlich trägt in Belgien der Verkäufer die Kosten des Maklers. Anderweitige Vereinbarungen sind zulässig, aber selten.

Die Makler unterliegen einem strengen Standesrecht (Code de déontologie/Reglement van plichtenleer), das über ein Königliches Dekret vom 27.09.2006 Gesetzeskraft erlangt hat.

Der Makler hat mit seinem Kunden zwingend einen schriftlichen Vertrag abzuschließen und ihn vorab über den Umfang der Vergütungspflicht zu informieren. Geschieht dies nicht in ordnungsgemäßer Weise, ist der Maklervertrag nichtig und der Vertragspartner schuldet keine Vergütung. Gleiches gilt, wenn ein Makler tätig wird, der nicht die Genehmigung zur Berufsausübung in Belgien hat.

Der Makler wird üblicherweise auf Erfolgsbasis in Höhe eines prozentualen Anteils vom Kaufpreis zzgl. Mehrwertsteuer vergütet. Die Vergütung beträgt regelmäßig zwischen 3 % und 5 % des Kaufpreises zzgl. 21 % Mehrwertsteuer. Nachdem die Europäische Kommission am 24.06.2004 dem IPI/BIV ein Bußgeld wegen der vom IPI/BIV veröffentlichten Regelsätze zur Vergütung der Makler auferlegt hat, gibt es keine offiziellen Empfehlungen hinsichtlich der Vergütung des Maklers mehr.

7. ERBRECHTLICHE ASPEKTE

Im Internationalen Privatrecht des Erbrechts gibt es in Belgien die sogenannte Nachlassspaltung. Artikel 79 des Code de Droit international privé/Wetboek van internationaal privatrecht bestimmt, dass sich das aufbewegliche Gegenstände anzuwendende Recht nach dem Wohnsitz des Erblassers bestimmt, während eine Immobilie nach dem Recht der Belegenheit vererbt wird. Das deutsche Internationale Privatrecht knüpft hingegen einheitlich an die Staatsangehörigkeit des Erblassers an.

Bei Erwerb von Immobilien in Belgien durch in Deutschland ansässige Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit kann es daher im Erbfall zu einer Nachlassspaltung kommen. Zwar könnte Artikel 25 EGBGB die Vermutung nahelegen, dass eine Verweisung in das belgische Recht bei einem in Deutschland domizilierten Erblasser nicht erfolgt. Allerdings ist hierbei Artikel 3a Abs. 2 EGBGB zu berücksichtigen. Die belgischen Notare, die von Amts wegen die Nachlässe abwickeln und für die Festsetzung der Erbschaftsteuer verantwortlich sind, nehmen den Vorrang des Einzelstatuts gemäß dieser Vorschrift aufgrund des in Belgien herrschenden Prinzips der *lex rei sitae* in Anspruch.

Infolgedessen ist dem belgischen Erbrecht in solchen Fallgestaltungen möglichst im Vorhinein Rechnung zu tragen, z.B. durch testamentarische Verfügungen oder die Option, den Nachlass zur Vermeidung der Nachlassspaltung einheitlich einer Rechtsordnung, nämlich dem Recht der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes des Erblassers zu unterstellen (Artikel 78), zumindest bis ab 2015 die Verordnung (EU) Nr. 650/2012 vom 04.07.2012 über grenzüberschreitende Erbfälle zu einer Regelanknüpfung an den Wohnort des Erblassers führt.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer wird in Belgien von den Regionen (Wallonien und Flandern) in jeweils unterschiedlicher Höhe erhoben. Eine Vermögensteuer gibt es hingegen nicht.

Guido J. Imfeld

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz

Wirtschaftsmediator

d „ h & k Aachen (D)

Laurentiusstr. 16 – 20

D-52072 Aachen

Fon: +49 (0)241/94621-0

Fax: +49 (0)241/94621-11

d „ h & k Eupen (B)

Pavéestr. 26

B-4700 Eupen

+32 (0)87/785989

+32 (0)87/785079

E-Mail: imfeld@daniel-hagelskamp.de

Internet: www.daniel-hagelskamp.de

II.

BULGARIEN

Dr. Frank Schmitz
Rechtsanwalt

Dr. Cornelia Draganova
Rechtsanwältin

Kapitel I

KAUF UND VERKAUF VON IMMOBILIEN

Seit 2006 zieht der bulgarische Immobilienmarkt in zunehmendem Maße ausländische Investoren an. Insbesondere englische und irische Käufer haben die Chance einer Wertsteigerung aufgrund des EU-Beitritts Bulgariens früh erkannt und Ferienimmobilien gekauft. Derzeit hat sich der Markt etwas beruhigt und setzt bereits auf mehr Qualität. Der Bereich der Gewerbeimmobilien wächst jedoch weiter auf hohem Niveau.

I. AUF DER SUCHE NACH DER GEWÜNSCHTEN IMMOBILIE

Unabhängig davon, ob man in Bulgarien eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück kaufen möchte, beginnt ein Investitionsvorhaben meistens mit der Suche im Internet, wo unterschiedliche Immobilien von verschiedenen Maklern angeboten werden. Schon hier ist Vorsicht geboten: Manche der Immobilien können bereits verkauft sein, oder ihre Beschreibung im Internet entspricht nicht dem tatsächlichen rechtlichen und faktischen Zustand. Ein Ausflug nach Bulgarien ist empfehlenswert, um persönliche Eindrücke vom Land und von den verschiedenen Regionen sowie dem Zustand der Immobilien zu gewinnen.

Bei der Auswahl sollten mindestens folgende Punkte geklärt werden:

- a) geografische Region, in der sich die gewünschte Immobilie befinden soll
- b) Infrastruktur und Nachbarschaft
- c) Preis (mit oder ohne MwSt.), vorhandene Eigenmittel und Möglichkeiten zur Finanzierung des Kaufs
- d) Größe und Bestimmung der gekauften Immobilien – Eigennutzung oder Vermietung
- e) Anlageimmobilie oder Altersruhesitz
- f) langfristige Wertsteigerung, Wiederverkaufsmöglichkeiten
- g) Verwaltung (bei Miteigentumsobjekten)

2. FINANZIERUNG

Bereits vor der Suche nach der Immobilie sollte die Finanzierung geplant werden. Deutsche Banken sind in der Regel trotz der EUMitgliedschaft weder bereit noch in der Lage, eine Immobilie in Bulgarien zu finanzieren, da sie kein Wertgutachten erstellen können und die hypothekarische Absicherung für sie nicht transparent genug ist. Bulgarische Banken vergeben Immobiliendarlehen sowohl an bulgarische als auch an ausländische natürliche und juristische Personen. Als Sicherheit wird normalerweise eine Hypothek eingetragen. Es lohnt sich in jedem Fall, die Preise und Zinssätze zu vergleichen und hart zu verhandeln.

3. VERTRAGSGESTALTUNG – VERTRETUNGSMÖGLICHKEITEN

3.1 Vorvertrag

Um die gewählte Liegenschaft zu reservieren, ist es in Bulgarien üblich, dass Käufer und Verkäufer zuerst einen Vorvertrag schließen, in dem Kaufpreis, Eigentumsübertragungsfristen, Pflichten, vor allem des Verkäufers, und andere Bedingungen fixiert werden. Durch diesen Vertrag geht das Eigentumsrecht auf den Käufer noch nicht über. Bei der Unterzeichnung des Vorvertrags werden vom Käufer ca. 10 % des Kaufpreises als sogenannte Deposit angezahlt. Diese Summe hat eine Garantiefunktion für beide Seiten. Immer öfter verlangen Bauträger für Wohnungen, die mitten im Bauverfahren sind, mehr als 10 %, teilweise sogar 40 oder 60 %, und zwar mit der Erklärung, dass diese Finanzmittel für die Bauarbeiten bereits investiert seien.

Der Vorvertrag ist in Bulgarien gesetzlich geregelt. Er begründet eine schuldrechtliche, einklagbare Verpflichtung zum Abschluss des endgültigen Notarvertrags. Auf der Grundlage des Vorvertrags kann eine Geldüberweisung als Deposit und Anzahlung getätigt werden.

Ganz wesentlich beim Erwerb aller Arten von Immobilien sind eine genaue Überprüfung der Eigentumsverhältnisse und deren Dokumentation. Der Verkäufer ist verpflichtet, diese Unterlagen vorzulegen und sein Eigentumsrecht nachzuweisen. Dies sollte bereits vor dem Abschluss des Vorvertrags geschehen, aber vor Abschluss des Notarvertrags erneut überprüft werden.

Bei Immobilien im Bau werden üblicherweise im Vorvertrag auch die Ratenzahlungen bis zur Fertigstellung geregelt. In diesem Zusammenhang ist es empfehlenswert, die Ratenzahlungen nicht zu bestimmten Kalenderdaten, sondern nach Baufortschritt in Etappen festzusetzen. Diese einzelnen Fertigstellungsphasen können nach bulgarischem Baurecht mit offiziellen Bescheinigungen nachgewiesen werden.

3.2 Notarvertrag

Der letzte Schritt beim Immobilienkauf ist der Notarvertrag. Die Modalitäten des Vorvertrags werden hier wieder aufgegriffen und abschließend vereinbart. Entgegen der gesetzlichen Regelung wird in der Praxis nach wie vor nicht der tatsächliche Kaufpreis, sondern der steuerliche Wert (Schätzung), der in ländlichen Regionen oftmals bis zu zehnmal niedriger als der Kaufpreis liegt, angesetzt. Hierbei werden in nicht unerheblichem Maße Steuern gespart, da die Grunderwerbsteuer beim Kauf 2 % und bei einer Schenkung 5 % beträgt. Hinzu kommen weitere Gebühren (einschließlich Einschreibe und Notariatsgebühren) von insgesamt 1 % des im Vertrag angegebenen Kaufpreises.

Der Eigentumserwerb ist mit Unterzeichnung des Notarvertrags und dessen Eintragung im Landregister vollendet.

3.3 Vertretungsmöglichkeiten

Der Abschluss vom Vorvertrag und vom Notarialvertrag kann entweder persönlich oder durch eine zu diesem Zweck explizit bevollmächtigte Person geschehen. In Deutschland oder im europäischen Ausland erteilte Vollmachten bedürfen der notariellen Beglaubigung nebst Apostille.

4. KAUF VON GRUND UND BODEN – EINSCHRÄNKUNGEN FÜR AUSLÄNDER

4.1 Besonderheiten des bulgarischen Rechts

Nach derzeit geltendem bulgarischem Recht können ausländische natürliche Personen zwar Wohnungen und Gebäude direkt erwerben, nicht jedoch Eigentum an Grund und Boden.

Hierin spiegelt sich noch der alte kommunistische Geist. Allerdings wurden im Zuge des EUBeitritts sowohl die bulgarische Verfassung als auch die entsprechenden Eigentumsgesetze geändert, sodass es auch für ausländische Investoren in absehbarer Zeit möglich sein wird, Eigentumsrechte an Grund und Boden direkt zu erwerben. Allerdings treten diese Neuregelungen erst nach dem Ablauf einer Übergangsperiode von sieben Jahren nach dem Beitritt in Kraft. Bis dahin gilt die alte Regelung. Nach wie vor können diese Restriktionen ohne Weiteres und ohne größere Mehrkosten dadurch umgangen werden, dass der Käufer zuvor eine bulgarische GmbH gründet, die als (bulgarische) juristische Person völlig uneingeschränkt Eigentum erwerben kann.

In der Praxis werden folgende Gestaltungsvarianten bevorzugt:

- a) Ein Makler schließt mit dem ausländischen Käufer ein sogenanntes Errand Agreement, durch welches der Makler einerseits bevollmächtigt wird, das Grundstück während des Firmengründungsverfahrens im Namen des ausländischen Käufers zu erwerben, und andererseits verpflichtet wird, nach der Firmengründung das Eigentum an der Immobilie auf das neue Unternehmen (des Käufers) zu übertragen.
- b) Hierbei besteht das Risiko, dass sich der Makler nicht an die Vereinbarung hält.

Der Vorvertrag wird im Namen der zu gründenden Gesellschaft abgeschlossen und der Notarvertrag erst nach Registrierung im Namen der neuen Gesellschaft unterzeichnet.

4.2 Gründung einer GmbH

Nach bulgarischem Recht kann eine GmbH (OOD) von ausländischen und/oder bulgarischen natürlichen oder juristischen Personen gegründet werden. Eine Begrenzung der Anteile ausländischer Gesellschafter ist nicht möglich. Auch eine EinmannGmbH (EOOD) ist ohne Weiteres zulässig und wird von einer Vielzahl ausländischer Investoren auch so praktiziert.

Die Gründung erfolgt mittels schriftlichen Gesellschaftsvertrags, der den Unternehmensgegenstand, die Höhe des Stammkapitals, die Firma, den Sitz, die Gesellschafter, die Aufnahme neuer Gesellschafter, die Übertragung von Geschäftsanteilen und weitere relevante Fragen regelt. Unterschiede zum kontinentaleuropäischen, insbesondere dem deutschen Recht, bestehen insoweit nicht.

Soweit die Gesellschaft durch eine ausländische Gesellschaft gegründet wird, ist ein entsprechender Beschluss der Geschäftsführung der Muttergesellschaft erforderlich, der notariell beglaubigt und mit der Apostille versehen sein muss.

Das Mindeststammkapital der GmbH beträgt 5.000,00 Leva (entsprechend 2.564,00 Euro) und kann entweder in bar oder in Form einer Sacheinlage erbracht werden. Die Bargründung erfolgt naturgemäß relativ schneller und kann an einem Tag abgewickelt werden. Sacheinlagen erfordern eine Bewertung durch gerichtlich bestellte Sachverständige, die je nach Art der Einlage, etwa Lizenzen, gewerbliche Schutzrechte oder Know-how, nicht immer realistische Werte ansetzen. Das Verfahren nimmt naturgemäß mehrere Monate in Anspruch. Eine Eintragung im Handelsregister erfolgt erst, wenn mindestens 70 % des Stammkapitals eingezahlt sind.

Organe der Gesellschaft sind:

- a) die Gesellschafterversammlung und
- b) der/die Geschäftsführer.

Daneben können ein oder mehrere sogenannte „Kontrollure“ eingesetzt werden (§ 144 HGB), die für die Einhaltung des Gesellschaftsvertrags und die Erhaltung des Vermögens der Gesellschaft Sorge zu tragen haben und vor der Gesellschafterversammlung Rechenschaft ablegen. Diese Art Aufsichtsrat ist insbesondere für Unternehmen mit ausländischer Beteiligung zu empfehlen, die einen bulgarischen Geschäftsführer eingestellt haben, dessen Tätigkeit allein aufgrund der Sprachbarriere nicht immer nachvollzogen werden kann.

Der Antrag auf Eintragung einer GmbH ist bei der lokalen Niederlassung der nationalen Eintragungsagentur am Sitz der neuen Gesellschaft einzureichen, bei der das Handelsregister unterteilt ist (und die das Handelsregister betreut). Neben Formanträgen und neben dem Beleg über die Zahlung der Eintragungsgebühr sind folgende Dokumente beizufügen:

- a) Gesellschaftsvertrag/Gesellschaftsurkunde
- b) Gründungsbeschluss, einschließlich Beschluss über die Bestellung eines oder mehrerer Geschäftsführer
- c) Nachweis über die Einzahlung von mindestens 70 % des Stammkapitals
- d) notariell beglaubigte Unterschriftsprobe(n) des oder der Geschäftsführer

- e) Erklärungen über die Zustimmung des oder der Geschäftsführer, diese Position zu übernehmen (nach Artikel 142 HGB)

Daneben sind ggf. beglaubigte Handelsregistrauszüge der ausländischen juristischen Personen, die als Gesellschafter auftreten, vorzulegen.

Vor Eintragung haften die Gründer gesamtschuldnerisch für Schäden, die sie der Gesellschaft im Gründungsstadium zugefügt haben (Artikel 118 HGB). Das Gleiche gilt für Verbindlichkeiten im Gründungsstadium, falls es nicht zur Eintragung der Gesellschaft kommt.

Roadmap zur GmbH-Gründung

- a) Gesellschaftsvertrag oder Gründungsurkunde (bei EinmannGmbH)
- b) Gründungsbeschluss der Muttergesellschaft(en)
- c) Gründungsbeschluss der Gesellschafterversammlung
- d) Bestellung eines oder mehrerer Geschäftsführer
- e) Eröffnung Bankkonto/Einzahlung Stammkapital (mindestens 70 %), Bestätigung der Bank
- f) notariell beglaubigte Unterschriftsprobe(n) des oder der Geschäftsführer
- g) Erklärungen über die Zustimmung des oder der Geschäftsführer, diese Position zu übernehmen (nach Artikel 142 HGB)
- h) Antrag auf Eintragung beim Handelsregister am Sitz der Gesellschaft durch Geschäftsführer oder bevollmächtigten Rechtsanwalt
- i) Eintragungsbeschluss des Handelsregisters

5. KAUF VON OFF-PLAN-IMMOBILIEN

5.1 Besonderheiten

Der Kauf eines OffPlanObjekts ist aus finanziellen Gründen zu empfehlen, da dann der Preis pro Quadratmeter niedriger als bei bereits fertiggestellten Objekten liegt. Organisatorisch ist es natürlich etwas schwieriger, den Baufortschritt sowie die Qualität der Bauarbeiten zu überprüfen. Daher ist es zu empfehlen, insofern eine Vertrauensperson oder ein Unternehmen zu beauftragen. Bei diesen Objekten wird mit dem Bauträger neben dem Vorvertrag auch ein Ver-

trag zur Durchführung der Bauarbeiten abgeschlossen. Der Notarvertrag wird üblicherweise nach der endgültigen Fertigstellung des Gebäudes mit dem sogenannten „Akt 16“ unterzeichnet.

5.2 Bauträger- und Maklerhaftung

Zur Vermeidung unliebsamer Überraschungen sollte vorab die Seriosität des Bauträgers und des Maklers persönlich oder durch Vertrauenspersonen geprüft werden. Gesetzlich genießt der Makler keine Sonderstellung; er haftet entweder nach den im Maklervertrag vereinbarten Bedingungen oder gemäß den allgemeinen Rechtsgrundsätzen des bulgarischen Zivilrechts. Anders der Bauträger, dieser haftet gemäß den jeweiligen Bauvorschriften für die Qualität und Sicherheit seiner Arbeit bis zur Vollendung des Objektes sowie darüber hinaus innerhalb der gesetzlichen Garantiefristen (bis zu zehn Jahren).

Der Bauträger haftet auch für Nichterfüllung, wobei er im Regelfall verpflichtet ist, die an ihn überwiesenen Teilzahlungen zuzüglich einer Entschädigung zurückzuzahlen.

6. BAUREGELUNGEN AN DER SCHWARZMEERKÜSTE

Wegen der massiven Bebauung der bulgarischen Schwarzmeerküste hat die Regierung in 2007 ein Regulierungsgesetz verabschiedet, das zum 01.01.2008 in Kraft getreten ist. Der Zweck des Schwarzmeerküstenbaugesetzes (SKBG – SB1. Nr. 48 vom 15.06.2007) ist der Schutz der Schwarzmeerküste vor Erosion und Verschmutzung, ihre nachhaltige Entwicklung sowie die Wiederherstellung der Landschaft und der historischen Denkmäler (Artikel 2). Das Gesetz reglementiert ausdrücklich den freien Zugang der Bürger zur Küste, insbesondere zu den Stränden, Inseln, Lagunen, Seen usw. Den natürlichen und juristischen Personen wird auch das Recht auf Information über die Bau und Investitionsvorhaben an der Küste eingeräumt, wobei nach diesem Gesetz sämtliche Verwaltungsbeschlüsse als öffentlich zugängliche Information gelten.

Die Strände können entweder von den Gemeinden oder von Konzessionären verwaltet werden. Die Konzessionen werden nach dem Gesetz über die Konzessionen für eine Frist von maximal zehn Jahren erteilt.

Der wesentliche Inhalt des SKBG bezieht sich vor allem auf die Regulierung des Bauprozesses an der Küste. Daher wird die Küste in zwei Zonen eingeteilt:

- a) Zone A, die die anliegenden Küstengewässer, die Strände, die Sanddünen und das Territorium umfasst, welches von der Wasserlinie bzw. von der Strandlinie 100 m breit in das Land hineinreicht (Artikel 10 Abs. 1 SKBG);
- b) Zone B, die das Territorium von der Grenze der Zone A zwei Kilometer in das Land hineingeht, umfasst, ausgenommen die Städte und Dörfer, die schon vor dem Inkrafttreten des SKBG als solche existierten.

In Zone A sind verboten:

- a) Bau und Nutzung beweglicher Anlagen auf den Sanddünen
- b) Bau massiver Zäune und Mauern
- c) Installierung und Nutzung von Abfallanlagen oder von Mülldeponien
- d) Suche und Nutzung von Naturschätzen und Rohstoffen, ausgenommen Salz, Heilstoffe u.Ä.
- e) Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen solcher Stoffe, die durch Konventionen über den Schutz des Schwarzen Meeres vor Verschmutzung erlaubt sind
- f) Produktion, die zu einer Umweltbelastung führen kann

Außerhalb der Strände ist in Zone A der Bau von Häfen und Hafenanlagen, Kläranlagen sowie der Bau von anderen Objekten erlaubt, die hinsichtlich Dichte, Intensität und Charakter der Bebauung nur sehr beschränkte Parameter erfüllen dürfen. Dabei ist darauf zu achten, dass mindestens 70 % des Projektes Grünfläche darstellt.

In Zone B ist Folgendes verboten:

- a) Installierung und Nutzung von Abfallanlagen oder von Mülldeponien
- b) Produktion, die zu einer Umweltbelastung führen kann
- c) Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen solcher Stoffe, die durch Konventionen über den Schutz des Schwarzen Meeres vor Verschmutzung erlaubt sind

Im Gegensatz zu Zone A kann in Zone B weiter gebaut werden – sowohl zum Zwecke der Erweiterung vorhandener als auch der Schaffung neuer Wohngebiete, Villenanlagen, Ferien

und Kurorte sowie zum Aufbau einer technischen Infrastruktur (Artikel 12 SKBG). Eine Baugenehmigung kann für ein Investitionsvorhaben in beiden Zonen nur erteilt werden, wenn die erforderliche Infrastruktur vorhanden oder projektiert ist (Artikel 13 Abs. 1 und 2 SKBG).

Kapitel II

STEUERRECHTLICHE ASPEKTE

Die steuerliche Situation ausländischer Investitionen (einschließlich in Immobilien) kann nur als außerordentlich günstig bezeichnet werden. Im Zusammenhang mit Immobilien kommen im Wesentlichen nur drei Steuerarten in Betracht:

- a) Grunderwerbsteuer
- b) Grundsteuer (Jahresimmobiliensteuer)
- c) Erbschaftsteuer

Diese Steuern sind auf kommunaler Ebene zu zahlen (Gesetz über die kommunalen Steuern und Gebühren [GkSG], veröffentlicht im Staatsblatt D.V. Nr. 117 von 1997, zuletzt geändert D.V. Nr. 105 von 2005). Der zu zahlende Steuerbetrag richtet sich in allen Fällen nach der staatlichen Steuerevaluierung, wobei diese von der Gemeindeverwaltung für jedes einzelne Objekt nach spezifischen Indices zu berechnen ist. Die Evaluierung kann bei einer Erhöhung bzw. Herabsetzung der Preise am Immobilienmarkt mit mehr als 20 % angepasst werden. Ab Anfang 2006 werden solche Immobilien von der Grundsteuer befreit, deren steuerlicher Wert unter 1.400 BGN liegt. Steuerbefreit sind auch solche Grundstücke, auf denen sich staatliche oder kommunale Straßen, Eisenbahnlinien oder Wasserflächen befinden (Artikel 12 Abs. 2), sowie landwirtschaftliche Flächen und Wald, ausgenommen bebaute Flächen (Artikel 12 Abs. 3).

Steuerpflichtig im Hinblick auf die **Grundsteuer** sind die Eigentümer sowie Personen, die ein dingliches Nutzungsrecht bzw. eine Konzession am Objekt erworben haben (Artikel 11 und Artikel 12 GkSG). Bei mehreren Miteigentümern ist jeder mit seinem Anteil steuerpflichtig. Die Grundsteuer ist unabhängig von einer tatsächlichen Nutzung zu bezahlen.

Soweit eine Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt wird, gilt eine Ermäßigung der Grundsteuer um 50 % (im Falle der Erwerbsunfähigkeit 75 % Reduzierung). Nach Artikel 24 GkSG sind staatliche oder kommunale Grundstücke sowie alte Gebäude und Kulturdenkmäler steuerbefreit.

Die Grundsteuer ist in vier gleichen Raten, jeweils bis 31. März, 30. Juni, 30. September und bis zum 30. November des Jahres zu zahlen. Bei einer Zahlung der gesamten Steuer bis zum 31. März erfolgt eine Steuerermäßigung um 5 %.

Der **Erbschaftsteuer** unterliegen bulgarische Staatsangehörige hinsichtlich ihres in Bulgarien und im Ausland befindlichen Vermögens, ausländische Personen hinsichtlich ihres Immobilienbesitzes in Bulgarien sowie Personen, die ihren ständigen Aufenthaltsort in Bulgarien haben. Der überlebende Ehegatte sowie bestimmte Erben sind von dieser Steuer grundsätzlich befreit. Der Erbschaftsteuerbetrag wird für jeden Erben einzeln bestimmt und beläuft sich auf

- 0,7 % für jeden einzelnen Erbanteil von Geschwistern und ihren Nachkommen, wenn der Anteil höher ist als 250.000 BGN, und
- 5 % für jeden einzelnen Erbanteil von allen anderen Erben, wenn der Anteil höher ist als 250.000 BGN.

Beim Erwerb von Immobilien wird eine **Grunderwerbsteuer** oder bei Schenkungen **Schenkungssteuer** erhoben. Die Grunderwerbsteuer beträgt nach Artikel 46 Abs. 2 GkSG 2 % des Kaufpreises. Die Übertragung von Immobilien als Sacheinlage in eine Gesellschaft wird nicht besteuert. Für die Eintragung der Eigentumsübertragung im Immobilienregister wird eine staatliche Gebühr von 0,1 % erhoben.

Gleiches gilt auch für die Schenkungssteuer, die jedoch für Schenkungen zwischen Geschwistern und ihren Kindern 0,7 % und zwischen allen anderen Personen 5 % vom Steuerevaluierungswert beträgt. Von einer Schenkungssteuer sind Ehegatten untereinander sowie die Verwandten ersten Grades befreit.

Die Grunderwerbsteuer wird normalerweise vom Empfänger der Immobilien getragen. Im Falle eines Tauschgeschäfts ist sie von der Partei zu bezahlen, die den Besitz mit einem höheren Wert erwirbt, außer wenn die Parteien etwas anderes vereinbart haben. Auch hier sind einige Immobilien von der Liste der zu besteuernenden Objekte ausgenommen (Artikel 48 Abs. 1 GkSG). Die Immobilienerwerbsteuern werden bei der Gemeinde bezahlt, in welcher die Immobilien belegen sind.

Bei Vermietung von Immobilien werden Einkommen bzw. Gewinne erwirtschaftet, die einer Quellenbesteuerung nach dem Körperschaftsteuergesetz und nach dem Gesetz über die Besteuerung von Einkommen der natürlichen Personen unterliegen. Mit dem 01.01.2008 sind Änderungen der Körperschafts- und Einkommensbesteuerung in Kraft getreten, die wesentliche wirtschaftliche Konsequenzen haben werden. Die Änderungen, die im **Gesetz über die Besteuerung der Einkommen von natürlichen Personen** (SBl. 95/2006 i.d.g.F.) vorgenommen wurden, beziehen sich auf die Besteuerung der Einkommen aus Dividenden, auf die Bestimmung der steuerlich relevanten Einkommensbasis u.a. Der persönliche Anwendungsbereich dieses Gesetzes bleibt weiter unverändert: Alle lokalen und ausländischen natürlichen Personen sind in Bulgarien einkommensteuerpflichtig, lokale Personen für alle ihre Einkommen in Bulgarien und dem Ausland, ausländische Personen nur hinsichtlich ihrer Einkommen in Bulgarien. Eine Definition des Begriffes der „lokalen“ Personen ist in Artikel 4 Abs. 1–4 enthalten: Diese Eigenschaft knüpft entweder an die Aufenthaltsdauer, an das sogenannte Zentrum der wirtschaftlichen Interessen, an einen ständigen Wohnsitz usw. an.

Die Einkommen aus Vermietung und Verpachtung werden mit einem pauschalen Steuersatz von 10 % besteuert. Die Quellensteuer auf Dividenden oder Liquidationserlöse aus Gesellschaften, mittels derer Immobilien gekauft wurden, beträgt 5 %.

Artikel 75 des Gesetzes schreibt die vorrangige Anwendung von Doppelbesteuerungsabkommen vor. So können ausländische natürliche Personen ihre Einkommen aus Quellen in Bulgarien auch hier versteuern lassen, sofern zwischen Bulgarien und dem jeweiligen Land ein Doppelbesteuerungsabkommen besteht, nach welchem dies zulässig ist.

Die Steuersatz nach dem Körperschaftsteuergesetz (SBl. 105/2006 i.d.g.F.) beträgt nach wie vor 10 % (Flat Tax). Der Steuersatz für Dividenden, die von lokalen juristischen Personen an lokale und ausländische juristische Personen in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter ausgezahlt werden, wurde auf 5 % herabgesetzt. Diese Quellensteuer ist endgültig. Im Gegensatz zu den Dividenden an ausländische natürliche Personen unterliegen die Dividenden in Bulgarien, die von bulgarischen Tochtergesellschaften an ausländische Muttergesellschaften der EUMitgliedstaaten ausgeschüttet werden, keiner Besteuerung. Zu diesem Zweck muss laut Artikel 108 Abs. 1 i.V.m. Artikel 102 und Artikel 103 eine in einem Mitgliedstaat registrierte Muttergesellschaft mindestens 15 % an einer bulgarischen Gesellschaft für einen Zeitraum von zwei Jahren halten.

Kapitel III

ERBRECHT

Immobilien (ausschließlich Grund und Boden) können in Bulgarien frei vererbt werden. Nach bulgarischem Zivilrecht können natürliche Personen ihre erbrechtlichen Verhältnisse per Testament regeln. Durch das Testament kann auch die Anwendung bulgarischen Erbrechts ausgeschlossen und eine günstigere Rechtsordnung gewählt werden.

Grundsätzlich können auch ausländische natürliche Personen durch Erbschaft Grund und Boden erwerben, jedoch nur für die Dauer von drei Jahren. Bis dahin sind sie (derzeit) verpflichtet, die Immobilien einer bulgarischen Person zu übertragen.

Immobilien im Besitz juristischer Personen können von den Gesellschaftern oder infolge einer Übernahme der Gesellschaft durch eine andere Gesellschaft vererbt/übernommen werden. Für die Erben als natürliche Personen gelten obige Regelungen. Handelt es sich um eine juristische Person als Rechtsnachfolgerin, muss diese eine Gesellschaft bulgarischen Rechts sein.

Dr. Frank Schmitz, Dr. Cornelia Draganova,

Rechtsanwälte, COELER LEGAL, Hamburg – Sofia - Varna

© Dr. Frank Schmitz, COELER Legal Consulting EOOD, Sofia, 2008

Oborishte Str. 1

1504 Sofia

Bulgarien

Tel.: +35 92 8468046

Fax: +35 92 8468046

info@coelerlegal.com

www.coelerlegal.com

III. DÄNEMARK

Susanne Ingemann
Advokat

Knud K. Damsgaard
Advokat

Kapitel I

DER HINTERGRUND FÜR DIE GESETZGEBUNG ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSERWERB

Der Artikel gibt einen Überblick über das dänische Grundstückserwerbsrecht, das besondere Bedeutung für den Grundstückserwerb in Dänemark durch Ausländer hat. Es wird erläutert, wann eine Genehmigung für den Erwerb verschiedener Typen von Grundstücken erforderlich ist und wie die Vorschriften angewandt und kontrolliert werden. Weiter wird dargelegt, welche Erklärungen der Erwerber im Grundstückskaufvertrag bzw. in der Auflassung bei der Grundbucheintragung abgeben muss.

Die Vorschriften, die die Möglichkeiten für den Grundstückserwerb in Dänemark einschränken, beruhen auf dem „Gesetz über den Erwerb von Grundstücken“ (*Lov om erhvervelse af fast ejendom*) Nr. 344 vom 23.12.1959 (*Erhvervelsesloven* – Erwerbsgesetz)¹. Das Erwerbsgesetz wurde 1972 durch das „Ferienhausgesetz“ ergänzt, das zum einen Beschränkungen für die gewerbsmäßige Vermietung von Ferienhäusern und zum anderen Vorschriften für den Grundstückserwerb durch Gesellschaften enthält.

Diese Vorschriften wurden beim Beitritt Dänemarks zur Europäischen Gemeinschaft 1972 beibehalten. 1992 wurde die dänische Ausnahmeregelung im Zusammenhang mit der Annahme des Maastrichter Vertrags in Form eines „Ferienhausprotokolls“ in den Vertrag aufgenommen. Aus dem „Ferienhausprotokoll“ folgt, dass Dänemark ungeachtet der Vorschriften des Vertrags seine geltende Gesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken, die nicht ganzjährig für Wohnzwecke genutzt werden, aufrechterhalten kann.

Laut Erwerbsgesetz gilt im Grundsatz, dass Personen, die keinen festen Wohnsitz in Dänemark haben und auch früher nicht mindestens fünf Jahre lang ihren festen Wohnsitz dort hatten, Grundstücke nur mit Genehmigung des Justizministeriums erwerben können. In Fällen, in denen das Grundstück als notwendiger ganzjähriger Wohnsitz des Erwerbers dient oder der Erwerb eine Voraussetzung für die Ausübung einer selbständigen Tätigkeit oder für die

¹ Zuletzt veröffentlicht in der Gesetzesbekanntmachung Nr. 566 vom 28.08.1986 – jüngste Fassung im Gesetz Nr. 1102 vom 21.12.1994.

Erbringung von Dienstleistungen in Dänemark ist, wurde indessen durch den Erlass Nr. 764 vom 18.09.1995 (Erwerbeerlass) eine Ausnahme vom Erfordernis einer Genehmigung durch das Justizministerium u.a. für Bürger aus den EU und EWRLändern sowie für bestimmte Gesellschaften eingeführt.

Die Erwerbgesetzgebung dient dem Zweck, dem dänischen Staat die Möglichkeit zu eröffnen, in Anbetracht der ausländischen Nachfrage nach Grundstücken im Vergleich zur begrenzten verfügbaren Fläche eine Kontrolle des Erwerbs von Grundstücken in den Fällen vorzunehmen, in denen der Erwerber nicht seinen Wohnsitz in Dänemark hat oder Grundstücke von Gesellschaften u.a.m. erworben werden, die nicht ihren Sitz in Dänemark haben.² Insbesondere zielt die „Ferienhausgesetzgebung“ darauf ab, eine zu starke Nachfrage von ausländischen Bürgern und Gesellschaften nach dänischen Ferienhäusern und die Umgehung der Intentionen des Erwerbgesetzes – z.B. durch die Gründung dänischer Gesellschaften durch Ausländer – zu verhindern. Eine dieser Absichten ist es, dass es „normalen“ Dänen auch weiterhin möglich sein soll, ein Ferienhaus in Dänemark zu erwerben.

I. HAUPTREGEL: WOHSITZKRITERIUM DES ERWERBGESETZES

Aus § 1 des Erwerbgesetzes folgt, dass Personen, die nicht ihren Wohnsitz in Dänemark haben und auch früher nicht für einen Zeitraum von insgesamt fünf Jahren dort hatten, nur mit Genehmigung des Justizministeriums Grundstücke in Dänemark erwerben können. Das Gesetz enthält also ein **Wohnsitzkriterium und nicht ein Nationalitätskriterium**. Im Sinne des Gesetzes liegt ein Wohnsitz in Dänemark vor, wenn der Betreffende seine **ständige und dauerhafte Wohnung innerhalb der Grenzen des dänischen Reiches hat**.

In der Praxis hat sich herausgestellt, dass **das Wohnsitzkriterium sehr streng ausgelegt** und ein echter fester Wohnsitz verlangt wird. Der Aufenthalt im Hinblick auf Ausbildung oder Studium oder im Hinblick auf einige Jahre Beschäftigung vor der Rückkehr ins Heimatland gilt nicht als Wohnsitz, auch wenn der Aufenthalt von längerer Dauer war. Eine zeitlich begrenzte Arbeits oder Aufenthaltsgenehmigung ist also nicht ausreichend, um das Wohnsitzkriterium zu erfüllen.

² Vgl. Antwort des Justizministers vom 26.II.2002 auf eine §-20-Frage.

Ist das Wohnsitzkriterium erfüllt, so besteht indessen nicht die Forderung nach einer bestimmten Dauer. Dies entschied das Oberste Gericht (*Højesteret*) 1998³ in einem Urteil in einem Fall, in dem ein deutscher Staatsangehöriger, ein pensionierter Flugkapitän, der seit 1993 in Dänemark mit Wohnsitz auf Südsøen gemeldet war, ein Ferienhaus in Dänemark erwarb. Die Auflassung wurde mit einer Frist „zur Einholung der Genehmigung des Justizministeriums für den Erwerb eines Ferienhauses“ ins Grundbuch eingetragen. Das Oberste Gericht war indessen der Auffassung, dass der Umstand, dass der deutsche Staatsangehörige noch nicht fünf Jahre lang seinen Wohnsitz in Dänemark hatte, nicht an sich für die begründete Vermutung ausreichte, dass er das Wohnsitzkriterium des Erwerbsgesetzes nicht erfüllte. Es stand fest, dass der deutsche Staatsangehörige keinen anderweitigen Wohnsitz hatte und dass er angeblich die Absicht hatte, wohnen zu bleiben, wozu er auch berechtigt war.⁴ Das Urteil ist somit nicht Ausdruck für eine Aufweichung des Wohnsitzkriteriums, sondern es zeigt, dass ein Aufenthalt von weniger als fünf Jahren Dauer einer konkreten Bewertung unterliegt, um zu klären, ob der Erwerber seinen festen und dauerhaften Wohnsitz in Dänemark hat.

1.1 Forderung nach fünf Jahren Wohnsitz

Die Fünfjahresregel gilt laut Gesetz nur für Personen, die *beim Erwerb* des Grundstücks nicht ihren Wohnsitz in Dänemark haben. Wie gesagt wird ein Wohnsitz für „einen Zeitraum von insgesamt fünf Jahren“ gefordert, wobei die fünf Jahre im Zusammenhang oder in mehreren Perioden liegen können, falls es sich in diesen Zeiträumen um einen festen Wohnsitz (siehe oben) handelte. Ist die Forderung nach einem mindestens fünfjährigen festen Wohnsitz in Dänemark erfüllt, so ist ohne Bedeutung, wie viele Jahre man danach im Ausland gelebt hat. Entscheidend ist, ob die Forderung nach fünfjährigem Wohnsitz in Dänemark am Tag der Übernahme erfüllt ist. Ist dies nicht der Fall, so ist die Genehmigung des Justizministeriums erforderlich. Man kann also die Vorschriften nicht umgehen, indem man die Auflassung erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Eintragung ins Grundbuch anmeldet, wenn das Wohnsitzkriterium erfüllt ist.⁵

3 U 1998.29H.

4 Der deutsche Staatsangehörige hatte ein Aufenthaltsrecht gemäß der Richtlinie des Rates über Aufenthaltsrecht (90/365).

5 Vgl. U 1996.1247 V.

1.2 Erbschaft, Schenkung u.a.m.

Aus § 2 des Erwerbgesetzes geht hervor, dass die Genehmigung des Justizministeriums für den Grundstückserwerb nicht erforderlich ist, wenn dieser durch Erbschaft, fortgesetzte Gütergemeinschaft oder Auseinandersetzung des Gemeinschaftsgutes erfolgt. Dasselbe gilt für den Erwerb durch eine Schenkung unter Verwandten in gerader auf und absteigender Linie.

1.3 Grundstücke aller Art

Das Gesetz gilt für Grundstücke aller Art. Daher sind gewerbliche Grundstücke, Grundstücke für ganzjährige Wohnzwecke und Ferienhäuser betroffen. Außerdem gilt das Gesetz für Eigentumswohnungen, Genossenschaftswohnungen und Gebäude auf gepachteten Grundstücken. In der Landwirtschaftsgesetzgebung sind weitere Beschränkungen für den Erwerb von landwirtschaftlichen Anwesen festgelegt. Nicht vom Gesetz umfasst sind dagegen Miet oder Nießbrauchrechte, es sei denn, es handelt sich um eine Umgehung z.B. in Form langjähriger Mietverträge.

2. WANN ERTEILT DAS JUSTIZMINISTERIUM DIE GENEHMIGUNG?

Es ist eine **Ermessensfrage**, ob die Genehmigung gemäß § 1 des Erwerbgesetzes erteilt werden kann. In die Ermessensausübung ist natürlich einzubeziehen, welches konkrete Grundstück erworben werden soll, da das Justizministerium nur die Genehmigung für den Erwerb eines bestimmten Grundstücks erteilt. Man kann z.B., um sich abzusichern, eine Genehmigung im Vorhinein im Rahmen eines Vorvertrags einholen, bevor der Kaufvertrag verbindlich wird. Dagegen kann keine generelle Genehmigung – z.B. für den Erwerb einer Eigentumswohnung in einer bestimmten Stadt – erteilt werden.

2.1 Genehmigung für den Erwerb einer ganzjährigen Wohnung

Die Genehmigung für den Erwerb eines Grundstücks als ganzjährige Wohnung wird nach fester Praxis des Justizministeriums erteilt, falls der Antragsteller einen **rechtmäßigen Aufenthaltstitel** nachweisen kann. Die Art des Aufenthaltstitels oder das Herkunftsland des

Antragstellers sind keine Kriterien. Die Genehmigung wird daher auch Antragstellern erteilt, die nur eine befristete Aufenthaltserlaubnis haben.⁶

Eine Genehmigung wird ggf. mit der Auflage erteilt, dass das Grundstück dem Erwerber als ganzjährige Wohnung dient und dass der Erwerber spätestens einen Monat nach der Übernahme seinen festen Aufenthalt auf dem Grundstück nimmt und sich bei der Meldebehörde anmeldet. Läuft eine Aufenthaltsgenehmigung ab, bevor der Erwerber sich fünf Jahre lang in Dänemark aufgehalten hat, so stellt das Justizministerium weiter die Bedingung, dass der Betreffende eine Kopie der verlängerten Aufenthaltsgenehmigung einsendet, sobald diese vorliegt.

Um eine Umgehung der Vorschriften des Erwerbgesetzes zu verhindern, kontrolliert das Justizministerium nachfolgend, dass der Betreffende bei der Meldebehörde unter der Grundstücksanschrift gemeldet ist. Außerdem achtet das Ministerium darauf, dass im Bedarfsfall eine erneuerte Aufenthaltsgenehmigung eingesandt wird.⁷

2.2 Genehmigung für den Erwerb von Ferienhäusern

Die Genehmigung für den Erwerb eines Ferienhauses oder einer sonstigen Ferienwohnung wird nach fester Praxis des Justizministeriums nur dann erteilt, wenn der Antragsteller **eine ganz besondere, feste Bindung an Dänemark nachweisen kann**. Dies gilt ungeachtet der Frage, ob der Antragsteller erwerbstätig ist oder ist. Als Beispiele für das Bindungskriterium, das das Justizministerium in die Ermessensentscheidung für die Erteilung der Genehmigung zum Erwerb eines Ferienhauses einbezieht, sind u.a. zu nennen:

- a) früherer langjähriger Aufenthalt in Dänemark, der nicht auf Ausbildung o.Ä. befristeter Art zurückzuführen war,
- b) besondere familiäre, berufliche, kulturelle und finanzielle Bindungen an Dänemark,
- c) eine besondere Bindung an das Grundstück, das erworben werden soll.

6 Vgl. Antwort des Justizministeriums vom 16.07.und 04.07.2007 auf Frage Nr: S 5334/5140 von Folketingsmitglied Kim Christiansen (DF).

7 Vgl. Antwort des Justizministeriums vom 03.08.2007 auf Frage Nr: S 5428 von Folketingsmitglied Kim Christiansen (DF).

3. GESELLSCHAFTEN UND SONSTIGE JURISTISCHE PERSONEN

Gesellschaften und sonstige juristische Personen unterliegen laut Erwerbegesetz denselben Beschränkungen wie natürliche Personen. So ergibt sich aus § 1 Abs. 2 des Gesetzes, dass dieselben Anforderungen für Gesellschaften, Vereine und andere Zusammenschlüsse, öffentliche oder private Institutionen, Stiftungen oder Legate ohne Sitz in Dänemark sowie ausländische Behörden gelten. Gesellschaften u.a.m., die in Dänemark registriert sind, können im Grundsatz Grundstücke ohne Beschränkungen erwerben, vgl. jedoch unten zum „Ferienhausgesetz“.

Ob eine Gesellschaft u.a.m. ihren Sitz in Dänemark hat, lässt sich in der Regel anhand der Satzung feststellen. Dagegen werden keine Anforderungen an die Staatsangehörigkeit der Eigentümer gestellt. Eine ausländische Gesellschaft kann sich daher problemlos in Dänemark etablieren, wenn dies in Form einer gesetzmäßig gegründeten dänischen Tochtergesellschaft geschieht. Es wäre jedoch eine Umgehung, falls eine ausländische Gesellschaft eine dänische Tochtergesellschaft einzig zu dem Zweck gründete, Grundstücke in Dänemark zu erwerben.

Kapitel II

AUSNAHME: GRUNDSTÜCKE FÜR GANZJÄHRIGE WOHNZWECKE ODER ALS BETRIEBSSTÄTTE

Aus der Erwerbebekanntmachung geht hervor, dass für fünf Gruppen natürlicher und juristischer Personen eine Ausnahmeregelung von den Vorschriften des Erwerbgesetzes bezüglich der Genehmigung des Justizministeriums besteht. Die Ausnahme gilt indessen nur, **wenn es sich um ein Grundstück handelt, das dem Erwerber als notwendige ganzjährige Wohnung dienen soll, oder wenn der Erwerb eine Voraussetzung für die Ausübung einer selbständigen Tätigkeit oder die Erbringung von Dienstleistungen ist.** Die nachstehend genannten fünf Personengruppen haben somit unmittelbar das Recht, Grundstücke in Dänemark zu erwerben, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob das Wohnsitzkriterium erfüllt ist:

- a) Arbeitnehmer, die Staatsangehörige eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union (EGBürger) und als Arbeitnehmer im Inland beschäftigt sind oder eine EGAufenthaltsberechtigung besitzen
- b) Arbeitnehmer, die Staatsangehörige eines Staates, der dem Übereinkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum beigetreten ist, und als Arbeitnehmer im Inland beschäftigt sind oder eine EGAufenthaltsberechtigung besitzen
- c) EGStaatsbürger oder Staatsbürger eines Staates, der dem Übereinkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum beigetreten ist, die sich im Inland niedergelassen haben oder niederlassen wollen, um eine selbständige Tätigkeit auszuüben
- d) EGStaatsbürger oder Staatsbürger eines Staates, der dem Übereinkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum beigetreten ist, die Agenturen oder Niederlassungen im Inland errichtet haben oder errichten wollen oder die Dienstleistungen erbringen oder entgegennehmen wollen
- e) Gesellschaften, die gemäß der Gesetzgebung eines Mitgliedstaates oder eines Staates, der dem Übereinkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum beigetreten ist, gegründet worden sind und die Niederlassungen oder Agenturen im Inland errichtet haben oder errichten wollen oder Dienstleistungen erbringen oder entgegennehmen wollen

Für Gesellschaften, die Niederlassungen oder Agenturen in Dänemark errichtet haben oder errichten wollen oder Dienstleistungen in Dänemark erbringen wollen, wird verlangt, dass die Gesellschaft entweder ihre Hauptniederlassung oder ihre Hauptgeschäftstätigkeit oder ihren satzungsmäßigen Sitz in einem der oben genannten Staaten hat. Im letzteren Fall muss die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft eine tatsächliche und dauerhafte Verbindung mit der Wirtschaft in einem dieser Staaten haben.

I. RENTNER, STUDENTEN U.A.M.

Die unter Ziffer 2 genannten Vorschriften gelten auch für Studenten, Rentner und andere nicht erwerbstätige Personen, sofern sie sich legal in Dänemark aufhalten und eine EG/EWRAufenthaltsberechtigung besitzen. Der Rat hat mehrere Richtlinien erlassen, um die

Freizügigkeit für *andere Personengruppen* als Arbeitnehmer und selbständige Gewerbetreibende u.a.m. zu sichern. Früher handelte es sich insbesondere um drei Richtlinien über das Aufenthaltsrecht von Studenten, Rentnern und einer „Restgruppe“, die sonstige Personen umfasste, die in der Lage sind, sich selbst zu versorgen.⁸ Diese Richtlinien wurden inzwischen ersetzt durch eine Richtlinie von 2004 über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten (2004/38/EF)⁹. Diese Richtlinie stärkt und vereinfacht das Recht der Unionsbürger auf Freizügigkeit und Aufenthalt und gewährt dieselben Rechte ungeachtet ihrer Staatsbürgerschaft auch den Familienmitgliedern von Unionsbürgern. Die Richtlinien sind in dänisches Recht umgesetzt worden, sodass die genannten Personengruppen gemäß den Vorschriften der Richtlinien Anspruch auf die Ausstellung einer Aufenthaltsberechtigung haben.¹⁰

Kapitel III

KONTROLLE DURCH GRUNDBUCHEINTRAGUNG

Aus § 6 des Erwerbgesetzes ergibt sich, dass der Erwerber bei der Anmeldung zur Grundbucheintragung die Genehmigung des Justizministeriums für den Erwerb des Grundstücks vorweisen muss, es sei denn, dass der Erwerber das Wohnsitzkriterium erfüllt oder eine eidesstattliche Erklärung abgibt, dass er in der Vergangenheit mindestens fünf Jahre lang seinen Wohnsitz in Dänemark hatte. Entsprechend ergibt sich aus § 4 des Erwerbserlasses, dass eine Grundbucheintragung von Erwerbstiteln von Grundstücken voraussetzt, dass der Erwerber eine Erklärung abgibt, dass er zu einer der fünf Gruppen des Erlasses gehört und dass der Zweck des Erwerbs ganzjähriges Wohnen oder die Voraussetzung für die Ausübung selbständiger Tätigkeit oder für die Erbringung von Dienstleistungen ist. Die Erklärung, die gegenüber den Grundbuchbehörden abzugeben ist, erfolgt unter strafrechtlicher Verantwortung. Sie ist im Besitztitel selbst abzugeben und vom Erwerber zu unterschreiben.

8 Richtlinie des Rates 90/364/EWG, Richtlinie des Rates 90/365/EWG oder Richtlinie des Rates 93/96/EWG.

9 Richtlinie des Europäischen Parlamentes und des Rates 2004/38/EG vom 29.04.2004.

10 Erlass Nr. 761 vom 22.08.1994, in dem die EWR-Bürger dieselben Rechte wie die EU-Staatsbürger erhielten.

In Fällen, in denen die erforderliche Erklärung nicht abgegeben wird und das Grundbuchamt weiß oder eine begründete Vermutung hat, dass eine Genehmigung nach dem Erwerbegesetz erforderlich ist, ist die Auflassung indessen mit einer Fristsetzung für den Erwerber einzutragen, um sich die Genehmigung des Justizministeriums zu beschaffen.¹¹ Beispiele, wie derartige Erklärungen formuliert werden können, ergeben sich aus Anlagen zu diesem Artikel.

Kapitel IV

VERÄUSSERUNGSAUFLAGE

Aus § 8 des Erwerbegesetzes ergibt sich, dass das Justizministerium dem Eigentümer die Auflage erteilt, das Grundstück innerhalb einer Frist von sechs Monaten und höchstens einem Jahr zu veräußern, wenn die Genehmigung zum Erwerb verweigert wird oder entfällt oder der Antrag auf Genehmigung nicht gestellt wird.

Kapitel V

„FERIENHAUSGESETZ“

Das Gesetz über Ferienhäuser und Campieren u.a.m. Nr. 267 vom 07.06.1972 („Ferienhausgesetz“) beschränkt – wie bereits erwähnt – das Recht von Gesellschaften zum Erwerb von Ferienhäusern sowie die Berechtigung zur gewerblichen Vermietung von Ferienhäusern. Das „Ferienhausgesetz“ wird vom Umweltministerium verwaltet, das indessen diese Aufgabe an die *By- og Landskabsstyrelsen* (Stadt und Landschaftsbehörde) delegiert hat.¹²

¹¹ § 6 Abs. 1 Satz 3 des Erwerbegesetzes.

¹² Früher Skov- og Naturstyrelsen (Forst- und Naturbehörde), zum 01.10.2007 wurde By- og Landskabsstyrelsen (Stadt- und Landschaftsbehörde) als nachgeordnete Behörde des Umweltministeriums eingerichtet.

I. ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN DURCH GESELLSCHAFTEN

Aus § 8 Abs. 1 des „Ferienhausgesetzes“ ergibt sich, dass Gesellschaften, Vereine und andere Zusammenschlüsse, private Institutionen, Stiftungen und Legate nicht ohne die Genehmigung des Umweltministeriums Grundstücke erwerben dürfen, es sei denn, dass das Grundstück für ganzjährige Wohnzwecke oder für gewerbliche Zwecke erworben wird. Die Vorschrift bedeutet, dass **Gesellschaften u.a.m. weder Ferienhäuser noch Flächen für Erholungszwecke ohne Genehmigung erwerben dürfen**. „Gewerbliche Zwecke“ kann z.B. „im Hinblick auf Weiterverkauf“ bedeuten.

Im Gegensatz zum Erwerbegesetz gilt diese Vorschrift **auch für dänische Gesellschaften**, was namentlich auf die Absicht zurückzuführen ist, eine Umgehung des Erwerbegesetzes durch die Gründung dänischer Gesellschaften zu verhindern. Offene Handelsgesellschaften und Fonds fallen unter die Vorschriften, wohingegen Miteigentümerschaft nicht ein „besonderer Zusammenschluss“ im Sinne des Gesetzes ist.¹³

Die Stadt und Landschaftsbehörde wendet diese Vorschrift sehr restriktiv an. Eine Genehmigung ist namentlich nicht zu erwarten, wenn das Grundstück als Ferienwohnung für den Hauptaktionär genutzt werden soll. Dagegen wird routinemäßig die Genehmigung in Fällen erteilt, in denen Grundbesitzervereine Gemeinschaftsflächen erwerben wollen, da derartige Erwerbungen nicht gewerblich genutzt werden sollen und daher unbeabsichtigt betroffen wären.¹⁴

Eine Genehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass jede Umbildung der Gesellschaft, darunter die Übertragung von Aktien, vom Umweltministerium zu genehmigen ist.

I.1 Gesellschaftserklärung beim Erwerb von Grundstücken

Um die Einhaltung der Bestimmung in § 8 des „Ferienhausgesetzes“ zu gewährleisten, ist in § 8 Abs. 2 vorgesehen, dass der Urkunde über den Erwerb von Grundstücken – falls der Erwerber eine Gesellschaft u.a.m. ist – bei der Anmeldung zur Grundbucheintragung eine

¹³ Vgl. U 1977.754.

¹⁴ Fin Træff, Køb og Salg af Fast Ejendom, 2. Ausgabe, S. 48.

Genehmigung gemäß Abs. 1 beiliegen oder sie die Erklärung des Erwerbers enthalten muss, dass die Voraussetzungen für den Erwerb von Grundstücken ohne Genehmigung erfüllt sind.¹⁵

Es sei angemerkt, dass diese Vorschrift allgemein für Grundstücke aller Art gilt, die von einer Gesellschaft u.a.m. erworben werden.

2. GEWERBLICHE VERMIETUNG VON FERIENHÄUSERN

Aus § 1 des „Ferienhausgesetzes“ ergibt sich weiter, dass die gewerbliche Vermietung von Ferienhäusern der Genehmigung des Umweltministeriums bedarf. Ohne diese Genehmigung dürfen Eigentümer und Nutzer nicht

- a) gewerbsmäßig oder für einen ein Jahr überschreitenden Zeitraum Häuser oder Wohnräume auf dem Grundstück vermieten oder untervermieten, es sei denn, das Mietobjekt soll für ganzjährige Wohnzwecke dienen;
- b) das Grundstück oder Teile davon zwecks Errichtung eines Wohngebäudes auf der Mietsache vermieten oder untervermieten, es sei denn, das Gebäude soll für ganzjährige Wohnzwecke dienen;
- c) gewerblich oder für einen längeren Zeitraum als sechs Wochen das Grundstück oder Teile davon zum Campieren vermieten oder untervermieten.

Nach ständiger Praxis wird in aller Regel keine Genehmigung für die gewerbliche Vermietung von Ferienhäusern u.a.m. erteilt. Der Hintergrund für diese sehr restriktive Praxis ist zum einen, Forderungen nach Anlage neuer Ferienhausgebiete zu verhindern, und zum anderen sicherzustellen, dass die Vermietung nicht ein Gewerbe der Eigentümer wird. Da Ausländer bereits nach dem Erwerbegesetz (siehe Ziffer 1.3.) in den weitaus meisten Fällen kein Ferienhaus in Dänemark erwerben dürfen, bedeutet diese Vorschrift insbesondere für Dänen, dass sie die Zahl der Ferienhäuser, deren Eigentümer man ist, beschränkt, sofern diese nicht ausschließlich vom Eigentümer selbst genutzt werden sollen.

¹⁵ Die näheren Vorschriften über den Inhalt der Erklärung sind im Erlass Nr. 182 vom 29.03.1973 festgelegt.

In der Praxis gilt die Vermietung von ein bis zwei Ferienhäusern durch den Eigentümer, die der Eigentümer auch selbst nutzt, im Grundsatz als „nicht gewerbsmäßig“ und erfordert daher keine Genehmigung – ausgehend von der Voraussetzung, dass der primäre Zweck des Eigentümers beim Erwerb der Häuser die eigene Nutzung war und die Vermietung nur gelegentlich in Zeiträumen stattfindet, in denen die Häuser nicht vom Eigentümer selbst genutzt werden. Hat die Vermietung dagegen einen eher professionellen Charakter, sodass sie als der wesentlichste Zweck des Erwerbs anzusehen ist, so gilt die Vermietung als gewerbsmäßig. Dies ist auch der Fall, falls die Vermietung von Ferienhäusern nicht das Hauptgewerbe des Eigentümers ist. Die Vermietung von mehr als zwei Ferienhäusern gilt stets als gewerbsmäßige Vermietung, es sei denn, es handelt sich um Personalferienhäuser, gemeinnützige Arbeit o.Ä.¹⁶

Kapitel VI

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Ausländer gute Möglichkeiten für den Erwerb von Grundstücken für ganzjährige Wohnzwecke in Dänemark haben, während es schwieriger ist, Ferienhäuser zu erwerben, es sei denn, dass man auch seinen Wohnsitz in Dänemark hat. Weiter gilt als Hauptregel, dass weder dänische noch ausländische Gesellschaften Ferienhäuser in Dänemark kaufen können.

Advokat **Susanne Ingemann, Knud K. Damsgaard**

Focus Advokater/Dänische Advokaten

Mittelweg 161

20148 Hamburg

Tel.: +49 40 249192

Fax: +49 40 240409

kkd@daenische-advokaten.de

www.focus-advocater.dk

¹⁶ Anne-Marie Vægter Rasmussen, Sommerhuslovgivningen i Danmark, Juristen 1997 S. 188.

IV. DEUTSCHLAND

*Maria Knor,
Rechtsanwältin, Rose & Partner LLP.*

*Dott. Francesco Senatore,
Rechtsanwalt, Rose & Partner LLP.*

Kapitel I

A. EINLEITUNG

Das Immobilienrecht bildet den Oberbegriff für alle Vorschriften der deutschen Rechtsordnung, die eine Immobilie als Gegenstand ihrer Regelungen haben, wobei es sich inhaltlich entweder um ein Grundstück oder um ein Bauwerk handeln kann.

Dieser Beitrag soll sein Augenmerk vornehmlich auf den Erwerb und die Veräußerung eines Grundstücks legen und dabei die rechtlichen Besonderheiten in Deutschland in den Vordergrund stellen.

Dem deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), insbesondere dem Sachenrecht, lassen sich alle wesentlichen Regelungen über den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken entnehmen. Eine Reihe von weiteren Vorschriften über das Grundbuchwesen und die Tätigkeit der Notare runden das deutsche Grundstücksrecht in formeller Hinsicht ab.

B. VORVERTRAGLICHE VERPFLICHTUNGEN

Das deutsche Immobilienrecht bietet den Parteien einige Möglichkeiten, sich bezüglich des später abzuschließenden Kaufvertrags im Vorwege zu binden und damit eine Grundlage für die Sicherung des Erwerbes zu schaffen.

Wie dies schon in anderen Ländern der Fall ist, trifft man zunehmend auch im deutschen Rechtsverkehr auf schriftliche Erklärungen, die im Vorfeld – vor dem eigentlichen Abschluss des Kaufvertrags – vorgenommen werden.

Als Beispiel käme der sogenannte „Letter of Intent“ – eine „Absichtserklärung“ – in Betracht, im Rahmen dessen die Käuferpartei der Verkäuferpartei ihre Absicht schriftlich darlegt, die Immobilie zu einem bestimmten Kaufpreis erwerben zu wollen, und die Verkäuferpartei ihren Verkaufswillen erklärt.

Die Parteien haben zudem die Möglichkeit des Abschlusses eines Vorvertrags. Dieser spielt dann eine Rolle, wenn die Parteien des späteren Kaufvertrags im Vorwege eine vertragliche Bindung eingehen möchten. Dies geschieht häufig zu einem Zeitpunkt, in dem alle regelungsbedürftigen Vertragsaspekte zwischen den Parteien noch nicht abschließend geklärt sind, was der Wirksamkeit des Vorvertrags nicht im Wege steht. Typischerweise bestimmen Vorverträge

diejenigen Umstände, bei deren Vorliegen oder Nichtvorliegen die Abschlussverpflichtung für den späteren Hauptvertrag entfällt.

Der Vorvertrag kann der Käuferpartei in praktischer Hinsicht auch Zeit gewähren, wenn die für den Kaufpreis erforderliche Liquidität noch nicht vorhanden ist.

In formeller Hinsicht ist bei dem Abschluss eines Vorvertrags in Deutschland zu beachten, dass dieser – im Gegensatz zu den Regelungen in anderen Staaten – ebenso wie der spätere Kaufvertrag stets beurkundungsbedürftig ist, sodass daraus eine doppelte Kostenbelastung für die Käuferpartei resultiert. Gemäß § 448 Abs. 2 BGB trägt grundsätzlich der Käufer alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Kaufvertrags anfallen.

Sollten die Parteien der Formvorschrift der Beurkundung nicht nachgekommen sein, heilt der spätere wirksame Abschluss des Hauptvertrags den formunwirksamen Vorvertrag, vgl. § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB analog.

C. ERWERB UND VERÄUSSERUNG

Im Unterschied zu anderen europäischen Rechtsordnungen herrscht in Deutschland das Trennungsprinzip vor, welches eine Trennung von Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft vorsieht. So erfordert die Eigentumsübertragung eines Grundstücks nach deutschem Recht nicht nur den Kaufvertrag als Verpflichtungsgeschäft, sondern für die tatsächliche Übereignung des Eigentums als dingliches Verfügungsgeschäft zwei weitere Schritte: Auflassung und Eintragung ins Grundbuch. So heißt es in § 873 BGB: *„Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung der Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich.“*

Bei der Auflassung handelt es sich um die Einigung der beiden Vertragsparteien, die vor dem Notar als die hierfür zuständige Stelle ihren entsprechenden Willen erklären. So heißt es in § 925 BGB: *„Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.“*

In der Praxis werden die Auflassungserklärung und der zu beurkundende Kaufvertrag häufig zusammen vorgenommen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Beteiligten vor der Eintragung ins

Grundbuch an die Einigung nur gebunden sind, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung (GBO) entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

In § 29 GBO ist vorgeschrieben, dass eine Eintragung nur vorgenommen werden soll, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden.

Sollte zwischen den Parteien des Kaufvertrags nichts Abweichendes geregelt worden sein, geht auch das Zubehör an dem Grundstück mit auf den Käufer über, vgl. § 311c BGB. Gemäß § 97 BGB handelt es sich bei Zubehör um bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem räumlichen Verhältnis stehen. Als Beispiel kann an dieser Stelle eine am Haus befestigte Alarmanlage genannt werden.

D. DER NOTAR UND SEINE AUFGABEN

Bei dem Immobilienkaufvertrag handelt es sich um einen beurkundungspflichtigen Kaufvertrag; daher benötigt der Grundstückskaufvertrag für seine Wirksamkeit die Mitwirkung eines Notars.

Aufgabe des Notars ist es, neben der Beurkundung die Konsensprüfung der beiden Parteien vorzunehmen. Auch wenn die Parteien oft davon ausgehen, dass sie sich bereits im Vorwege über alle wichtigen Vertragsklauseln geeinigt hätten, kann während des Vorgesprächs mit dem Notar deutlich werden, dass dies nicht der Fall ist. Beispiele sind an dieser Stelle die Rechte der Parteien bei etwaigen Sach- und Rechtsmängeln, das genaue Fälligkeitsdatum der Zahlung des Kaufpreises, die Verteilung der Vertrags- und Abwicklungskosten und die Absicherung der wechselseitigen Verpflichtungen.

Der beauftragte Notar hat die Zug-um-Zug-Abwicklung zwischen Leistung und Gegenleistung sicherzustellen und die Parteien entsprechend darüber zu belehren. Wichtig ist zu beachten, dass der Käufer davor bewahrt wird, den Kaufpreis zu entrichten, bis die lastenfreie Eigentumsüberschreibung auf ihn sichergestellt ist. Im Gegenspiel dazu darf der Verkäufer das Eigentum nicht verlieren, solange die Bezahlung des Kaufpreises nicht stattgefunden hat oder zumindest die Zahlung sichergestellt ist.

Im Rahmen der Beurkundung hat der Notar den Parteien den Kaufvertrag vorzulesen und übernimmt die Belehrungs-, Beratungs-, Warn- und Sicherungsfunktion. Abschließend unterzeichnet der Notar neben den Parteien den Kaufvertrag.

Nachdem der Kaufvertrag beurkundet wurde, ist der Notar mit dem Vollzug des beurkundeten Kaufvertrags betraut. So hat der Notar sich z.B. um die entsprechenden Grundbucheintragungen zu kümmern und etwaige Löschungsbewilligungen einzuholen. Zudem ist der Notar gegenüber dem Finanzamt verpflichtet, alle beurkundeten Vorgänge, die in grunderwerbsteuerlicher Hinsicht zu erfassen sind, zu melden.

E. GRUNDBUCH/BELASTUNGEN

Bei dem Grundbuch handelt es sich um ein öffentliches Verzeichnis von Grundstücken, in dem die jeweiligen Eigentumsverhältnisse sowie all die auf einem Grundstück ruhenden Rechte und Belastungen eingetragen sind.

Die Grundbücher werden von den Grundbuchämtern bei den Amtsgerichten in maschineller Form als automatisierte Datei geführt. Das Grundbuch hat für den Grundstückserwerb eine besondere Bedeutung, da die dortigen Eintragungen in besonderem Maße die Kaufentscheidung beeinflussen können.

Gemäß § 892 BGB gilt das Grundbuch nämlich für denjenigen als richtig, der ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt. Man spricht an dieser Stelle von dem sogenannten öffentlichen Glauben des Grundbuches, da die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuches zugunsten des gutgläubigen Erwerbers fingiert wird. Dies gilt nicht, sofern der Erwerber von der Unrichtigkeit des Grundbuches Kenntnis hat oder ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen ist.

Der öffentliche Glaube des Grundbuches bezieht sich auf die Informationen bezüglich der einzelnen Flurstückbezeichnungen; die detaillierten Angaben über die Größe, die Lage und die Wirtschaftsart können eher dem Liegenschaftskataster entnommen werden.

Dem Erwerber eines Grundstücks ist stets dazu zu raten, zu seinen Gunsten eine sogenannte Aufassungsvormerkung gemäß § 883 BGB eintragen zu lassen.

Das Grundbuchblatt, welches im Sinne des BGB als Grundbuch in der Gesamtheit seiner Eintragungen gilt, ist in drei Abteilungen untergliedert. Während sich die erste Abteilung den Eigentümern widmet, gehen aus der zweiten Abteilung des Blattes alle Belastungen des Grundstücks, wie z.B. Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018–1029 BGB, Nießbrauch nach §§ 1030–1089 BGB und Vorkaufsrechte nach §§ 1094–1104 BGB hervor. Eingetragen werden außerdem etwaige Vormerkungen oder aber Widersprüche, die sich auf die in der zweiten Abteilung eingetragenen Rechte beziehen.

Die Grunddienstbarkeit ist eine zugunsten eines anderen Eigentümers eingetragene

Belastung; der Begünstigte darf das mit der Grunddienstbarkeit belastete Grundstück entsprechend dem Inhalt der Grunddienstbarkeit nutzen oder einzelne Handlungen auf dem belasteten Grundstück vornehmen. Ein gängiges Beispiel für eine Grunddienstbarkeit bildet das Wegerecht, welches es einem Dritten erlaubt, einen Weg über das belastete Grundstück als Durchgang oder Durchfahrt zu nutzen.

In der dritten Abteilung des Grundbuchblattes finden sich schließlich Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden sowie auf diese Rechte eingetragene Vormerkungen und Widersprüche.

Der grundlegende Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld liegt in der Abhängigkeit zu der dem Recht anhaftenden Forderung. Durch eine Hypothek gemäß § 1113 Abs. 1 BGB darf ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist.

Die Grundschuld hingegen hat der Gesetzgeber in § 1191 Abs. 1 BGB dergestalt definiert, dass ein Grundstück in der Weise belastet werden kann, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist.

Während die Hypothek also mit der sie begründenden Forderung verbunden ist, wurde die Grundschuld als ein von der Forderung unabhängiges Recht ausgestaltet. Bei dieser Abhängigkeit zur Forderung spricht man von der sogenannten Akzessorietät.

Dadurch hebt sich das deutsche Immobilienrecht von den meisten Regelungen der anderen europäischen Länder ab, denn die Grundschuld ist als forderungsunabhängige Grundsicherheit in vielen Rechtsordnungen gar nicht vorgesehen, sodass im Rahmen einer Kreditsicherung nur auf die Hypothek zurückgegriffen wird.

Für den Fall, dass die im Grundbuch eingetragenen Rechte nicht im Einklang mit der wirklichen Rechtslage stehen, sieht § 854 BGB für denjenigen einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung vor, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen wurde. Der Berechtigte kann dann die Berichtigung von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wäre; Beispiel ist die nachträgliche Eintragung des unberücksichtigten Miteigentümers eines Grundstücks.

F. MAKLER

Nicht selten ist den Vertragsparteien ein vermittelnder Makler zwischengeschaltet, dessen Tätigkeit im Kaufvertrag in unterschiedlicher Weise mit aufgenommen werden kann.

Möglich ist z.B. eine rein deklaratorische Maklerklausel, im Rahmen dessen eine der beiden Parteien bestätigt, dass dieser Vertrag durch die Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist und dass dem Makler aus der mit ihm getroffenen Vereinbarung eine Maklerprovision zusteht, die in einer bestimmten Höhe zu einem bestimmten Datum zu zahlen ist.

Abweichend hiervon kann die Maklerklausel als echter Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB formuliert werden, wodurch der Makler einen eigenen Anspruch – losgelöst von dem Vertrag zwischen den Parteien – gegen die sich verpflichtende Vertragspartei erwirbt.

Unabhängig davon, dass der Kaufvertrag nicht nur wirksam zustande kommen und auch bleiben muss, lässt sich die Maklertätigkeit nach der einfachen Nachweistätigkeit und der tatsächlichen Vermittlungstätigkeit unterscheiden. Beide Tätigkeiten müssen jedenfalls für das Zustandekommen des Kaufvertrags nachweislich kausal geworden sein, was z.B. bei einer Vorkenntnis des Interessenten über das Kaufobjekt unter Umständen entfallen könnte.

Sollte die Höhe der an den Makler zu zahlenden Provision nicht vertraglich geregelt sein, richtet sich diese gemäß § 653 Abs. 2 BGB nach der Ortsüblichkeit.

Wichtig ist im Rahmen des Maklervertrags klarzustellen, ob der Makler exklusiv für den jeweiligen Auftraggeber tätig ist oder aber die Möglichkeit besteht, dass noch weitere Makler in der gleichen Angelegenheit beschäftigt werden. Um Nachteile für beide Seiten zu vermeiden, ist eine ausdrückliche Regelung ratsam.

Kapitel II

ERBRECHT

Für den Fall, dass in Deutschland befindliches, unbewegliches Vermögen vererbt wird, wird aus deutscher Sicht auf die Vorschriften des deutschen Internationalen Privatrechts (IPR) Bezug genommen, wonach das Recht des Staates anzuwenden ist, welchem der Erblasser im Zeitpunkt seines Todes angehörte.

Nicht selten führt eine Immobilie im Nachlass zu Streitigkeiten zwischen den Erben. Denn gemäß § 2032 BGB wird der Nachlass gemeinschaftliches Vermögen der Erben, wozu auch die Immobilie zählt, sodass eine gemeinschaftliche Verwaltung stattzufinden hat.

Sollte ein Erbe als Miteigentümer an der Immobilie den Wunsch haben, seine Quote an

der Immobilie zu veräußern, so ist dies nach deutschem Erbrecht nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

So sieht § 2032 BGB nämlich vor, dass ein Erbe eigenständig – d.h. ohne Einverständnis der Miterben – nur über seinen Nachlassanteil im Ganzen verfügen kann, nicht jedoch über einzelne Nachlassgegenstände. Sofern es um eine Verfügung eines einzelnen Nachlassgegenstandes geht, können die Erben darüber nur gemeinschaftlich verfügen, vgl. § 2040 BGB.

Dies bedeutet, dass die Immobilienquote ohne das Einverständnis der Miterben nur dann seitens eines Erben veräußert werden kann, wenn sie den einzigen Nachlassgegenstand darstellt. Sobald aber mehrere Sachen den Nachlass bilden, ist dies nicht möglich und das Einverständnis aller Miterben erforderlich.

Zu beachten ist, dass ein Vorkaufsrecht gemäß § 2034 BGB den restlichen Miterben zusteht, sollte eine Veräußerung des gesamten Nachlassanteils in Erwägung gezogen werden.

Grundsätzlich hat jeder (Mit-)Erbe jederzeit die Möglichkeit, von den restlichen Miterben die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu verlangen. So werden alle Bestandteile des Reinnachlasses, also der nach Tilgung aller Verbindlichkeiten noch vorhandenen einzelnen Nachlassgegenstände, auf die einzelnen Miterben aufgeteilt. Der Anspruch auf Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft richtet sich gegen alle anderen Miterben und ist auf deren Mitwirkung bei allen dafür erforderlichen Maßnahmen gerichtet. Der Anspruch auf Auseinandersetzung unterliegt nicht der Verjährung. Eine Auseinandersetzungsvereinbarung der Erben bedarf der notariellen Beurkundung.

Falls die Erben sich nicht einig werden, wie mit der Immobilie weiter zu verfahren ist, ob diese behalten und vermietet oder möglicherweise veräußert werden soll, sieht das deutsche Erbrecht – wie andere Rechtsordnungen auch – die Möglichkeit der Teilungsversteigerung vor, welche durch einen Antrag einer der Miterben eingeleitet wird. Zuständig ist hierfür das Gericht, in dessen Bezirk die Immobilie belegen ist. Sollte die Immobilie im Ausland sein, so ist der Antrag bei dem Gericht am Belegenheitsort der Immobilie zu stellen; in diesem Fall finden die dort geltenden Verfahrensregeln Anwendung.

Zu beachten ist allerdings, dass der Erlös aus der Teilungsversteigerung zumeist weit unter dem eigentlichen Wert der Immobilie bleiben könnte; die Versteigerung sollte eher als die letzte Alternative zur Lösung einer Streitigkeit betrachtet werden.

In einem solchen Fall, in dem eine Immobilie Teil eines Nachlasses ist, wäre eine Grundbuchberichtigung zugunsten des Erben vorzunehmen. Der hierfür erforderliche Erbschein, der als Nachweis beim Grundbuchamt vorzulegen ist, ist im Vorwege beim Nachlassgericht entsprechend der Verteilung der Erbquoten von den Erben zu beantragen.

Kapitel III

STEUERRECHT

A. ERWERB EINER IMMOBILIE

In steuerrechtlicher Hinsicht ist zwischen rechtsgeschäftlichem und erbrechtlichem Immobilienerwerb zu unterscheiden. Beim rechtsgeschäftlichen Erwerb sind aus Sicht des Erwerbers zwei Steuern relevant: die Grunderwerbsteuer und die Grundsteuer.

Der Erwerb von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden unterliegt der Erbschaft- oder der Schenkungsteuer.

Die Grunderwerbsteuer fällt beim Erwerb einer Immobilie an; § 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) zählt die grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgänge auf. Steuerlich relevant ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der wirksam geschlossene Grundstückskaufvertrag bzw. jedes andere wirksame Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründet. Die Steuerpflicht knüpft allein an das vorliegende Verpflichtungsgeschäft an; dass der Kaufpreis bereits gezahlt wurde, ist für die Entstehung der Steuerpflicht nicht erforderlich. Nur für den Fall, dass ein rechtsgeschäftlich begründeter Anspruch auf Übertragung des Grundstücks nicht besteht, kommt es für die Entstehung der Steuerpflicht auf andere Vorgänge wie die Auflassung, den Eigentumsübergang oder das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren, § 1 Abs. 1 Nr. 2 ff. GrEStG, an.

Schuldner der Grunderwerbsteuer sind gemäß § 13 GrEStG beim rechtsgeschäftlichen Erwerb die an dem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen, also Verkäufer und Käufer, beim Erwerb kraft Gesetzes der bisherige Eigentümer und der Erwerber. In der Regel verpflichtet sich der Käufer im Grundstückskaufvertrag zur Zahlung der Grunderwerbsteuer. Diese Abrede besteht jedoch nur im Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer, sodass die Steuerbehörden auch den Verkäufer heranziehen, wenn der Käufer den Steuerbetrag nicht zahlt.

Die Steuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung, § 8 GrEStG, also in der Regel nach dem Kaufpreis, § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG, und beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 5 %.

Gemäß §§ 3, 4 GrEStG sind eine Reihe von Erwerbsvorgängen von der Grunderwerbsteuer ausgenommen. Zum Beispiel entsteht die Steuerpflicht nicht bei besonderen Voraussetzungen sowie bei Grundstücksübertragungen zwischen Verwandten in gerader Linie und Ehegatten.

Desgleichen schließt die Anwendbarkeit von Erbschaft- oder Schenkungsteuergesetz die Erhebung der Grundsteuer aus. Darüber hinaus bleibt der Erwerb eines Grundstücks steuerfrei, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebliche Wert (Kaufpreis) 2.500,00 Euro nicht übersteigt. Weitere Ausnahmen bestehen in bestimmten Fällen des hoheitlichen Erwerbs sowie bei Rückabwicklung von Rechtsgeschäften über Grundstücke.

An dieser Stelle sei noch einmal an die Anzeigepflicht des an jedem Grundstückskaufvertrag zwingend zu beteiligenden Notars gemäß § 18 GrEStG erinnert, wonach der Notar das zuständige Finanzamt über jeden ein inländisches Grundstück betreffenden Rechtsvorgang schriftlich benachrichtigen muss.

Nach dem Erwerb eines Grundstücks unterliegt das Eigentum (Grundbesitz, Wohnungseigentum, Erbbaurecht, selbständige Gebäude auf fremdem Grund und Boden) der Grundsteuer, die nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes (GrStG) von den Gemeinden erhoben wird. Steuerschuldner ist der jeweilige Eigentümer, § 10 GrStG. Die Steuer wird auf der Grundlage des nach dem Bewertungsgesetz festgestellten Einheitswertes des Grundstücks berechnet. Ausgehend von diesem Wert wird unter Anwendung der sogenannten Steuermesszahl in Höhe von 3,5 Promille – bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben 6 Promille – der Steuermessbetrag ermittelt. Auf diesen Betrag wird anschließend der sogenannte Hebesatz angewandt, den jede Gemeinde selbst bestimmt. Der durchschnittliche Hebesatz variiert in den verschiedenen Bundesländern zwischen ca. 333 % und 810 %. Hierzu ein Rechenbeispiel: Der Steuermessbetrag für eine Eigentumswohnung mit einem Wert von 10.000,00 Euro beträgt 35,00 Euro. Wendet man darauf einen Hebesatz von 370 % an, beläuft sich die jährliche Grundsteuer auf 129,50 Euro. Das Grundstück haftet dinglich für steuerliche Rückstände gemäß § 12 GrStG.

Die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerpflicht besteht, wenn der Erblasser zur Zeit seines Todes, der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat, die sogenannte unbeschränkte Steuerpflicht gemäß § 2 I ErbStG. Der Steuer unterliegen außerdem deutsche Staatsangehörige bis zu fünf Jahren nach der Aufgabe ihres inländischen Wohnsitzes. Darüber hinaus besteht die deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerpflicht ohne einen inländischen Wohnsitz oder die deutsche Staatsangehörigkeit auch dann, wenn das Grundstück in Deutschland liegt, die sogenannte beschränkte Steuerpflicht, § 2 Abs. 3 ErbStG i.V.m. § 121 Nr. 2 BewG. Als steuerpflichtiger Erwerb gilt die Bereicherung des Erwerbers. Steuerschuldner ist der Erwerber, bei Schenkungen auch der Schenker, § 20 ErbStG. Von dem steuerpflichtigen Erwerb sind u.a. die verschiedenen folgenden Freibeträge (in Euro) abzuziehen, § 10 I i.V.m. § 16 ErbStG:

Ehegatten	500.000,00
Eingetragene Lebenspartner	500.000,00
Kinder, Stief- und Adoptivkinder sowie Enkel, deren Eltern bereits verstorben sind	400.000,00
Enkel, deren Eltern noch leben, Urenkel	200.000,00
Eltern und Großeltern	100.000,00
Personen der Steuerklasse II (z.B. Geschwister)	20.000,00
Personen der Steuerklasse III (z.B. Nichtverwandte)	20.000,00

Die Erbschaftsteuer wird nur dann erhoben, wenn der Wert des eigenen Erbteils an der Immobilie die dargestellten Freibeträge übersteigt. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die – durch die vom Erblasser veranlassten Schenkungen – erhaltenen Vermögensvorteile innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Ableben des Erblassers mit in den Freibetrag eingerechnet werden. Nach Ablauf der 10-Jahres-Frist werden die persönlichen Freibeträge wieder berücksichtigt. Die persönlichen Freibeträge sind allerdings zu unterscheiden von den sachlichen Steuerbefreiungen gemäß § 13 ErbStG. Steuerfrei bleiben nach dieser Vorschrift z.B. Hausrat einschließlich Wäsche und Kleidungsstücken beim Erwerb durch Personen der Steuerklasse I, soweit der Wert insgesamt 41.000,00 Euro nicht übersteigt, oder Grundbesitz von Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft mit 60 % ihres Wertes und die Zuwendung unter Lebenden eines zu eigenen Wohnzwecken genutzten Hauses an den Ehegatten.

Der Steuersatz unterscheidet zwischen Steuerklasse I (Ehegatten, Kinder, Eltern), Steuerklasse II (Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder und -eltern, geschiedene Ehegatten) und Steuerklasse III:

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (§ 10) bis einschließlich ... Euro	Prozentsatz	Steuerklasse	Steuerklasse
	I	II	III
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
über 26.000.000	30	43	50

B. VERÄUSSERUNG EINER IMMOBILIE

Wertsteigerungen bei dem zur Erzielung von Einkünften eingesetzten Immobilienprivatvermögen sind grundsätzlich steuerfrei. Dies gilt jedoch nicht, wenn zwischen Anschaffung und Weiterveräußerung des Grundstücks weniger als zehn Jahre vergangen sind. In diesem Fall unterliegt der sogenannte Veräußerungsgewinn der Einkommensteuer, ein sogenanntes privates Veräußerungsgeschäft gemäß §§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Für den Zeitpunkt der Anschaffung und Veräußerung ist nicht der Übergang des Besitzes, sondern der Abschluss des obligatorischen Rechtsgeschäfts maßgeblich (notariell beurkundeter Kaufvertrag).

Der Eigentümer, der eine Veräußerung der Immobilie vor Ablauf der 10-Jahres-Frist anstrebt, kann die Spekulationssteuer dann umgehen, wenn er die zu veräußernde Immobilie mindestens im Jahr der Veräußerung und auch in den zwei Jahren zuvor selbst genutzt hat. Eine tatsächliche dauerhafte Nutzung des Eigentümers muss aber in jedem Fall vorliegen, eine vorübergehende ist Nutzung nicht ausreichend. Diese Möglichkeit besteht für vermietete Immobilien nicht, da eine dauerhafte Selbstnutzung des Eigentümers ausgeschlossen ist.

Hinweis:

Die Hinweise dieses Beitrages sollen einen ersten Überblick über den Erwerb und die Veräußerung in Deutschland geben und können die anwaltliche Beratung im konkreten Fall nicht ersetzen.

Die Verfasser: Maria Knor ist mit ihrer internationalen Ausbildung als angestellte Rechtsanwältin bei Rose & Partner LLP. vornehmlich in dem Tätigkeitsbereich „Italien“ tätig und bearbeitet schwerpunktmäßig immobilien-, erb- sowie zivilrechtliche Angelegenheiten. Zudem berät sie Mandanten vollumfänglich im Arbeitsrecht. Als ermächtigte Übersetzerin für die italienische Sprache ist sie befugt, deutsch-italienische Übersetzungen zu beglaubigen.

Dott. Francesco Senatore, Gründungspartner der Kanzlei Rose & Partner LLP. und Mitglied im Ausländischen Anwaltverein, ist in den Büros in Hamburg und Mailand verantwortlich für die Tätigkeitsbereiche „Italien“ und „Arbeitsrecht“. Durch seine Kenntnisse der deutschen und italienischen Rechtsordnung und seine Zulassung in beiden Ländern ist es ihm insbesondere möglich, Mandanten bei grenzüberschreitenden Rechtsangelegenheiten, u.a. des Immobilien-, Erb-, Handels- und Gesellschaftsrechts, zwischen Deutschland und Italien umfassend zu beraten.

Rose & Partner LLP.
Rechtsanwälte und Steuerberater
Jungfernstieg 40
20354 Hamburg
Tel.: 040 414 37 590
hamburg@rosepartner.de

V. FRANKREICH

Dr. Thomas M. SCHRADER
RECHTSANWALT – AVOCAT À LA COUR DE PARIS

Vorwort zu Immobilienpreisen und Politik

Die Einteilung in (A.) Kauf, (B.) Besitz, (C.) Wiederverkauf und (D.) Übertragung durch Schenkung oder Erbschaft bleibt erhalten, entspricht sie doch den natürlichen Abschnitten der Haltedauer einer Immobilie.

Hatten wir vor vier Jahren in einer kurzen „tour d’horizon“ die wesentlichen Probleme, die es bei einem Immobilienerwerb in Frankreich zu beachten gilt, dargelegt, so hat sich gerade in der Zeit von Sommer/Herbst 2011 bis nach der Präsidentschaftswahl im Frühjahr 2012 die steuerrechtliche Situation derart einschneidend geändert, dass wir etwas näher die einzelnen Aspekte und insbesondere die der Immobilienbesteuerung ausführlicher behandeln müssen. Dazu vorab ein paar kritische Worte, die die augenblickliche Situation beschreiben.

In Frankreich kann eine positive Korrelation zwischen den Hochs und Tiefs der Preise in Abhängigkeit von den jeweiligen staatlichen „Steuerungselementen“ beobachtet werden.

Grundsätzlich berichteten Notare noch in den Neunzigerjahren, dass in etwa regelmäßig alle zehn Jahre wie Ebbe und Flut die Preise steigen oder fallen.

Nach dem Ersten Golfkrieg kam es zum Richtungswechsel bei der Präsidentschaftswahl. François Mitterand wurde als sozialistischer Präsident gewählt und mit ihm kam es aus Angst vor verschärften Steuern zu panischen Abwanderungen größerer Vermögen und einhergehend damit zu einer gewissen Immobilienkrise. Fast zehn Jahre zuvor waren die Jahre des ersten Ölshocks nebst dem Jom-Kippur-Krieg gewesen. Zehn Jahre später nach dem Zweiten Golfkrieg 1990/91 fielen die Preise nach einer spektakulären Hausse wieder schlagartig. Der Tiefpunkt wurde im Herbst 1997 erreicht. Die Preise zogen danach wieder an und viele Insider glaubten, ein neuer Höhepunkt sei spätestens 2003 nach dem Dritten Golfkrieg 2002 erreicht.

Doch zu diesem Zeitpunkt lockerte die mittlerweile rechte Politik – plötzlich und unerwartet – für 2004 die Besteuerung für Immobilienbesitz grundlegend. Statt wie bisher erst nach einem Zeitraum von 22 Jahren einen Wiederverkauf steuerfrei zu stellen, verkürzte die Politik diesen auf 15 Jahre und vereinfachte die Regeln. Dies wird neben den großen Ängsten, die von den internationalen Finanzmärkten ausgingen, ein nicht unwesentliches Momentum

gewesen sein, das die Preise insbesondere in den Ballungszentren wie Paris oder den beliebtesten Feriendomizilen sich nochmals in nur neun Jahren verdoppeln bis verdreifachen ließ.

Das Ende dieser längeren Hausse dürfte spätestens mit der Präsidentschaftswahl 2012 eingetreten sein, deren „terreur fiscal“ derzeit ähnliche Abwanderungsbewegungen der „grandes fortunes“ auslöst, die an die Bilder und Schlagzeilen zu Beginn der Achtzigerjahre erinnern.

Dabei hatte der scheidende rechtsorientierte Präsident Sarkozy selbst noch die Sprenglöcher für den Einsturz der Fahnenstange der Hausse gebohrt, indem er die Fachwelt Anfang September 2011 mit der Verdoppelung der Haltefrist für einen steuerfreien Mehrerlös von 15 Jahren auf 30 Jahre überraschte. Zuvor hatte er den Steuersatz im Sommer 2012 von 16 auf 19 % angehoben, den sein sozialistischer Nachfolger dann – auch noch für innereuropäische Ausländer – mit den „französischen Solidaritätszuschlägen“/CSG etc. von mittlerweile 15,5 % zusätzlich garnierte: eine Verdoppelung allein im Steuersatz von 16 auf 34,5 % in weniger als einem Jahr.

Mit Griechenland haben die Politiker einen Sündenbock/„bouc emissaire“ gefunden, mit dem sich alles Unverhältnismäßige „einfach erklären“ lässt.

Doch der Steuertsunami ist damit noch nicht erschöpfend erläutert. Hatte bisher der sogenannte „bouclier fiscal“ (frei übersetzt: Fiskalgürtel) die direkte Besteuerung von Einkommensteuer nebst „Soli“/CSG etc. und Vermögensteuer auf 50 % begrenzt, so wurde dies in einer sehr sozialistischen Anwendung unter Sarkozy in 2011 abgeschafft. Verträglich war dies nur, weil die prohibitive Vermögensteuer von 0,55 bis 1,8 % gleichzeitig auf 0,25 bis 0,50 % sank und damit quasi die globale 50 %-Grenze weitgehend respektiert blieb.

Mit Hollande, dem neuen Präsidenten, wurde letzteres „cadeau“ zugunsten der „Superreichen“ (ab 1,3 Millionen Euro Vermögen pro Haushalt/„foyer“ fällt jetzt ISF ohne Freibetrag an; zuvor gab es einen Freibetrag von 3 Millionen Euro) rückgängig gemacht, der Zusammenhang zum „bouclier fiscal“ aber unter den Teppich gekehrt und gänzlich vergessen.

Damit kann es passieren, dass Mietshäuser, die nach der Hausse schmale 3 % Rendite oder weniger bringen, damit gerade die Vermögensteuer vor Steuer (ISF ist aus einkommensversteuertem Geld zu bezahlen) decken, die – beginnend mit 0,55 % – im Spitzensteuersatz 1,8 % (ab einem Vermögen von 16,79 Millionen Euro) betragen.

Der Markt für Mietshäuser ist damit technisch tot, es sei denn, es wird alles in gewerbliche, der Körperschaftsteuer unterliegende Firmen gepackt.

Damit dürfte Frankreich ähnlich wie vor dem Zweiten Weltkrieg im eigenen Land – und ebenso zu Zeiten des DDR-Regimes – den Immobilienbesitz so uninteressant gestalten, dass deren Eigentümer auf die Dauer die Gebäude der Verwahrlosung preisgeben (müssen). Was noch fehlte, wäre das Einfrieren der Mieten auf Jahrzehnte wie vor dem Zweiten Weltkrieg.

Dass die Preise noch nicht einbrechen, liegt allein daran, dass Ausländer mit besonderen Gestaltungsmöglichkeiten „offshore“ der Vermögensteuer (noch) entgehen können, der Einheimische wie der Kontinentaleuropäer aber für gewöhnlich in keiner Weise.

Fingen unter Mitterrand die Preise wenige Jahre nach seiner Wahl wieder zu steigen an, so ist nicht auszuschließen, dass es bei dem jetzigen politischen „Remake“ wieder so sein kann. Inflation und allgemeine Steuererhöhungen lassen dann – oder schon jetzt? – die Immobilienbesteuerung beim Wiederverkauf von „nur“ 34,5 % gering erscheinen. Nun denn, so kann die Party ja mit Spitzenpreisen in Paris von 30.000 Euro/m² weitergehen. „The sky is the limit?“

Ein gewisser Enthusiasmus für den Immobilienmarkt hat sich in den letzten Monaten jedenfalls etwas beruhigt und es sind derzeit erstaunlich viele Objekte allerorts zu verkaufen. Das liegt auch daran, dass schon wieder Änderungen in der Immobilienbesteuerung in der Diskussion sind und möglicherweise diesmal Steuererleichterungen entschieden werden.

Vielerorts entsprechen die Miet- und Immobilienpreise aber nicht mehr der Kaufkraft der Bevölkerung. Zu keiner Zeit war der Mietanteil am verfügbaren Einkommen so hoch wie heute. Können knapp 50 % dafür noch verdoppelt werden? Entsprechend strapazieren gewerbliche Objekte in Innenstadtlagen die Rentabilität von Läden und Büros sehr. Kosten der Flagship Stores in Bestlagen werden als Werbeveranstaltung gesehen, für kleinere Läden stehen sie außer Verhältnis zum bestenfalls erzielbaren Umsatz.

Ein Vierter Golfkrieg (ca. alle zehn Jahre wieder?), der sich im Vorfeld diesmal durch den – in den Medien beschworenen – „Clash of Civilisations“ erklären dürfte und sich – kurz nachdem Europa den Friedensnobelpreis erhielt – in den zunehmenden Unruheherden Nordafrikas und des Nahen Ostens abzuzeichnen scheint, wäre jedenfalls der Funke, den steuerlich gesetzten

Sprengsatz zum Einsturz des hohen Preisniveaus auszulösen. Und wären niedrigere Mieten und Preise nicht im Sinne einer wohlverstandenen „sozialen“ Politik?

Ein Immobilienengagement in Frankreich muss demnach heute mehr als noch vor wenigen Monaten überlegt werden. Und dennoch gibt es genügend Menschen auf dieser Welt (vielleicht kommen ziemlich genau hundert auf einen Franzosen), die davon träumen, ein Fleckchen Erde oder Parkett dort ihr Eigen nennen zu können, wo „Gott“ nach wie vor in „luxe, calme et volupté“ inmitten von „ordre et beauté“ (Charles Baudelaire, „L'invitation au voyage“ in „Les fleurs du mal“) zu leben scheint. Der Mythos von Frankreich, der „wunderbaren Illusion“ (Ulrich Wickert), dürfte jedenfalls unsterblich sein.¹⁷

So kann der Kauf einer Immobilie in Frankreich insbesondere immer noch eine „folie“ im Sinne einer „Liebhaberei“ wert sein, die sich – nicht unbedingt schon am Ende des Tages, jedoch nach Ablauf von Jahren – als wertsteigernd erweist. Doch gilt es, eine desaströse „amour fou“ zu vermeiden. Und dazu steht Ihnen weniger der Rat von am Verkauf interessierten Maklern als vielmehr die unabhängige Beratung erfahrener Anwälte und Notare zur Seite. Nachfolgend werden die zivil- und steuerrechtlichen Grundlagen für den Immobilienbesitz dargestellt.

Frankreichs Notariatswesen bietet eine gute Garantie dafür, Transaktionen sicher abzuwickeln. Französische Notare haben ein Monopol für die Beurkundung bei entgeltlichen, unentgeltlichen oder infolge einer Erbschaft ausgelösten Übertragungen von in Frankreich gelegenen Immobilien oder Grundstücksrechten, dagegen – im Gegensatz zum deutschen Recht – nicht bei Übertragungen von Gesellschaftsrechten inländischer wie ausländischer Gesellschaften, die (französisches) Immobilienvermögen halten.

¹⁷ Die oben genannten Ausführungen geben allein die persönlichen Eindrücke des Autors zum französischen Immobilienrecht wieder und sind unabhängig von der Meinung der oben genannten Notare oder Co-Autoren dieses Sammelbandes verfasst worden.

A. Kauf

Für jeden EU-Angehörigen ist ein Immobilienerwerb in Frankreich uneingeschränkt möglich. Ein dem schweizerischen Recht ähnliches Lex Koller besteht nicht.

Generell erfolgt ein entgeltlicher Erwerb in folgenden Etappen:

- Unterzeichnung eines Kaufangebots durch den zukünftigen Käufer
- Unterzeichnung eines (notariellen) Vorvertrags
- ggf. Gründung und Vorbereitung einer Gesellschaft zum Erwerb
- Regelung einer Bankfinanzierung
- Vollzug des Erwerbs durch den notariellen Kaufvertrag

I. VOR- UND KAUFVERTRAG

Jeder entgeltliche Erwerb findet mit einem notariellen Vorvertrag („Promesse de vente“, „Compromis de vente“) als gegenseitiges verbindliches Versprechen unter Hinterlegung einer Anzahlung bzw. Garantiesumme (ggf. auch einer Bankgarantie/„Garantie autonome bancaire à première demande“) in Höhe von bis zu 10 % (manchmal auch nur 5 %) statt, auf den – in der Regel nach zwei bis drei Monaten – die Eigentumsübertragung mit Unterzeichnung des anschließenden notariellen Kaufvertrags („Acte authentique de vente“) folgt.

Mit Unterzeichnung beim Kaufvertrag erhält der Erwerber eine Eigentumsurkunde („Attestation notariée de propriété“), mit der er dann die versorgungs- (Wasser, Strom, Gas unter Angabe der jeweiligen Zählerstände) und versicherungspflichtigen Verträge sowie bezüglich eines Internet-Telefonanschlusses abschließen kann (Vertragsnummern der bisherigen Verträge erleichtern die Suche bei Telecom, Gaz de France (GdF), Electricité de France (EdF) etc.).

Die Eintragung in das Hypothekenregister hat nur deklaratorischen Charakter (*anders z.B. in Deutschland: notarielle Auflassung und Eintragung in das Grundbuch bewirken den Vollzug*).

Restkaufpreis (abzüglich Garantieleistung) nebst Grunderwerbsnebenkosten sind vor dem Termin zum Kaufvertrag dem Notar auf ein Treuhandkonto zu überweisen.

In dem Vorvertrag werden bereits alle Bedingungen verbindlich festgelegt. Der spätere Kaufvertrag ist nur noch der Vollzug. Insofern ist der Vorvertrag bereits genau zu prüfen.

Es gibt auch die Möglichkeit zur Vereinbarung einer einseitigen „Promesse“ („Promesse unilatérale de vente“) im Sinne einer Kaufoption, bei der der Käufer in Abhängigkeit von der Reservierungsdauer sich das Recht einräumen lässt, kaufen zu können, sich aber nicht dazu verpflichtet. Vollzieht er nicht, so verliert er die dafür hinterlegte Summe (bis 10 %).

Dass auch mündliche Kaufverträge verbindlich sind, spielt bei Wohnraumimmobilien keine Rolle mehr, seit dem Käufer eine achttägige Überlegungsfrist mit kostenloser Rücktrittsmöglichkeit eingeräumt wurde.

Im Vorvertrag werden oft auflösende Bedingungen („Conditions suspensives“) vereinbart. Eine gesetzliche auflösende Bedingung, deren Nichtvorliegen innerhalb von zweieinhalb bis drei Monaten bis zum Kaufvertrag vom Notar abgeklärt werden muss, ist das Vorkaufsrecht („Droit de préemption“) der Gemeinde, die dafür eine Überlegungszeit von zwei Monaten hat.

Die wichtigsten zu beachtenden Punkte vor dem Vorvertrag:

- **Wahl eines eigenen Notars** führt nicht zu doppelten Gebühren (Gebührenteilung). Er sollte spätestens vier Wochen vor Abschluss des Kaufvertrags hinzugezogen werden.

Notare verfügen über detaillierte Immobilienspiegel der jüngsten vergleichbaren Transaktionen, deren Ergebnisse im Rahmen einer Rechtsberatung voreilig überzogene Käufe vermeiden helfen.

- **Kostenfreies Rücktrittsrecht („Délai de rétraction“)** innerhalb von **sieben Tagen**, sofern der Käufer nicht beruflich im Immobilienbereich tätig ist. Die Frist beginnt am Tag, der auf die Unterzeichnung des Vorvertrags folgt, sofern eine entsprechende Erläuterung zugleich dem Käufer übergeben worden war oder aber mit Zugang eines entsprechenden Einschreibens. Auch bei direktem Kauf ohne Vorvertrag muss dem Laien diese Überlegungsfrist zustehen, ansonsten ist der Kaufvertrag nichtig.

- **Kreditnehmerschutzgesetz** gewährt dem Käufer Rückerstattung der Anzahlung bzw. Garantiesumme bei Scheitern der Finanzierung. Darauf kann der Käufer aber handschriftlich im Vorvertrag verzichten. Kreditbedingungen in Frankreich vergleichen! Diese können auch schon annähernd im Vorvertrag festgelegt werden (vertraglich vereinbarte günstigste Finanzierungsbedingungen können leicht als vereinfachter Ausstieg aus der Kaufverpflichtung des Käufers aus dem Vorvertrag dienen, wenn die Bedingungen nicht festgelegt werden).
- Nebenkostenabrechnung und laufende Grund- und Wohnsteuern sollten vor dem Vorvertrag erfragt werden.
- Der Bebauungsplan sowie sonstige urbane Regelungen werden i.d.R. vom Notar geprüft.
- Endbegünstigung bedenken:
Schenkung, Nießbrauchvorbehalt, Erbfolge, Kauf über SCI (GdbR mit überwiegend Grundbesitz; siehe nachfolgend)

2. OBLIGATORISCHE PRÜFUNG UND BESCHEINIGUNGEN VOM VERKÄUFER

a. Wohnfläche bei Apartments gemäß dem „Loi Carrèz“

Wohnfläche bei Apartments ggf. von einem Geometer nachmessen lassen; bei Abweichung der vom Verkäufer beizubringenden Grundflächenbescheinigung nach dem „Loi Carrèz“ von mehr als 5 % kann der Kaufpreis anteilig gemindert werden. Ergibt das Nachmessen eine Abweichung unter 5 % kann ggf. auch vor dem Abschluss eine Kaufpreisminderung pro rata begründet werden. Speicher bzw. Dienstmädchenzimmer, sogenanntes „Chambre de Service“, zählen bei einer Grundfläche unter 8 m² bei minimaler Deckenhöhe über 1,80 m nicht dazu.

Die Quadratmeteranzahl ist sehr kaufpreisbildend, wofür in Frankreich je nach Lage und Qualität aktualisierte Verkehrswerte veröffentlicht werden.

- b. Bescheinigung des Nichtvorhandenseins von Termiten und anderem Insektenbefall – nicht älter als drei Monate am Tag der Unterzeichnung der notariellen Urkunde
- c. keine Bleivergiftungsgefahr (alte Farbe überstrichen, Bleirohre zumindest so verkalkt, dass das Wasser nicht verbleit werden kann) – Zertifikat nicht älter als zwölf Monate, am Tag der Unterzeichnung der notariellen Urkunde
- d. Bescheinigung der artgerechten Installation der Elektrizität
- e. Bescheinigung des normgerechten Energiehaushaltes

Man ist sich auch hier einig, dass die Zunahme dieser „diagnostiques“ und „certificats“ mehr der Lobby der damit beschäftigten Gutachter denn der Sicherheit und dem Aufklärungsbedürfnis der Käufer dient. Es dürfte in Zeiten der Krise mit weiteren gesetzlich verordneten Pflichtumsätzen gerechnet werden.

3. ÜBERPRÜFUNG IN DER ZEIT ZWISCHEN „PROMESSE DE VENTE“ UND DEM „ACTE DE VENTE“

- **Lasten** (mit dem Kaufpreis abzulösende Hypotheken oder Grunddienstbarkeiten, sogenannte „**servitudes graves**“) im Hypothekenregister („Conservatoire des hypothèques“); diese Angaben fragt der Notar an.
- **Nichtausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde** (nur im Kernbereich); Anfrage wird vom Notar gestellt; die Gemeinde hat dazu zwei Monate Zeit, kann aber zuvor die Nichtausübung ggf. dem Notar gegenüber bestätigen.
- **Finanzierung des Kaufpreises**; der Käufer hat den Nachweis der Kreditanfrage zu erbringen, will er sich auf das Rücktrittsrecht aufgrund einer Verweigerung der Finanzierung berufen.
- **Erfüllung bzw. Eintritt von vertraglich vereinbarten Bedingungen**, die frei vereinbart werden können.

Vorbereitung des Abschlusses der Versicherungspflichtverträge, der Wasser- und Stromverträge (unter Angabe der jeweiligen Zählerstände) sowie desjenigen eines Telefonanschlusses, die dann mit Kopie der „attestation notariée“ vollzogen werden können, damit diese gleich nach Abschluss des Kaufvertrags wirksam werden sollen.

4. ERWERB ÜBER EINE IMMOBILIENGESellschaft

a. Eine nicht der Körperschaftsteuer unterliegende Gesellschaft

Vielfach erfolgt ein Erwerb über eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, deren Hauptvermögen aus französischem Immobilienbesitz besteht. Diese sogenannte **SCI – „Société civile immobilière“** hat den Vorteil, dass zivilrechtlich deren Anteile als bewegliches Vermögen privatschriftlich übertragen (verkauft und abgetreten, geschenkt oder vererbt) werden können, die Steuer jedoch **„transparent“** den jeweiligen Gesellschaftern zuzuordnen ist. Für **bewegliches Vermögen** gilt das **Recht des Hauptwohnsitzes** der Beteiligten. Zivilrechtlich müssen ggf. für einen Ausländer nicht die Pflichtteilsrechte nach französischem Recht beachtet werden und es fallen keine Grunderwerbsteuern bei der entgeltlichen Übertragung an. Jedoch **bleibt es bei** der französischen **Mehrerlössteuer** („Taxe sur la plusvalue“) **sowie** den Konsequenzen der französischen **Erbschaftsteuer**. Damit Frankreich dies prüfen kann, verlangt der Fiskus bis zum 15. Mai **jährlich eine aktualisierte Gesellschafterliste** aller unmittelbar oder mittelbar beteiligten natürlichen Personen und bestraft das Unterlassen mit einer **3 %-Steuer** auf den Verkehrswert, die schnell Mehrerlös-, Schenkung- und Erbschaftsteuer übersteigt.

Da der Saldo des Gesellschaftsvermögens maßgeblich ist, kann **ggf.** die **Vermögensteuer** im Falle der Finanzierung des Grundbesitzererwerbs auf Dauer **gemindert** werden. Die Bedingungen dafür haben sich jedoch im Sommer 2011 stark verschärft und verlangen eine eingehende Prüfung.

Zur vereinfachten Übertragung zwischen Verwandten kann sich der Kauf durch eine SCI, eine Immobiliengesellschaft des bürgerlichen Rechts, demnach anbieten, ggf. auch zur Reduzierung der Vermögensteuer. Auch kann der Verkauf aus einer solchen Gesellschaft heraus zu einer anderen Besitzdauer führen, als wenn z.B. unter natürlichen Personen zwischen Kauf und Wiederverkauf eine Schenkung oder Erbschaft lag. Ein Kauf sollte hinsichtlich dieser

Gestaltungsmöglichkeiten zuvor bedacht werden. Die Kosten dafür sind gering (ca. 2.000 Euro mit Notar- und Registrierungskosten von < 500 Euro).

Die Gesellschaft ist allerdings stets „mit Leben zu erfüllen“ (eigene Bankkonten, Buchhaltung, jährliche Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, ggf. Darlehensverträge mit Gesellschaftern, die einem Drittvergleich standhalten), um steuerlich anerkannt zu werden. Die Kosten dafür nebst Steuererklärung sind ebenso gering (mindestens 500 Euro).

b. Eine der Körperschaftsteuer unterliegende Gesellschaft

Dies sind alle Gesellschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit. Es kann aber auch eine SCI für die Körperschaftsteuer optieren.

Da es sich hier stets um gewerblich eingestufte Gesellschaften handelt, kommt dies insbesondere bei Objekten in Frage, die zu Investitionszwecken vermietet oder verpachtet werden sollen. In dem Fall entfällt eine Vermögensbesteuerung und es gibt die Möglichkeit, die Dividenden nach den allgemeinen Grundsätzen zu transferieren, was steuerrechtlich sinnvolle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Derzeit sind solche Gesellschaften auch noch hinsichtlich der Schenkung- und Erbschaftsteuer begünstigt.

Für Privativillen dürfte eine solche Lösung jedoch weniger in Betracht zu ziehen sein.

5. GRUNDERWERBSNEBENKOSTEN

Diese werden bei Zweiterwerb berechnet auf den Nettokaufpreis ohne Maklerprovision und mitverkaufte Möbel.

Grunderwerbsteuern:	4,89 %
Notargebühren:	<u>(ca.) 1,4 %</u>
„Frais de notaire“:	(ca.) 6,3 % (variierend je nach Wert)
ggf. Hypotheken (Notar- u. Registerkosten):	(ca.) 2,0 % der besicherten Forderung + TVA
ggf. Maklerprovision:	(ca.) 5,0 % + 19,6 % TVA/MwSt.

Beim Ersterwerb einer neuen Immobilie fallen reduzierte Grunderwerbsnebenkosten von ca. 3 % an.

B. Besitz und laufende Besteuerung

Laufende Besteuerung in Frankreich nach Erwerb der Immobilie

- **Grundsteuer („Taxe Foncière“)** trägt derjenige, der zum 1. Januar Eigentümer war.
- **Wohnsteuer („Taxe d’Habitation“)** trägt generell der Eigentümer (im Erwerbsjahr pro rata temporis) bzw. der Mieter, wenn dieser zum 1. Januar der Bewohner war, und berechnet sich je nach Gemeinde unterschiedlich; Paris und Nizza sind vergleichsweise billig.
- **Einkommensteuer („Impôt sur le Revenu“)** fällt nur an, wenn die Immobilie vermietet oder verpachtet wird oder sonstige Einkünfte erzielt werden. Als Ausländer wären diese i.H. auf die französisch beschränkte Steuerpflicht zu bis zum 30. Juni des Folgejahres unter Progressionsvorbehalt zu erklären.
- **Vermögensteuer („ISF – Impôt sur la Fortune“):**

Diese ist progressiv von 0,55 % ohne Freibetrag bis 1,8 % ab 16.790.000 Euro pro Haushalt (Beträge werden in der Regel jährlich angepasst), Vermögensteuer ist jedoch erst ab einem Gesamtvermögen von 1,3 Millionen Euro zu zahlen, dann jedoch ohne den bisher geltenden Freibetrag (bis 2011 3 Millionen Euro). Bemessungsgrundlage ist der Verkehrswert (ohne Vergleichszahl der inflationsbereinigte Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten und ohne Renovierungsarbeiten). Der in Anspruch genommene Kredit zur Erwerbsfinanzierung wird in Abzug gebracht. Dies kann zu einer dauerhaften Reduzierung der Vermögensteuer führen.

Allgemein sind **Steuererklärungstermine** streng einzuhalten (ESt./„Impôt sur le Revenu“ grundsätzlich Ende Mai, die zur Vermögensteuer („ISF“) zum 15. Juni). Werden die Fristen versäumt, fällt zunächst ein Säumniszuschlag von 10 % an. In der Folge können daraus neben Verzugszinsen schnell 40 % werden.

Es wird an dieser Stelle generell auf das **Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Frankreich** verwiesen, dessen Erläuterung hier den Rahmen sprengen würde.

Unterhaltskosten/Nebenkosten/Umlagen einer Miteigentümergeinschaft
Versicherungen sind entsprechend Feuer-, Haftpflicht- und Hausratversicherungen abzuschließen. Im Schadenfalle (z.B. Wasserschäden) setzen sich die Versicherungen des Geschädigten und des Schädigers untereinander auseinander.

C. Wiederverkauf

I. STEUER AUF DEN MEHRERLÖS

Steuerbefreit von der Mehrerlössteuer/Spekulationsbesteuerung („**Impôt sur la Plusvalue**“) sind der Erstwohnsitz (Folge unbeschränkter Steuerpflicht in Frankreich) oder der erste Verkauf einer Zweitwohnung sofern mehrere Bedingungen noch erfüllt sind (insbesondere zu prüfen, sofern zu einem Zeitpunkt einmal eine unbeschränkte Steuerpflicht in Frankreich bestand). Eine Verlegung des Hauptwohnsitzes kann ggf. vor einem Verkauf sinnvoll sein.

War bis zum 31.01.2012 nach Ablauf des 15. Besitzjahres der Mehrerlös für alle entgeltlichen Immobilienrechtsübertragungen **steuerfrei**, so ist er es ab dem 01.02.2012 erst **nach einer Haltedauer von 30 Jahren**.

Für das 6. bis 17. Besitzjahr reduziert sich der Mehrerlös jeweils nur noch um 2 % ($12 \times 2 \% = 24 \%$), vom 18. bis 24. Jahr um 4 % ($7 \times 4 \% = 28 \%$) und vom 25. bis 30. um je 8 % ($6 \times 8 \% = 48 \%$; $24 + 28 + 48 \% = 100 \%$).

Der Veräußerungsgewinn errechnet sich aus dem Verkaufspreis reduziert um die Verkaufsnebenkosten und der Summe aus (jeweils inflationsbereinigtem/n) Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten ($\geq 7,5 \%$), gewisse größere Reparaturen und Investitionen (deshalb alle Rechnungen nach Jahren geordnet aufheben! – Schönheitsreparaturen/„*dépenses locatives*“ wie Malerarbeiten oder Auslegeteppiche gehören nicht dazu).

Nach dem 5. Besitzjahr können **Erwerbsnebenkosten pauschal** auch mit **7,5 %** und **Reparaturen** mit **15 %** angesetzt werden.

Für EU-Angehörige – als unmittelbare oder über eine SCI mittelbare Eigentümer – beträgt der **Steuersatz 19 % zuzüglich** einer Art Solidaritätszuschlag in Höhe von derzeit **15,5 % an Sozialabgaben** (CSG 8,2 %/CRSD 0,5 %/Prélèvement sociaux 5,4 %/contributions additionnelles 1,4 %), somit **insgesamt 34,5 %**.

Der Notar bereitet dafür die Steuererklärung vor (formulaire n°2048-IMM cerfa n°12359*09) und führt die Steuer aus dem Erlös ab. Übertragungen unter 15.000 Euro sind wie all jene mit einer Haltedauer von mehr als 30 Jahren steuerfrei. Es besteht derzeit ein Freibetrag von lediglich 1.000 Euro. Ausnahmen bestehen z.B. bei altersbedingtem Verkauf und Pflegebedürftigkeit und Verkauf innerhalb von zwei Jahren; so auch (ab 01.02.2012) beim Verkauf der Zweitwohnung zum Erwerb einer Erstwohnung.

Der Mehrerlös muss auch bei der französischen Einkommensteuererklärung (zur Kontrolle nochmals) angegeben werden.

2. OBLIGATORISCHE BESTELLUNG EINES STEUERBÜRGEN

Verpflichtung für nicht in Frankreich ansässige Verkäufer einen Steuerbürgen mindestens für die Zeit der Überprüfbarkeit der Mehrerlössteuer zu bestellen, wenn der Verkauf innerhalb von 30 Jahren erfolgt und der Mehrerlös über 15.000 Euro liegt (z.B. generell akkreditierte Steuervertreter wie die SARF); ggf. ist das Äquivalent einer etwaigen Mehrerlössteuer für vier Jahre zu hinterlegen. Dies erfordert eine genaue Berechnung des Mehrerlöses, auch wenn innerhalb von 30 Jahren keine Steuer anfallen sollte. Kosten dafür ca. 1 % des Verkaufspreises!

Dies kann durch Bestellung eines privat gestellten Steuerbürgen vermieden werden, sofern er bis zum Zeitpunkt des Kaufvertrags („Acte de vente“) bei der Steuerverwaltung zugelassen werden kann.

D. Unentgeltliche Übertragungen – Erbfall und Schenkung

I. ERBSCHAFT

a. Ziviles Erbrecht – Nachlassspaltung

Immobilien vererben sich **nach französischem zivilem Erbrecht**. Es gilt die Nachlassspaltung mit Anwendung des Rechts, in dem die Immobilie belegen ist. **Deutsche Erbverträge sind insoweit nichtig!** Es werden keine die letztwillige Verfügungsbefugnis einschränkenden Verträge anerkannt (insbesondere sind Eheverträge auf erbvertragliche Regelungsinhalte zu überprüfen). Erbberechtigungen nebst Pflichtteilsrechte sind unabhängig voneinander in jedem betroffenen Land getrennt zu prüfen.

Das **Ehegattenerbrecht** ist von der gesetzlichen deutschen Lösung **erheblich abweichend** gestaltet, insbesondere hinsichtlich des Pflichtteilsrechts. Neben Kindern ist der Ehegatte weder pflichtteils- noch erbberechtigt. Ein Pflichtteilsrecht kann nur dann bestehen, wenn keine anderen Pflichtteilsberechtigten vorhanden sind und kein Scheidungsverfahren eingeleitet wurde. Ohne Abkömmlinge sind die Eltern des Erblassers pflichtteilsberechtigt.

Der Ehegatte wird nicht in den **vier Ordnungen der Erbberechtigten** erwähnt, da er nie ausgeschlossen wird und jene Erbberechtigten ausschließt. Sein Erbrecht regelt sich sozusagen neben dem der anderen, während das Vorhandensein eines Erben der höheren Ordnung alle der nachfolgenden Ordnung ausschließt (Prinzip der Repräsentation).

Erben der ersten Ordnung sind die Abkömmlinge und deren Kinder.

Erben der zweiten Ordnung sind die Eltern und Geschwister.

Erben der dritten Ordnung sind die Großeltern und Nichten und Neffen.

Erben der vierten Ordnung sind alle anderen Verwandten als Geschwister, Nichten und Neffen bis sechsten Grades.

Seit der Reform vom 23.06.2006 führt der **Erbverzicht** eines Erben der einen Ordnung nicht mehr dazu, dass auch seine Abkömmlinge damit von der Erbfolge ausgeschlossen sind und der Erbteil entsprechend entweder den übrigen Erben gleicher Ordnung oder – sollten solche nicht

vorhanden sein – die Erben der nächsten Ordnung erben. Dies führt zu einer Gestaltungsmöglichkeit, eine Generation zu überspringen und so die Erbschaftsteuer für die verzichtende Generation zu sparen. (Ein Erbverzichtsvertrag ist im französischen Recht ohnehin nichtig und so kann ein Repräsentant z.B. nicht auf das Erbrecht seiner Linie verzichten.)

Bei gemeinsamen Kindern hat der überlebende **Ehegatte** das **Recht der Wahl zwischen dem Nießbrauch** am gesamten Nachlass oder einem **Viertel zu Volleigentum**. Das Nießbrauchrecht kann auch auf Wunsch des Ehegatten oder der Kinder in eine Leibrente gewandelt werden. Sind nicht alle Kinder des Verstorbenen gemeinsame Kinder, so hat der Ehegatte nur Anspruch auf dieses Viertel zu Volleigentum. Erben der ersten Ordnung untereinander erben zu gleichen Teilen.

Ohne Abkömmlinge erhalten die Eltern des Verstorbenen die eine Hälfte und der Ehegatte die andere. Ist ein Elternteil vorverstorben, so fällt sein Anteil dem Ehegatten zu. Sind beide Eltern vorverstorben und sind noch Geschwister oder Nichten und Neffen des Verstorbenen vorhanden, so erhält der Ehegatte den gesamten Nachlass bis auf die Hälfte dessen, was der Verstorbene von seiner Familie geerbt oder geschenkt bekommen hat („Droit de retour“). Letzteres Recht kann durch Testament oder Schenkung an den Ehegatten abbedungen werden.

Neben den Großeltern erbt der Ehegatte alles, diese haben jedoch einen Versorgungsanspruch.

Der Ehegatte hat darüber hinaus ein **Wohnrecht von einem Jahr** ab dem Todestag des Erblassers. Dieses Wohnrecht steht ihm unabdingbar zu und kann nicht testamentarisch entzogen werden. Ebenso steht dem Ehegatten die Nutzung der Möbel des letzten gemeinsamen Hauptwohnsitzes für dieses Jahr zu.

Daneben hat der Ehegatte einen Leibrentenanspruch auf die dem Erblasser gehörende Wohnung bzw. dessen/deren Haus oder entsprechend seinem Miteigentumsanteil daran („**Droit viager au logement**“). Dieses Recht kann jedoch durch eine letztwillige Verfügung dem Ehegatten entzogen werden. Bei Miete trifft die anderen Erben die Pflicht zur Mietzahlung.

Hat der Erblasser keinen Ehegatten und keine Abkömmlinge zurückgelassen, so erhalten, als Erben zweiten Grades, die Eltern je ein Viertel und die Geschwister teilen sich ein Halb.

Wird eine andere als die gesetzliche Erbfolge vom Erblasser gewünscht, so kann er entweder zu Lebzeiten Schenkungen vorsehen oder aber letztwillige Verfügungen per Testament treffen. Dies kann entweder eigenhändig handschriftlich, datiert und unterschrieben („Testament olographe“) oder mittels eines vor einem Notar errichteten Testaments („Testament authentique“) erfolgen.

Hierbei sind die **Pflichtteilsrechte** zu berücksichtigen.

Bei einem Kind beträgt es ein Halb, bei zweien zwei Drittel, bei drei oder mehr Kindern drei Viertel und gegenüber dem Ehegatten ein Viertel.

Nach französischem Erbrecht sind die Schenkungen zu Lebzeiten grundsätzlich alle hinsichtlich der Pflichtteilsrechte mit zu berücksichtigen. Allerdings beschränkt sich dies dann auf den jeweiligen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Schenkung.

b. Erbschaftsteuerrecht

Die **französische Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer** fällt generell höher an, als die deutsche (folglich keine Auswirkung bei der Anrechnung).

Maßgebend für die Bemessungsgrundlage ist der Verkehrswert (!) zum Zeitpunkt der Übertragung.

Die nachfolgenden **Freibeträge** stehen **alle 15 Jahre** (bisher zehn Jahre) erneut zur Verfügung.

- | | |
|---|--------------|
| - Freibetrag zwischen Elternteil und Kind | 100.000 Euro |
| (Vor der Veröffentlichung des Steuerreformgesetzes 2012: 159.325 Euro alle zehn Jahre; der Betrag wird laufend inflationsbereinigt.) Gemeinsamer Freibetrag der Enkelkinder bei Verzicht des Elternteils entsprechend ebenso, ansonsten kein Freibetrag; alle Freibeträge für Schenkungen können nunmehr nur noch alle 15 Jahre geltend gemacht werden. | |
| - Freibetrag für Schenkungen zwischen Großeltern und Enkeln | 31.865 Euro |
| - Freibetrag für Schenkungen zwischen Urgroßeltern und Urenkeln | 5.310 Euro |
| - Freibetrag der Geschwister (alle 15 Jahre) z.B. | 15.932 Euro |
| - Freibetrag zwischen Onkel/Tanten und Neffen/Nichten | 7.967 Euro |

- Freibetrag zwischen Eheleuten und eheähnlichen Gemeinschaften unter einem sogenannten PACS (für ein paar Jahre bisher steuerfrei) 80.724 Euro
- Freibetrag zugunsten Behinderter 159.325 Euro
- sonstige Freibeträge nur im Erbfall 1.594 Euro

Progressive Erbschaftsteuer

- bei Ehegatten und Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern und Großeltern) zwischen 5 % (bis 8.072 Euro) und 45 % (über 1.805.677 Euro)
- bei Geschwistern 35 oder 45 % (Grenze: 24.430 Euro)
- bei Verwandten des 3. und 4. Grades einheitlich 55 %
- im Übrigen 60 %

Damit wird sichtbar, dass Frankreich mit die höchsten konfiskatorischen Erbschaftsteuern hat und eine Planung der vorweggenommenen Erbfolgeregelungen umso bedeutender ist, um Familienvermögen über die Generationen hinweg nach Möglichkeit zu erhalten.

2. SCHENKUNG

a. Zivilrecht

Schenkungen können unter Berücksichtigung der bestehenden Pflichtteilsrechte vorgenommen werden. Pflichtteilsergänzungsansprüche können gegenüber dem Beschenkten nach dem Erbfall geltend gemacht werden, wobei keine zeitliche Begrenzung besteht.

Schenkungen von Grundbesitz oder Anteilen daran bedürfen wiederum der notariellen Beurkundung.

b. Schenkungsteuerrecht – Besonderheiten

Prinzipiell gelten dieselben Regeln wie bei der Erbschaftsteuer mit geringen Ausnahmen.

Bisher wurden Schenkungen gegenüber der Erbschaft begünstigt. War der Schenker unter 70, war die Schenkungsteuer im Verhältnis zur Erbschaftsteuer ohne Nießbrauchvorbehalt um

50 %, bei einem Lebensalter zwischen dem 70. und vor dem 80. Lebensjahr um 30 % ermäßigt. Wurde der Nießbrauch vorbehalten, so verringerte sich die Reduktion auf 35 % bzw. 10 %. Diese Vorteile sind der allgemeinen jüngsten Steuererhöhung zum Opfer gefallen.

Vorteile bietet eine Schenkung nur noch im Hinblick auf die alle 15 Jahre auszunutzenden Freibeträge und bei Nießbrauchvorbehalt.

Der **Nießbrauchvorbehalt** mindert in Abhängigkeit des Lebensalters des Schenkers den Übertragungswert (z.B. 50 % unter 61, 40 % unter 71 und 30 % unter 81 Jahren). Das Erlöschen des Nießbrauchsrechts durch Versterben des Berechtigten führt – *anders als in Deutschland (nicht nur Stundungseffekt)* – zu keiner ergänzenden Erbschaftsteuer. Damit ist die Schenkung unter Nießbrauchvorbehalt eines der wichtigsten Instrumente, um Steuern langfristig zu optimieren.

Wird die Steuer vom Schenker übernommen, geht sie übrigens nicht in die Bemessungsgrundlage ein. Dies ist z.B. gegenüber dem deutschen Recht ein kleiner Vorteil.

c. Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuererklärung

Die Erbschaftsteuererklärung muss sechs Monate nach dem Erbfall abgegeben und die vom Notar berechnete Steuer bezahlt werden. Für den Fall des geplanten Verkaufs der Immobilie gewährt die Steuerverwaltung Stundungen.

Erbschaft- und Schenkungsteuererklärung werden vom Notar vorbereitet.

Der Überblick zeigt, dass die Unterschiede zum deutschen Recht erheblich sind, das französische Immobilienrecht aber verschiedene Möglichkeiten einer optimierten Gestaltung bietet, die eine sachkundige Beratung in jedem Fall nahelegen. Erfahrungsgemäß wiegen die Kosten einer entsprechenden Betreuung in der Regel bei weitem die damit zu erzielenden Vorteile auf.

Dr. Thomas Schrade
38, rue du Bac
75007 PARIS
Frankreich/France

Tel.: +33 6 03 83 22 72
Fax: +33 1 45 48 97 12
schrade@schrade.fr
www.schrade.fr

Mauerkircherstraße 168
81925 MÜNCHEN
Deutschland/Germany

Tel.: +49 89 98 10 83 40
+49 15 11 91 05 65 8
Fax: +49 89 98 10 84 33
schrade@schrade.fr
www.dr-schrade.de

VI.

GRIECHENLAND

Anastasios Savidis
Rechtsanwalt

Wer als ausländischer Investor in Griechenland Grundeigentum erwerben möchte, findet mittlerweile zahlreiche interessante Örtlichkeiten in guter Geschäftslage und mit guter Verkehrsanbindung. Vor dem Kauf einer griechischen Immobilie sollten jedoch verschiedene Einschränkungen und Sonderprobleme ausreichend beleuchtet werden. Beispielsweise ist aufgrund der zentralen Lage des Landes der Erwerb von Grundeigentum in sogenannten Verteidigungsgebieten und Marinebefestigungen (militärisches Sperrgebiet) nicht möglich. In Grenzgebieten, die aus Gründen der nationalen Sicherheit vor rund 60 Jahren ausgewiesen wurden, unterliegt der Erwerb zahlreichen Einschränkungen. Darüber hinaus kann eine Investitionsentscheidung durch oftmals unklare Eigentumsverhältnisse belastet werden.

Wegen der teilweise komplizierten Rechts- und Sachlage empfiehlt es sich, einen erfahrenen Anwalt einzuschalten. Bei Geschäftswerten über 15.000 Euro im Raum Athen/Piräus bzw. 2.200 Euro in den übrigen Landesteilen ist die Mitwirkung eines Anwalts auf Käufer- und Verkäuferseite ohnehin kraft Gesetzes vorgeschrieben.

Kapitel I

RÄUMLICHE BESCHRÄNKUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF

In Griechenland konnten bislang weder EUBürger noch Angehörige von Drittstaaten in sogenannten Verteidigungsgebieten und Marinebefestigungen Grundstücke erwerben. Die genauen Grenzen dieser Gebiete ergeben sich aus den Lageplänen einer Königlichen Verordnung vom 10. Dezember 1956. Hierzu gehören beispielsweise die Insel Salamis, ein Teil der Insel Poros sowie das Gebiet um den Kanal von Korinth. Im Jahr 1990 hat der Gesetzgeber Griechen und sonstigen EUAngehörigen den Erwerb von Eigentum an Grund und Boden in den griechischen Grenzgebieten erstmals ermöglicht. Zu den Grenzgebieten, die mittlerweile in ihrer Anzahl deutlich eingeschränkt wurden, zählen folgende Regionen

- Gebiete entlang der griechisch-albanischen Grenze: Thesprotia, Ioannina (nur Bezirke Pogonio und Konitsa), Kastoria, Florina;
- Gebiete entlang der Grenze Griechenland-FYROM (Mazedonien): Florina, Pella (nur Bezirke Almopia und Edessa), Kilkis;
- Gebiete entlang der griechisch-bulgarischen Grenze: Kilkis, Serres (nur Bezirk Sindiki), Drama (nur Bezirk Nevrokopio), Xanthi, Rodopi, Evros;
- Gebiete entlang der griechisch-türkischen Grenze: Evros, Lesbos, Chios, Samos, Dodekanisos;
- die Inseln Skiros und Thira (= Santorini, mit den dort verwalteten kleinen Inseln).

Zwar schreibt das Gesetz für dortige Grenzgebiete weiterhin ein grundsätzliches Erwerbsverbot vor, das sogar den Erwerb von Eigentumsanteilen an Kapitalgesellschaften mit Grundeigentum in diesen Grenzgebieten ausschließt. Griechen und sonstigen EUBürgern wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, über einen Antrag auf Aufhebung dieses Verbotes in dortige Grundstücke zu investieren. Ein solcher Antrag muss die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks enthalten.

Über diese Erwerbsgenehmigung entscheidet eine Kommission unter dem Vorsitz des örtlich zuständigen Präfekten. Dem Gremium gehören außerdem Vertreter des Verteidigungsministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für öffentliche Ordnung und des Landwirtschaftsministeriums an. Zu beachten ist, dass die bestehende Genehmigung mit

Wirkung für die Zukunft vom Verteidigungsminister jederzeit widerrufen werden kann. Wird ein Grundstück in den oben bezeichneten Gebieten erworben, ohne dass die erforderliche Genehmigung hierzu vorher erteilt wurde, ist der Erwerb des Grundstücks als nichtig anzusehen. Das Gesetz sieht vor, dass die im Gesetz erfolgte Festlegung der Grenzgebiete durch Präsidialverordnungen jederzeit verändert werden kann. Daher empfiehlt es sich, vor Kaufverhandlungen über Grundeigentum in grenznahen Gebieten bei der Griechischen Botschaft in Berlin anzufragen, ob zwischenzeitlich Veränderungen eingetreten sind, die den Grunderwerb möglicherweise beschränken könnten.

Kapitel II

IMMOBILIENERWERB

Zentrale Grundlagen für die rechtliche Behandlung von Immobilieneigentum sind das griechische Zivilgesetzbuch und das Hypothekenregistergesetz. Daneben sind zahlreiche weitere Gesetze zu beachten wie das Wohnraummietgesetz, das gewerbliche Mietgesetz (Präsidialverordnung Nr. 34/95), das Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz Nr. 3741/99) sowie das Baugesetz.

Bei der Suche nach einer geeigneten Immobilie wird meist ein örtlich kundiger Makler beauftragt, der in Griechenland eine besondere Zulassung benötigt. Um die Qualität der Vermittlung von Immobilien aufrechtzuerhalten, dürfen bislang nur solche Personen den Maklerberuf ausüben, die eine staatlich anerkannte Zulassung erworben haben und im Maklerregister eingetragen sind. Der Anspruch der Maklercourtage (etwa 2 % des tatsächlichen Kaufpreises) entsteht grundsätzlich erst bei Abschluss des Kaufvertrags, es sei denn, die Parteien haben etwas anderes vereinbart.

Für die Wirksamkeit des Erwerbs einer Immobilie kommt es darauf an, dass der Kaufvertrag notariell beurkundet (anwaltliche Vertretung auf Käufer und Verkäuferseite ist zwingend vorgeschrieben) und der Eigentümerwechsel beim griechischen Registeramt in ein sogenanntes Transkriptionsbuch eingetragen wird. Im Gegensatz zu den deutschen Notaren bestehen bei den griechischen Amtskollegen für ihre Beurkundungsaufgabe keine besonderen regionalen

Zuständigkeiten. Die Registerämter werden in jeder Hauptstadt der Präfekturen geführt, wobei Katasterämter nach deutschem Modell derzeit erst errichtet werden.

Bei der Eintragung wird die notariell beglaubigte Abschrift des Kaufvertrags in dem laufenden Band des Grundbuchs unter einer Registernummer eingeordnet. Anders als in Deutschland vermag in Griechenland die Eintragung ins Grundbuch allerdings einen ungültigen Erwerbsvorgang (beispielsweise einen formunwirksamen Kaufvertrag) nicht zu heilen. Vor einem Grundstückskauf ist deshalb sorgfältig durch Einsichtnahme in die Hypotheken und Transkriptionsbücher beim zuständigen griechischen Registeramt zu prüfen, ob auf dem Grundstück Beschlagnahmen, Belastungen oder Veräußerungsbeschränkungen bestehen und – was viel wesentlicher ist – ob der Veräußerer auch tatsächlich rechtmäßiger Eigentümer des Grundstücks ist.

Diese Prüfung ist insofern nicht einfach, als in Griechenland Grundstücke bislang nicht katastermäßig erfasst werden und das Grundbuchblatt keine Angaben darüber enthält, welche Rechtsgeschäfte bisher bezüglich des Grundstücks vorgenommen wurden. Alle Vorgänge des Grundbuchs sind alphabetisch geordnet. Es ist also lediglich möglich, festzustellen, welches Rechtsverhältnis zwischen einer natürlichen oder juristischen Person und einem bestimmten Grundstück besteht und welche Rechtsgeschäfte diese Person hinsichtlich des Grundstücks vorgenommen hat. Die erforderliche Kette von Erwerbsvorgängen lässt sich nur mit Hilfe der alphabetischen Register des Grundbuchs nachvollziehen. Wer mit einem griechischen Kaufmann über den Kauf einer griechischen Immobilie verhandelt, sollte zur Absicherung Auskünfte darüber einholen, ob gegen den Verkäufer bereits das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. In diesem Fall könnten seine Gläubiger später trotz Eintragung in das Grundbuch den Grunderwerb anfechten und den Eigentümerwechsel zur Löschung bringen.

Die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit bezüglich der Voreigentümer wird in Griechenland durch das Institut der Ersitzung aufgefangen. Wer ein Grundstück gekauft hat und dieses mindestens zehn Jahre in gutem Glauben besitzt, erwirbt nach Ablauf dieser Frist automatisch originäres Eigentum. Bei bösgläubigem Besitz beträgt dieser Zeitraum 20 Jahre. Gelingt es daher, die Rechtsverhältnisse an dem Grundstück auf 20 Jahre zurückzuverfolgen, so wird der Käufer davon ausgehen dürfen, dass der Veräußerer zum Verkauf berechtigt ist.

In ländlichen Gebieten kommt es nicht selten vor, dass der Veräußerer des Grundstücks überhaupt nicht im Grundbuch eingetragen ist. In diesen Fällen wird die Ersitzung des Grundstücks durch den Veräußerer häufig durch eine Bescheinigung des zuständigen Gemeindevorstehers, auch durch eidliche Zeugenaussage, nachgewiesen. Gerade die langwierige Überprüfung der oftmals unklaren Eigentumsverhältnisse lässt es sinnvoll erscheinen, mit dem Verkäufer einen Vorvertrag abzuschließen. Dieser bedarf, genauso wie der Kaufvertrag, der notariellen Form.

Dieser Überblick zeigt, welche Bedeutung einer umfassenden anwaltlichen Beratung beim griechischen Immobilienkauf zukommt. Um die Risiken beim Kauf einer Immobilie zu minimieren, sollte ein Investor seinen beauftragten Anwalt vor Ort u.a. folgende Punkte klären, prüfen und auswerten lassen:

- bestehende Eintragungen in den entsprechenden Grund-, Hypotheken-, Transkriptions- und Beschlagnahmebüchern,
- bestehende öffentlich-rechtliche Genehmigungen (z.B. baurechtliche oder wasserrechtliche) für die Immobilie beim zuständigen Städtebauamt,
- weitere Genehmigungsbedürfnisse je nach Art der geplanten Nutzung,
- mögliche gesetzliche Beschränkungen für das betreffende Gebiet der Immobilie (Naturschutzgebiete, archäologische Fundstätte),
- existierende Wertgutachten,
- Einholung von Informationen über den Verkäufer sowie
- vertragliche Regelungen mit dem Verkäufer bezüglich der Behebung von zukünftig auftretenden Mängeln.

Kapitel III

KOSTEN

Beim Grunderwerb muss ein Investor neben dem reinen Kaufpreis folgende zusätzliche Kosten in seine Kalkulation einbeziehen: Grunderwerb und Gemeindesteuer, Kosten der notariellen Beurkundung und anwaltliche Beratung.

Jeder Immobilienkäufer unterliegt der Grunderwerbsteuerpflicht, wobei der derzeitige Satz für Immobilien der Präfektur Attika bis zu einem Betrag von 42.000 Euro 9 % des Objektwerts beträgt und 11 % für den darüber hinausgehenden Betrag. Für Immobilien außerhalb der Präfektur Attika werden unter Beibehaltung der genannten Wertgrenze 7 bzw. 8 % angesetzt. Sofern das Grundstück in Gebieten von Gemeinden liegt, die über eine eigene Feuerwehr verfügen, erhöht sich die Steuer um jeweils 2 Prozentpunkte. Je nach Gebiet setzen direkt der Notar oder das zuständige Finanzamt den Objektwert fest, der der Grunderwerbsteuerberechnung zugrunde gelegt wird. Dieser Einheitswert wird anhand von objektiven Kriterien wie Lage und Beschaffenheit der Immobilie, entsprechend dem System des deutschen Mietspiegels, ermittelt.

Im Allgemeinen wird dieses Berechnungsverfahren für den grundsteuerpflichtigen Käufer von Vorteil, da der objektive Wert meist um 30 % niedriger ausfällt als der Verkehrswert. Neben der Grunderwerbsteuer verlangen die Gemeinden für jeden Kauf eine Kommunalsteuer in Höhe von 3 % des festgestellten Grunderwerbsteuerbetrags. Von der Mehrwertsteuer waren die Immobiliengeschäfte hingegen noch bis zum Jahr 2004 befreit.

Die Beurkundungskosten setzen sich aus den Gebühren des Notars und den Kosten für die Eintragung ins Grundbuch zusammen, wobei sich deren Höhe nach dem jeweiligen Gegenstandswert der Beurkundung richtet. Für die Notarkosten werden 1,2 % und für die Eintragungskosten 0,004 % des Gegenstandswerts berechnet.

Die für Rechtsanwälte geltenden Mindestsätze berechnen sich ebenfalls nach dem Kaufpreis der Immobilie (höhere können beispielsweise vereinbart werden, wenn der Anwalt zugleich als Dolmetscher agiert). Bis zu einem Betrag von 42.000 Euro fallen 1 %, für den darüber hinausgehenden Betrag 0,5 % an. Weitere Kosten könnten durch umfangreiche Registernachforschungen entstehen, die in der Regel nach Zeitaufwand abgerechnet werden. Grundsätzlich empfiehlt es sich, von Anfang an die Kostenfrage mit dem Rechtsanwalt zu besprechen.

Kapitel IV

NEUBAU

I. BEBAUUNGSPLAN UND BAUGENEHMIGUNG

Beachtung schenken sollte ein Grundstücksinteressent auch den geltenden baulichen Beschränkungen. Das griechische Baurecht setzt sich aus einer Vielzahl verstreuter Regelungen bis hin zu lokalen Gemeindebauvorschriften zusammen, von denen hier nur die „Allgemeine Bauordnung“ vom 09.06.1973 und der 1999 novellierte Kodex für städtebauliche Planung genannt sein sollen. Im griechischen Umland werden die Pläne über die örtlich zugelassene Nutzung der Grundstücke sowie die Art und Weise ihrer Bebauung direkt von den Gemeinden aufgestellt, während die Planung der städtischen Baustruktur zentral vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und öffentliche Arbeiten übernommen wird.

Aufgrund der großen lokalen Unterschiede in der Handhabung der Bauvorschriften ist es für einen Bauinteressenten unerlässlich, zu Beginn seiner eigenen Planung die bei den lokalen Baubehörden ausliegenden Pläne einzusehen. Das griechische Planungsrecht unterscheidet im Grundsatz zwischen Grundstücken innerhalb eines Bebauungsplans (Stadt oder Dorfgemeinden) und Grundstücken außerhalb des Bebauungsplans. Des Weiteren werden Immobilien in drei Klassen eingeteilt: erschlossene (Entos schediou pólis) und unerschlossene bzw. nicht erschließbare (Ektós schediou pólis) Grundflächen.

Die dem Bebauungsplan beiliegenden Karten, baulichen Bestimmungen und Erläuterungen bieten dem jeweiligen Interessenten eine umfassende Information über die Bebauungs und Nutzungsmöglichkeiten auf dem betroffenen Grundstück. Die innerhalb des Bebauungsplans als Bauland ausgewiesenen Grundstücke verfügen zumeist über eine straßenmäßige Erschließung und über die notwendigen technischen Voraussetzungen für Strom, Wasser und Telefonanschlüsse. Allgemeine und örtliche Bauvorschriften regeln schließlich den Bebauungskoeffizienten sowie die Details der Bebauung. Aufgrund der geophysischen und kulturellen Unterschiede weichen die Bauvorschriften in einzelnen griechischen Regionen zum Teil erheblich voneinander ab. Als Beispiel dafür sei die Insel Mykonos genannt, auf der zu Beginn des Jahres 2003 ein vollständiger Baustopp über alle noch verfügbaren Flächen verhängt wurde.

Grundstücke außerhalb des Bebauungsplans können bebaut werden, sofern sie eine Mindestgröße von 4.000 m² aufweisen bzw. bei einer Mindestgröße von 2.000 m² an einer öffentlichen Straße liegen, die zwei Orte miteinander verbindet. Da es diesen Grundflächen zumeist an einer vollständigen Erschließung fehlt, bietet es sich an, möglichst frühzeitig mit der zuständigen Gemeinde über den Anschluss an die nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen zu verhandeln. Da den meisten Gemeinden hierzu die notwendigen technischen Mittel nicht zur Verfügung stehen, erfolgt die Erschließung meist durch einen Zusammenschluss mehrerer Anlieger. Sowohl für Grundstücke innerhalb als auch für Grundstücke außerhalb des Bebauungsplans wird keine Baugenehmigung erteilt, wenn es sich um ein Wald oder Naturschutzgebiet bzw. um archäologisches Gelände handelt. Deshalb empfiehlt es sich für den Käufer einer Immobilie, noch vor Abschluss des Kaufvertrags die entsprechenden negativen Bescheinigungen zu prüfen.

Die Baugenehmigungen werden von den Bauämtern oder von den Gemeinden erteilt. In der Praxis ist es üblich, dass der mit der Erstellung der Baupläne beauftragte Architekt oder Bauingenieur den schriftlichen Antrag auf die Erteilung der Baugenehmigung einreicht. Mit dem Antrag sind ein topografisches Diagramm, ein Bauflächenplan aus dem die Bebauungsfaktoren hervorgehen, ein Baukostenvoranschlag sowie eine Unbedenklichkeitsbescheinigung einzureichen. Die Kosten der Baugenehmigung betragen etwa 0,5 % der veranschlagten Bausumme.

2. BAUAUSFÜHRUNG UND GEWÄHRLEISTUNG

Der Abschluss eines Bauvertrags mit einem Werkunternehmer unterliegt keiner besonderen Regelung. Es finden hierbei die allgemeinen Vorschriften des Zivilgesetzbuchs Anwendung. Im Hinblick auf die Erstellungskosten ist es in Griechenland üblich, dass der private Bauherr oder Träger den Bauunternehmer (Ergolavos) abhängig von der Bausumme entlohnt, Festpreise werden hingegen nur selten vereinbart. Der Bauunternehmer erhält seinen Werklohn entweder nach Gesamtabgabe des Bauwerks oder über Abschlagzahlungen nach Fertigstellung von Bauabschnitten, wobei Letzteres die Regel ist. Entsprechend den deutschen Verhältnissen kann der Bauunternehmer zur Absicherung seiner Entlohnung von seinem Auftraggeber die Eintragung einer Sicherungshypothek verlangen.

Üblicherweise wird in Griechenland ein Großteil der anfallenden Arbeiten von Subunternehmen ausgeführt. Dabei ist eine Besonderheit zu beachten: Für den Fall, dass der Bauunternehmer oder Subunternehmer mit Gehaltszahlungen oder Sozialversicherungsleistungen in

Verzug gerät, können dessen betroffene Arbeitnehmer und der betroffene Versicherungsträger (IKA) subsidiär auf den Bauherrn oder den Bauträger zurückgreifen und noch ausstehende Zahlungen und Sozialversicherungsbeiträge einfordern. Die Nichtbezahlung von Sozialversicherungsbeiträgen kann für den Bauherrn auch strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Um dieser drohenden Einstandspflicht zu entgehen, sollte darauf geachtet werden, dass im abzuschließenden Bauvertrag eine Regelung aufgenommen wird, wonach vom Bauunternehmer in regelmäßigen Abständen eine Bestätigung über die erbrachten Zahlungen von Löhnen und Sozialversicherungsbeiträgen eingefordert werden kann. Neben dem Bauunternehmer haftet auch der Bauherr für Arbeitsunfälle.

Mit der Bauaufsicht wird üblicherweise ein bei der örtlichen Kammer zugelassener Bauingenieur beauftragt. Er betreut und leitet den Bau in seiner Gesamtheit, von der Einholung der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung des Bauwerks und dessen Anschluss an die Versorgungssysteme. Er sorgt bei auftretenden Problemen für die notwendigen planerischen Änderungen. Im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen und die entsprechenden Gewährleistungsansprüche gilt für neu errichtete Bauwerke eine Vielzahl von strengen technischen Bauverordnungen. Durch zahlreiche Neuregelungen hat der Gesetzgeber damit neue Mindestqualitätsanforderungen geschaffen, beispielsweise verschärften sich die Vorschriften, die die Statik von Bauwerken in erdbebengefährdeten Regionen betreffen. In Großstädten, hauptsächlich in neuen Bauregionen, ist der Bebauungsfaktor sehr niedrig angesetzt. Entsprechend der Wohnfläche müssen Tiefgaragen und Abstellplätze für Fahrzeuge vorhanden sein bzw. geschaffen werden.

Die Übergabe des Bauwerkes an den Bauherrn hat durch den Bauleiter innerhalb der vereinbarten Frist, gerechnet ab der Fertigstellungserklärung, zu geschehen. Die Abnahme erfolgt durch Zustimmung und Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls, eventuell vorhandene Mängel sowie ihre Beseitigungsfrist werden darin entsprechend vermerkt. Die Abnahme kann schriftlich unter Bestimmung eines neuen Abnahmetermins verweigert werden, wenn das Bauwerk nicht fertiggestellt ist oder nicht mit den vereinbarten Vorgaben übereinstimmt. Mit der Abnahme beginnen grundsätzlich die Fristen der Mängelgewährleistung zu laufen.

Nach dem griechischen Zivilgesetzbuch gelten die Gewährleistungsvorschriften für alle materiellen Schäden am Bauwerk, die bei der Bauausführung oder in der Folgezeit innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist entstanden sind. Das Gesetz geht dabei grundsätzlich von der Haftung des Bauunternehmers aus. Dem Unternehmer wird allerdings die Möglichkeit eingeräumt, auf die einzelnen am Bau beteiligten Personen je nach Verschuldungsgrad Rückgriff zu nehmen. Das

Gesetz unterscheidet zwischen einer zweijährigen Gewährleistungs- und einer zehnjährigen Verjährungsfrist. Während sich die Gewährleistungsfrist auf den Zeitraum bezieht, innerhalb dessen der Verantwortliche für auftretende Schäden einzustehen hat, bestimmt die Verjährungsfrist den zehnjährigen Zeitraum, in dem der Geschädigte seinen Anspruch nach dem Schadeneintritt geltend machen muss. Die Gewährleistungsfrist, deren Lauf mit der Bauabnahme beginnt, gilt für Schäden an der Gebäudesubstanz (Fundamente, Stützmauern etc.). Für Schäden an Installationen oder sonstigen Bauelementen gelten allerdings kürzere Garantiefristen.

Kapitel V

GRIECHISCHES MIETRECHT

Im Bereich des Mietrechts ist es dem griechischen Gesetzgeber bislang nicht gelungen, die Positionen von Mieter und Vermieter zufriedenstellend auszugleichen. Mitte der Achtzigerjahre sah sich der Gesetzgeber durch einen stagnierenden Wohnungsbau und leer stehende Wohnungen veranlasst, die bis dahin schwache Rechtsposition des Vermieters zu stärken, und überarbeitete zahlreiche Vorschriften im Bereich der Vermietung von Wohnräumen. In den Neunzigerjahren wurde die gestärkte Stellung des Vermieters privaten Wohnraums durch eine Vielzahl von nachgeschobenen Änderungsgesetzen wieder schleichend aufgehoben. Im Folgenden soll lediglich auf wenige Punkte hingewiesen werden.

Die aktuellen Mietgesetze unterscheiden zwischen der Vermietung von Wohnraum und der von gewerblichen Räumen. Als Wohnraum gilt jeder Raum, der zum dauernden Aufenthalt und Leben dient. Das Gesetz sieht zwar eine Mindestdauer der Mietverträge für Wohnraum von drei Jahren vor. Nach Ablauf von sechs Monaten steht es jedoch zur Diskussion der Mietparteien, diese Mindestdauer von drei Jahren vertraglich abzukürzen. Der Abänderungsvertrag bedarf einer notariellen Beurkundung. Familienwohnraum steht unter dem besonderen Schutz des Gesetzes. Eine außerordentliche Kündigung seitens des Vermieters ist nur dann wirksam, wenn das Kündigungsschreiben an beide Eheleute zugestellt wird. Diese Form der Zustellung wird sogar verlangt, wenn der Mietvertrag nur von einem der Eheleute unterzeichnet wurde. Beamte im öffentlichen Dienst können nach ihrer Versetzung das Mietverhältnis gemäß den Vorschriften über die außerordentliche Kündigung kündigen.

Der Mietzins ist grundsätzlich frei aushandelbar. Der Vermieter hat das Recht, die Miete einmal jährlich auf der Grundlage der allgemeinen Preissteigerungsrate anzupassen, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Verpflichtung zu Instandhaltung und zu sonstigen Reparaturen, die notwendig sind, um den Wohnraum in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten, trifft grundsätzlich den Vermieter. Mietverträge von einer Mietdauer von mehr als neun Jahren müssen notariell beurkundet und beim Registeramt eingetragen werden. Nur bei vollzogener Eintragung tritt bei einem späteren Verkauf des Wohnraumes der Erwerber in die Stellung des Vermieters ein.

Die gewerbliche Miete ist im Gesetz strenger geregelt als die für Wohnraum. Die Vorschriften betreffen Geschäftsräume ebenso wie Zweitwohnungen bzw. all die Räume, die der Mieter nicht als Lebensmittelpunkt nutzt. Das Gesetz schreibt eine Mindestmietdauer von zwölf Jahren vor. Die Vorschriften zu Dauer haben zwingenden Charakter, Vereinbarungen über eine kürzere Mietzeit sind unwirksam. Allerdings haben die Vertragsparteien die Möglichkeit, das Mietverhältnis früher durch einen Auflösungsvertrag zu beenden. Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit, muss er den Mieter entschädigen. Die Entschädigungssumme beträgt das Zwölf bis Sechzehnfache des Mietzinses. Kündigt der Mieter, ist er zu einer Entschädigung in Höhe eines viermonatigen Mietzinses verpflichtet. Auch bei der gewerblichen Vermietung wird der Mietzins jährlich an die allgemeine Preissteigerung angepasst, sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Instandhaltungskosten trägt grundsätzlich der Mieter. Bei größeren Schäden oder baulichen Änderungen an der Mietsache tragen die Vertragsparteien die Kosten meist zur Hälfte.

Anastasios Savidis
Rechtsanwalt
Derendinger Str.40/2
72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 948585
Fax: +49 7071 948587
info@kanzlei-savidis.de
www.kanzlei-savidis.de

VII.

ITALIEN

Sabine Feller, LL.M.

Kapitel I

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Die Übertragung von Immobilien ist an Formalitäten gebunden.

Das italienische Zivilgesetzbuch, der Codice Civile, im Folgenden c.c. abgekürzt, sieht für die Gültigkeit der Eigentumsübertragung die schriftliche Form gemäß Artikel 1350 c.c. vor. Das Eigentum kann anders als nach deutschem Recht allein mittels öffentlicher Urkunde oder beglaubigter Privatschrift übertragen werden.

Die Schriftform gilt für die Vollmacht, den Kaufvertrag und den später zu behandelnden Vorvertrag.

Kapitel II

KAUFVERTRAG

1. FORM DES VERTRAGSSCHLUSSES

Der Kaufvertrag selbst kann nach Artikel 1350 c.c. sowohl durch notarielle Urkunde als auch in privatschriftlicher Form geschlossen werden.

2. UNTERLAGEN FÜR VERTRAGSSCHLUSS

Wie bereits oben ausgeführt, sind bei Abschluss des Kaufvertrags alle Unterlagen, die das Grundstück betreffen, vorzulegen. Üblicherweise beschafft der mit der Beurkundung beauftragte Notar sämtliche Dokumente. Der Notar haftet für die Richtigkeit seiner Informationsbeschaffung.

Seit dem 29.03.2009 ist der Verkäufer dazu verpflichtet, dem Käufer einen Energiepass (ACE – Attestato di Certificazione Energetica), der die Immobilie betrifft, vorzulegen.

Wird der Energiepass nicht vorgelegt, so kann der Käufer wegen der Nichterfüllung vom Vertrag zurücktreten.

3. RECHTSWIRKUNG

Wichtig ist, dass der Vertrag dem Käufer aufgrund des in Artikel 1376 c.c. geregelten Konsensualprinzips das Eigentum unmittelbar verschafft.

4. VERKÄUFERPFLICHTEN

Nach Artikel 1477 c.c. muss die Übergabe der Immobilie in dem Zustand erfolgen, den sie zum Zeitpunkt des Verkaufs hat. Haben die Parteien nichts anderes vereinbart, so sind zusammen mit der Immobilie das Zubehör sowie vom Verkaufszeitpunkt an die Früchte der Immobilie zu übergeben.

Der Verkäufer hat alle Rechtstitel und Urkunden, die das Eigentum und den Gebrauch der verkauften Sache betreffen, zu übergeben. Dazu zählt auch die Bauabnahmebescheinigung. Sollte diese nicht vorhanden sein, so hat der Verkäufer den Kaufvertrag nicht ordnungsgemäß erfüllt.

5. KÄUFERPFLICHTEN

Der Käufer ist verpflichtet, den Kaufpreis an dem im Vertrag vorgegebenen Termin und Ort zu bezahlen. Die Kosten des Kaufvertrags und die üblichen Auslagen gehen zu Lasten des Käufers, wenn nichts anderes vereinbart wurde, Artikel 1475 c.c.

Teilweise wird dem Käufer ein unwiderrufliches Kaufangebot unterbreitet. Hat der Käufer diesen Antrag unterschrieben, so ist das Angebot lediglich für den Käufer verpflichtend, nicht für den Verkäufer oder einen etwaigen Makler.

6. MÄNGELRECHTE

Die Mängelgewähr räumt dem Käufer die Möglichkeit ein, auf dem Rechtsweg die Mängel zu beanstanden, die das Gesetz als versteckte Mängel bezeichnet, also die Fehler, die der Käufer beim Abschluss des Kaufvertrags nicht nur nicht kannte, sondern auch nicht hat erkennen können, obwohl er die übliche Sorgfalt angewandt hat. Die Mängel müssen allerdings als schwerwiegend einzustufen sein. Es werden gemäß Artikel 1490 c.c. nur solche Mängel umfasst, die dermaßen beträchtlich sind, dass das Gebäude nicht gemäß seiner ursprünglichen Bestimmung genutzt werden kann, bzw. die den Wert des Gebäudes deutlich verringern.

Sollten tatsächlich solche schweren Mängel vorhanden sein, so hat der Käufer zwei Möglichkeiten:

Er kann zwischen der Vertragskündigung (*actio debitoria*) oder einer Minderung des Kaufpreises (*actio astimatoria*) wählen.

Nach Artikel 1497 c.c. kann die Vertragsaufhebung auch dann verlangt werden, wenn die Sache nicht die zugesicherten Eigenschaften besitzt.

Gemäß Artikel 1495 c.c. verliert der Käufer den Anspruch auf Gewährleistung, wenn er dem Verkäufer die Mängel der Sache nicht innerhalb von acht Tagen ab Kenntnis anzeigt, es sei denn, die Parteien hatten ausdrücklich eine andere Frist bestimmt.

Hat der Verkäufer allerdings das Bestehen *des* Mangels anerkannt oder diesen verheimlicht, so ist die Anzeige des Käufers nicht erforderlich.

7. REDLICHKEITSPFLICHT

Während der Verhandlungen hinsichtlich des Kaufs von Immobilien haben sich die Parteien gemäß Treu und Glauben und nach bestem Wissen und Gewissen im Sinne des Artikels 1337 c.c. sowie nach den Grundsätzen der Redlichkeit im Sinne des Artikels 1175 c.c. zu verhalten. Die Beteiligten haben so zu handeln, dass die Interessen der jeweils anderen Seite keinen Schaden davontragen.

Werden diese Regeln verletzt, so hat die entsprechende Partei die Pflicht, den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

Auf der anderen Seite ist die Vertragsfreiheit der Parteien zu beachten. Sind die Verhandlungen so weit fortgeschritten, dass eine Partei davon ausgehen konnte, dass es zum Vertragsabschluss kommen werde, und unterbricht die andere Seite die Verhandlungen ohne Grund, so kann ein Gericht angerufen werden, um darüber zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für Schadenersatz vorliegen.

Kapitel III

VORVERTRAG

Der Vorvertrag, der sogenannte *compromesso*, ist eine Vereinbarung der Parteien, mit der sich diese verpflichten, zukünftig den endgültigen Kaufvertrag abzuschließen. Die Bedingungen, somit also der Inhalt des zukünftigen Vertrags, werden bereits im Vorvertrag festgelegt.

I. FORMERFORDERNIS

Auch hier ist eine schriftliche Form gemäß Artikel 1351 c.c. erforderlich. Allerdings reicht eine privatschriftliche Fertigung ohne Beglaubigung.

Sollte der Verkäufer im Stand der Gütergemeinschaft leben, so ist der Vorvertrag auch vom Ehepartner zu unterschreiben.

Zur Eigentumsübertragung bedarf es nicht notwendigerweise der notariellen Beurkundung. Allein durch den Vorvertrag kann also bereits Eigentum übertragen werden.

Dies gilt auch dann, wenn der Vorvertrag im Ausland abgeschlossen wird. Voraussetzung ist allerdings, dass entweder aufgrund von Rechtswahl gemäß Artikel 26 EGBGB oder aber auch objektiver Anknüpfung nach Artikel 28 EGBGB italienisches Recht anwendbar ist.

Ist hingegen deutsches Recht anzuwenden, so ist zu beachten, dass ein italienischer Vorvertrag in diesem Fall zu beurkunden ist, da § 311b BGB eingreift.

2. INHALT

Im Vorvertrag müssen alle Punkte enthalten sein, die später auch Inhalt der notariellen Urkunde sein sollen. Dazu gehören u.a.:

- persönliche Angaben über die Parteien
- der Kaufpreis der Immobilie
- die Katasterdaten der Immobilie
- Art der Bezahlung
- Höhe der Anzahlung
- Bestätigung, dass die Immobilie den Bauvorschriften und Städtebebauungsvorschriften entspricht
- Zeitpunkt und Art und Weise der Übergabe der Immobilie
- Datum über die Erstellung der notariellen Urkunde
- Name und Adresse des beauftragten Notars

Bei der fakultativen notariellen Vertragsunterzeichnung sind zusätzlich die Eigentumsurkunde und Angaben hinsichtlich der auf der Immobilie liegenden Lasten vorzulegen.

3. RECHTSWIRKUNGEN

Die Rechtswirkung des Vorvertrags ist die Pflicht für die Partei, den endgültigen Vertrag abzuschließen. Erst der Vertragsschluss verschafft dem Käufer das Eigentum der Immobilie. Ausnahmen davon bilden die Provinzen, in denen das Grundbuch gilt.

Gemäß Gesetz vom 28.02.1997 Nr. 30 müssen die Vorverträge, die mittels öffentlicher Urkunde oder beglaubigter Privatschrift abgeschlossen werden, im Immobilienregister eingetragen werden. Die Eintragung verliert ihre Rechtswirkung nach einem Jahr ab dem Datum, das im Vorvertrag als Frist für den Vertragsschluss genannt ist, spätestens jedoch nach drei Jahren ab Eintragung.

Der Vorvertrag ist von Gesetzes wegen nicht zwingend notwendig, wird jedoch üblicherweise abgeschlossen, um die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsparteien schon vor dem Rechtsübergang verbindlich zu regeln.

Heutzutage hat sich die Praxis verbreitet, bereits im Vorvertrag einige verbindliche Vertragswirkungen vorzusehen. Es ist zur Gewohnheit geworden, dass der Käufer einen Teil oder

sogar den ganzen Kaufpreis bezahlt, sodass der endgültige Vertrag nur noch die Übergabe des Eigentums beinhaltet.

4. RECHTSFOLGEN BEI NICHTERFÜLLUNG

Erfüllt der Käufer den Vorvertrag nicht, hat der Verkäufer gemäß Artikel 1385 Abs. 2 und 3 c.c. die Wahl, ob er vom Vertrag zurücktreten und die Anzahlung (die sogenannte Draufgabe) behalten oder ob er auf Erfüllung des Vertrags und Ersatz des Verzugschadens bestehen will, Artikel 2932 i.V.m. 1223 c.c. Er kann auch gemäß Artikel 1453 c.c. die Aufhebung des Vertrags und Schadenersatz wegen Nichterfüllung geltend machen. Im letzteren Fall wird die Anzahlung des Kaufpreises auf den Schadenersatz angerechnet.

Ist es hingegen der Verkäufer, der den Vorvertrag nicht erfüllt, so ist dieser zur Zahlung der doppelten Anzahlungssumme verpflichtet. Aufgrund dieser Konsequenzen versteht es sich von selbst, dass die Vorverträge in der Regel erfüllt werden.

5. KONTROLLE DURCH DAS IMMOBILIENREGISTER

Vor Abschluss des Vorvertrags sollte sich der Käufer beim Immobilienregister darüber kundig machen, ob das Grundstück möglicherweise mit Dienstbarkeiten, Hypotheken o.Ä. belastet ist. Auch sollte sich der Käufer bei der Gemeinde über Beschränkungen bzw. örtliche Bindungen des Vertragsgegenstands informieren.

6. EINTRAGUNG IM IMMOBILIENREGISTER

Zum Schutz des Käufers wurde im Jahr 1997 die Möglichkeit der Eintragung des Vorvertrags, der mittels öffentlicher Urkunde oder beglaubigter Privatschrift abgeschlossen wurde, im Immobilienregister (trascrizione del preliminare nel registro immobiliare) eingeführt. Häufig wird allerdings nach wie vor keine Eintragung des Vorvertrags vorgenommen, da dies Eintragungsgebühren, Steuern sowie Notargebühren nach sich zieht.

6.1 Antrag

Die Eintragung im Liegenschaftsregister erfolgt, wenn binnen 30 Tagen nach Abschluss des Kaufvertrags dem Registeramt der Vertrag im Original oder, sollte er notariell beurkundet worden sein, in beglaubigter Kopie vorgelegt wird. Der Antrag ist schriftlich auf vorgeschriebenem Muster, der nota, zu stellen.

6.2 Rechtswirkungen der Eintragung

Die Eintragung führt dazu, dass bei Abschluss des Hauptvertrags dem Erwerber gegenüber alle nach der Eintragung des Vorvertrags erfolgten nachteiligen Eintragungen unwirksam sind. Die Eintragung wirkt wie eine Vormerkung nach § 883 Abs. 2 BGB.

Kommt es dagegen nicht zum Abschluss des endgültigen Vertrags, so hat der Käufer nach Artikel 2775 c.c. Vorrang vor anderen Gläubigern des Verkäufers.

Der Codice Civile verbietet es im Übrigen nicht, eine fremde Sache zu verkaufen. Gemäß Artikel 1478 c.c. können sich die Parteien einigen, zukünftig einen endgültigen Vertrag abzuschließen über eine Sache, die Dritten gehört. Dem Vorvertrag folgt sodann ein endgültiger Vertrag mit verpflichtenden Wirkungen, sobald sich der Verkäufer dazu verpflichtet, das Eigentum bei dem Dritten zu kaufen. Gemäß Artikel 1478 c.c. wird das Eigentum dann automatisch dem Käufer übertragen, sobald der Veräußerer das Eigentum an der Sache gekauft hat.

Der Veräußerer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer bereits beim endgültigen Vertragsabschluss, dass er das Eigentum an diesen übergibt. Dem Käufer wird also ohne Weiteres die Übergabe des Eigentums, das dem Verkäufer jetzt noch nicht zusteht, verschafft.

Der Veräußerer kann dabei entweder das Eigentum direkt vom Dritten kaufen, um dies endgültig dem Käufer zu verkaufen, oder aber er trifft eine Vereinbarung mit dem Dritten über den direkten Verkauf an seinen Käufer. Im letzteren Fall wird der endgültige Vertrag zwischen Käufer und dem jetzigen Eigentümer abgeschlossen, der Verkäufer hat die Pflicht, dafür Sorge zu tragen, dass der Kaufvertrag zustande kommt.

Sollte der Käufer beim Vorvertragsabschluss allerdings vom Verkäufer nicht darüber in Kenntnis gesetzt worden sein, dass die Sache im Eigentum Dritter steht, so kann der Käufer nicht gezwungen werden, den Vertrag mit dem dritten Eigentümer abzuschließen.

Kapitel IV

LIEGENSCHAFTSREGISTER (= IMMOBILIENREGISTER)

Jede Provinz Italiens führt ihr eigenes Register. Eine Eintragung hat bei dem Amt zu erfolgen, in dem die Immobilie belegen ist.

1. INHALT

In die öffentlichen Liegenschaftsregister werden Gründung, Übertragung des Eigentums sowie dingliche Belastungen wie Nießbrauch, Wegerechte, Nutzungsrechte und Hypotheken eingetragen. Außerdem werden auch Urteile, die die Immobilie betreffen, aufgenommen. Personen, die beabsichtigen, eine Immobilie zu erwerben, können in den Registern überprüfen, ob derjenige, der sich als Verkäufer bezeichnet, auch tatsächlich Eigentümer ist. Seit einigen Jahren werden die Register zusätzlich online geführt.

2. BEDEUTUNG

Ist eine Hypothek nicht im Liegenschaftsregister eingetragen, so ist diese quasi nichts wert. Anders als das Eigentum an einem Grundstück, das sofort mit Abschluss des Kaufvertrags übergeht, muss eine Hypothek zwingend im Liegenschaftsregister eingetragen sein. Gleichwohl sollte auch das Eigentum selbst eingetragen werden, da nur eingetragene Eigentümer ihr Recht am Grundstück gegenüber Dritten geltend machen können.

3. AUSNAHME

In den Provinzen von Trient, Bozen, Triest und Görz und in anderen kleinen Gemeinden der Provinzen von Udine, Brescia und Belluno ist das Grundbuch gültig.

Daher wird das Eigentum der Immobilie in diesem Fall erst mittels der Eintragung ins Grundbuch und nicht allein durch den Vertragsabschluss übertragen.

Kapitel V

KATASTER

Neben dem Immobilienregister wird ein Kataster geführt, in dem jede Immobilie aufgenommen ist.

Das Kataster informiert zum einen darüber, wer Eigentümer ist, zum anderen sind der Katasterwert und der Katasterertrag ersichtlich. Vor allem sind exakte Angaben über die Maße samt Lage- und Flurpläne des Grundstücks im Kataster eingetragen.

Ist das zu kaufende Objekt noch nicht errichtet oder befindet es sich erst im Bau, so empfiehlt es sich, sich bei der Baubehörde über die Erteilung der Baugenehmigung zu unterrichten.

Der Käufer benötigt allerdings für eine Informationserteilung eine Vollmacht des Verkäufers. Nach Abschluss des Vorvertrags ist diese hingegen entbehrlich.

Kapitel VI

STEUER UND GEBÜHREN

Beim Immobilienkauf ist eine sogenannte Registersteuer (*imposta di registro*) zu zahlen. Die Steuer bemisst sich nach dem Bruttowert der Immobilie. Bei bebauten Grundstücken beträgt diese Summe 7 %, bei unbebauten Baugrundstücken 8 % und bei landwirtschaftlichen Flächen 15 %. Die Registersteuer ist bei Eintragung der Urkunde gegenüber der Steuerbehörde, dem *ufficio delle entrate*, zu entrichten.

Neben der Registersteuer sind noch Notargebühren, ggf. Hypothekensteuern (*imposta ipotecaria* von 2 %) und Katastersteuern (*imposta catastale* von 1 %) zu bezahlen.

Kapitel VII

IMMOBILIENVERMITTLUNG DURCH MAKLER

Häufig werden Immobilien vermittelt.

Der Maklervertrag ist in den Artikeln 1754–1765 c.c geregelt. Jeder Makler muss sich in die Handwerksrolle eintragen lassen.

Für die Tätigkeit des Maklers ist keine bestimmte Form festgelegt. Der Auftrag kann mündlich erteilt werden, wobei davon jedoch abgeraten wird. Oft legen die Parteien fest, dass der Auftrag für eine bestimmte Zeit widerrufbar ist und dass Exklusivität gilt. Dies bringt für den Eigentümer der Immobilie das Verbot mit sich, Dienste anderer Makler zu nutzen oder eigenmächtig einen Vertrag abzuschließen. Wird dagegen verstoßen, ist eine Vertragsstrafe zu bezahlen. Der Makler hat das Recht, eine Provision zu verlangen, soweit beide Parteien aufgrund seines Mitwirkens einen Vertrag abschließen. Dabei reicht es für die Entstehung der Provision aus, dass ein Vorvertrag abgeschlossen wird. Der Grund liegt darin, dass bereits der Vorvertrag bindend ist und im Falle eines Nichtabschlusses Konsequenzen für die Parteien hat. Die Höhe der Provision liegt in der Regel zwischen 2 und 3 % des Kaufpreises.

Sabine Feller, LL.M.

Rechtsanwältin in München und avvocato stabilito in Rom

Marsstr. 4

80335 München

Tel.: +49 89 20000430

Fax: +49 89 20000431

feller@kanzleifeller.de

www.kanzleifeller.de

VIII. KROATIEN

Sylvia Spoljar
Rechtsanwältin in Hamburg

Tim C. Clauß
Rechtsanwalt in Hamburg

Kapitel I

ALLGEMEINES

Kroatien wird voraussichtlich am 01.07.2013 Mitglied der Europäischen Union.

Die Lage an der kroatischen Adria erfreut sich zunehmend großer Beliebtheit. In den vergangenen Jahren sind Immobilienkäufe von Ferienobjekten an der kroatischen Adria kontinuierlich gestiegen. Insbesondere im Tourismussektor investieren zunehmend ausländische Investoren in Immobilien.

Schwerpunkte der Bearbeitung dieses Artikels waren demzufolge Ausschnitte und Grundzüge des Immobilienerwerbs durch Kauf sowie der Immobilienkauf durch ausländische Personen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des kroatischen Rechts. Darüber hinaus waren steuerrechtliche Aspekte, beschränkt auf die für den Käufer wichtigste Steuer, die Grunderwerbsteuer, vereinzelte steuerliche Befreiungen sowie wichtige Vorschriften des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Kroatien, ebenfalls Gegenstand der Bearbeitung.

Dieser Artikel dient lediglich dazu, dem Immobiliensuchenden einen groben Überblick über den rechtlichen Ablauf des Immobilienkaufs in seinen Grundzügen sowie einen Einblick in ausgewählte Steuervorschriften der Republik Kroatien zu verschaffen und ersetzt selbstverständlich keine Rechtsberatung.

Die gesetzlichen Grundlagen des Immobilienrechts sind in einer Vielzahl von Gesetzen geregelt. Zu den wichtigsten gesetzlichen Grundlagen des Immobilienrechts gehören das Gesetz über das Eigentum und andere dingliche Rechte (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*¹⁸, im Folgenden ZV), das Schuldrechtsgesetz (*Zakon o obveznim odnosima*¹⁹, im Folgenden ZOO), das Gesetz über die Grundbücher (*Zakon o zemljišnim knjigama*²⁰, im

18 NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09.

19 NN 35/05, 41/08.

20 NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10.

Folgenden ZZK), das Notargesetz (*Zakon o javnom bilježništvu*²¹, im Folgenden ZJB), das Grunderwerbsteuergesetz (*Zakon o porezu na promet nekretnina*²², im Folgenden ZPN), das Naturschutzgesetz (*Zakon o zaštiti prirode*²³), das Gesetz über landwirtschaftliche Flächen (*Zakon o poljoprivrednim zemljištima*²⁴), das Forstgesetz (*Zakon o šumama*²⁵) und das Gesetz über Raumordnung und Bauwesen (*Zakon o prostornom uređenju i gradnji*²⁶).

Kapitel II

IMMOBILIENERWERB DURCH KAUF

Das Eigentum an einer Immobilie durch Kauf wird aufgrund eines wirksamen Kaufvertrags, einer ausdrücklichen Erklärung des Verkäufers, dass er der Grundbuchänderung zustimmt, sowie der Eintragung des Käufers in das Grundbuch erworben.

I. ANTRÄGE/TÄTIGKEITEN VOR VERTRAGSSCHLUSS

Der Immobilienerwerber sollte aus mehreren Gründen, die nachfolgend dargestellt werden, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Einsicht in die Grundbücher nehmen.

Die Einsichtnahme in die Grundbücher ist unproblematisch möglich, da die Grundbücher öffentlich sind (Artikel 7 Abs. 1 ZZK) und jeder (und nicht nur der Immobilieneigentümer) Einsicht in die Grundbücher nehmen und Ausdrücke bzw. Abschriften beantragen kann (Artikel 7 Abs. 2 ZZK).

21 NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09.

22 NN 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11.

23 NN 70/05, 139/08, 57/11.

24 NN 152/08, 25/09, 153/09, 21/10, 90/10, 124/10, 39/11, 61/11.

25 NN 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12.

26 NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12.

Die Grundbücher und Katasterregister können zwar auch digital eingesehen werden, sind allerdings keine öffentlichen Urkunden und dienen somit nur Informationszwecken.

Der Grundbuchauszug wird in der Grundbuchabteilung des örtlich zuständigen Gemeindegerichts beantragt. Die Gemeindegerichte führen die Grundbücher (Artikel 5 Abs. 1 ZZK). Für die Beantragung des Grundbuchauszugs ist die Kenntnis der Flurnummer oder des Grundbuchblattes und des Katasteramtes, in dem sich die Parzelle befindet, erforderlich sowie die Zahlung der Bearbeitungsgebühr. Bei Unkenntnis der Flurnummer besteht die Möglichkeit, das gesuchte Grundstück entweder über das Namensverzeichnis der Eigentümer beim Grundbuchamt oder über das zuständige Katasteramt zu recherchieren.

Das Besitzblatt sowie eine Kopie des Katasterplans sind beim örtlich zuständigen Katasteramt erhältlich. Das Katasterregister wird von den Katastergemeinden geführt.

1.1. Abgleich Grundbuch – Kataster

Die Grundbücher in der Republik Kroatien sind „teilweise“²⁷ sehr ungeordnet. Die Angaben in den Grundbüchern stimmen häufig nicht mit denen im Kataster überein. Dieses liegt u.a. an der nicht unbeträchtlichen Anzahl an Katasterbehörden (über 3.300), daran, dass es nicht zu jeder Katasterbehörde ein Grundbuch gibt, veraltete Grundbücher überarbeitet wurden bzw. neue entstanden sind.

Schon aus diesem Grund sollte der Käufer überprüfen, ob die Eintragungen im Grundbuch mit denen im Kataster übereinstimmen. Daher ist ratsam, noch vor Beginn der Vertragsverhandlungen, aktuelle Grundbuchauszüge und das Besitzblatt sowie eine Kopie des Katasterplans zu beantragen und miteinander zu vergleichen. Bei fehlender Übereinstimmung muss eine Berichtigung vorgenommen werden.

²⁷ Teilweise sind ganze Städte nicht in Grundbüchern eingetragen.

1.2. Weitere Überprüfung von Eintragungen

Ein weiterer Vorteil der Einsichtnahme in das Grundbuch besteht darin, dass gleichzeitig in Erfahrung gebracht werden kann, ob die Immobilie mit Eintragungen (Hypotheken, Zwangsvollstreckungen etc.) belastet ist, welche dem Lastenblatt C im Grundbuch entnommen werden können.

Nicht zuletzt sollte sich der Käufer auch auf diesem Wege Gewissheit verschaffen, ob der Verkäufer tatsächlich Eigentümer der Immobilie ist.

Die Eigentümerschaft des Voreigentümers sowie etwaige Verfügungsbeschränkungen ergeben sich im Grundbuch aus dem Eigentümerblatt B.

Wird beabsichtigt, eine Immobilie in Küstennähe (Meeresufer, Strand, Hafen o.Ä.) zu erwerben, sollte der Käufer besonders darauf achten, dass sich die Immobilie nicht im Bereich des Küstenschutzes (*pomorsko dobro*) befindet, da es gemäß Artikel 5 Abs. 2 des Gesetzes über den Küstenschutz und die Meereshäfen (*Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama*, im Folgenden ZPDML)²⁸ verboten ist, Eigentum und andere Sachenrechte in Küstenschutzgebieten zu erwerben.

Zum Küstenschutzgut gehören Binnen- und Hoheitsgewässer, deren Grund und Untergrund und der Teil des Festlands, der nach seiner Natur zum allgemeinen Gebrauch bestimmt oder als solcher ausgewiesen ist sowie alles, was mit diesem Teil des Festlandes dauerhaft, auf der Fläche oder unter ihr, verbunden ist. Teile des Festlandes sind Meeresküsten, Häfen, Dämme, Molen, Deiche, Sandbänke, Felsen, Klippen, Riffe, Strände, Flussmündungen, die in das Meer fließen, mit dem Meer verbundene Kanäle sowie im Meer und auf dem Meeresgrund lebende und nicht lebende natürliche Ressourcen (Artikel 3 Abs. 2 und 3 ZPDML). In Artikel 4 Abs. 1 ZPDML ist als Entfernungsmaßstab ein Gürtel von mindestens 6 m zur Meeresgrenze normiert, innerhalb dessen es sich um ein Küstenschutzgebiet handelt.

Der Käufer sollte sich daher durch Einsicht in das Grundbuch sowie der Katastereintragungen informieren, ob die Immobilie als solche ausdrücklich als Küstenschutzgebiet ausgewiesen ist,

²⁸ NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09.

um nicht zu riskieren, unrechtmäßig in das Grundbuch eingetragen und u.U. entschädigungslos aus diesem gelöscht zu werden.

Sollte kein ausdrücklicher Eintrag feststellbar sein, können dennoch Anhaltspunkte vorliegen, die für ein solches Gebiet sprechen könnten, wie z.B. die Bezeichnung als „Mole“ oder „Strand“ o.Ä. Auch in diesen Fällen kann es sich um ein Küstenschutzgebiet handeln.

Bei Nichtvorliegen jeglicher Einträge kann die Immobilie trotzdem im Küstenschutzgebiet liegen, weil ein entsprechendes Gesetz existiert, welches den Küstenschutz ausdrücklich definiert, sodass nicht der Grundbucheintrag, sondern die gesetzliche Regelung maßgeblich ist (sodass die Immobilie nicht explizit als solche eingetragen sein muss und es sich trotzdem um ein Küstenschutzgebiet handeln kann, auch wenn überhaupt kein Grundbucheintrag existiert). In solchen Fällen genügt es nicht, sich auf das Fehlen eines entsprechenden Grundbucheintrags zu verlassen, sondern es müssen explizit Erkundigungen (u.a. bei dem kroatischen Ministerium für Meer, Tourismus, Verkehr und Entwicklung und der zuständigen Behörde für Seewesen) eingeholt werden, um sicherzustellen, dass sich die Immobilie nicht im Küstenschutzgebiet befindet.

2. VORVERTRAG (*PREDUGUVOR*) UND ANZAHLUNG (*KAPARA*)

Vor Abschluss eines Immobilienkaufvertrags schließen die Vertragsparteien in der Regel einen Vorvertrag (*Predugovor*) zum eigentlichen (Haupt-)Immobilienkaufvertrag und der Käufer zahlt dem Verkäufer eine Anzahlung (*Kapara*).

2.1. Vorvertrag (*Predugovor*)

Der Vorvertrag ist ein Vertrag, in dem die Verpflichtung übernommen wird, zu einem späteren Zeitpunkt einen Hauptvertrag zu schließen (Artikel 268 Abs. 1 ZOO). Er ist bindend, sofern er die wesentlichen Bestandteile des Hauptvertrags beinhaltet (Artikel 268 Abs. 3 ZOO), es sei denn, dass sich die Vertragsbedingungen von Beginn des Vorvertragsschlusses so geändert haben, dass der Vorvertrag nicht geschlossen worden wäre, wenn die geänderten Bedingungen bereits zum Zeitpunkt des Vorvertragsschlusses bestanden hätten (Artikel 268 Abs. 6 ZOO).

Die Vorschriften über die Form des Hauptvertrags gelten auch für den Vorvertrag, wenn die vorgeschriebene Form eine Voraussetzung der Wirksamkeit des Hauptvertrags ist (Artikel 268 Abs. 2 ZOO). Weil der Immobilienkaufvertrag der Schriftform bedarf (Artikel 377 ZOO, Artikel 115 Abs. 3 ZV), gilt dies auch gemäß Artikel 268 Abs. 2 ZOO bezüglich des Immobilienvorvertrags.

Da das Schuldrechtsgesetz keinen Zeitpunkt nennt, wann es zu einem Abschluss des Hauptvertrags kommen muss, sollte hierüber eine Vereinbarung getroffen und in den Vorvertrag aufgenommen werden, damit keine der Parteien den Abschluss des Hauptvertrags beliebig lange hinauszögern kann.

Ist in dem Vorvertrag ein Zeitpunkt vereinbart worden, bis zu welchem der Hauptvertrag spätestens geschlossen werden soll, kann der Abschluss des Hauptvertrags innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit Ablauf der vereinbarten Frist zur Schließung des Hauptvertrags und, falls keine Frist vereinbart wurde, von dem Tag, an welchem der Hauptvertrag den Umständen nach hätte üblicherweise geschlossen werden müssen, verlangt werden (Artikel 268 Abs. 5 ZOO).

Lehnt eine Vertragspartei den Abschluss des Kaufvertrags ab, kann die andere Vertragspartei bei dem örtlich zuständigen Gericht Klage erheben. Hierbei sollte der Kläger darauf achten, zusätzlich zu seinem Antrag auf Abschluss des Hauptvertrags alle wesentlichen Elemente des Hauptvertrags in seiner Klageschrift aufzuführen, damit das Gericht diese Angaben in seinem Urteil verwenden kann. Das Gericht wird der Partei, die es ablehnt, den Hauptvertrag zu schließen, eine Frist setzen, in welcher der Hauptvertrag zu schließen ist (Artikel 268 IV ZOO). Kommt die andere Partei dieser Verpflichtung innerhalb der Frist nicht nach, tritt an die Stelle des Hauptvertrags das Gerichtsurteil.

Wird der Vertrag hingegen weder innerhalb einer hierfür vorgesehenen Frist geschlossen und erhebt der Kläger keine Klage auf Erfüllung, endet das Recht auf Abschluss des Hauptvertrags, es sei denn, beide Vertragsparteien wollen den Hauptvertrag doch noch abschließen.

2.2. Anzahlung (*Kapara*)

Die Anzahlung ist Ausdruck der ernsthaften Kaufabsicht. Den Käufern wird empfohlen, die Anzahlung nur im Gegenzug zu einer Bankbürgschaft zu leisten, damit die Rückzahlung der angezahlten Summe sichergestellt ist, falls der Vertrag wegen Verschuldens des Verkäufers nicht zustande kommt. Die Höhe der Anzahlung beträgt in der Regel 10 % des Kaufpreises oder, je nach Vereinbarung, zwischen dem Käufer und dem Verkäufer.

Kommt es zum Abschluss des Hauptvertrags, muss die Anzahlung entweder mit dem Kaufpreis verrechnet oder zurückgezahlt werden.

Damit es nicht zu Beweisschwierigkeiten kommt, ob und in welcher Höhe es überhaupt zu einer Anzahlung gekommen ist, sollten die Vertragsparteien hierüber eine gesonderte schriftliche Vereinbarung treffen.

3. IMMOBILIENKAUFVERTAG (*UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE*)

Der Kaufvertrag ist in den Artikeln 376 ff. ZOO geregelt. Hiernach verpflichtet sich der Verkäufer, dem Käufer die Sache in sein Eigentum zu übergeben und der Käufer verpflichtet sich, ihm den Kaufpreis zu zahlen (Artikel 376 Abs. 1 ZOO). Beim Immobilienkaufvertrag ist zu beachten, dass sowohl die Parteien des Kaufvertrags als auch der Kaufgegenstand, d.h. die Immobilie, exakt benannt werden müssen. Darüber hinaus ist das Schriftformerfordernis (Artikel 377 ZOO) zu beachten.

3.1. Parteien des Immobilienkaufvertrags

Alle Personen, die den Kaufvertrag schließen, müssen (bei natürlichen Personen) mit Namen, Vornamen, Adresse, persönlicher Identifikationsnummer (*Osobni identifikacijski broj* = *OIB*) und (bei juristischen Personen) mit Namen, Sitz der Rechtsperson und dem Gerichtsregisterauszug etc. aufgeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass alle Angaben so genau wie möglich aus den vorgelegten Dokumenten (Reisepass oder Gerichtsregisterauszug) übernommen werden und diese Angaben (beim Verkäufer) exakt mit den Angaben aus dem Grundbuchauszug übereinstimmen. Die Eintragung in das Grundbuch wird nur dann

vorgenommen, wenn in den Urkunden die Personen, zu deren Lasten oder Gunsten eine Eintragung vorgenommen wird, so aufgeführt werden, dass keine Gefahr besteht, dass sie mit anderen Personen (beispielsweise wegen des Geburtsdatums, der Standesnummer u.Ä.) verwechselt werden können, und es müssen der Ort, der Tag, der Monat und das Jahr aufgeführt werden, wann und wo die Urkunden verfasst worden sind (Artikel 44 Abs. 2 ZZK).

Es wird darüber hinaus empfohlen, bei natürlichen Personen das Geburtsdatum und bei juristischen Personen die Standesnummer des Subjekts, in den Kaufvertrag aufzunehmen, um jegliche Verwechslungsgefahr auszuschließen.

Bei fehlender Übereinstimmung sollte zunächst eine Berichtigung der Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle erfolgen.

3.2. Kaufgegenstand und Kaufpreis der Immobilie

Der Kaufgegenstand, d.h. die genaue Bezeichnung der Immobilie und der Kaufpreis, sind wesentliche Vertragsbestandteile, die im Kaufvertrag angegeben werden müssen.

Weiter sollten der Zeitpunkt und der Ort der Kaufpreiszahlung (Artikel 438 Abs. 1 ZOO) im Kaufvertrag vereinbart werden, damit es zwischen den Parteien hierüber nicht zu Streitigkeiten kommt.

Die Immobilienangaben im Kaufvertrag müssen ebenfalls exakt mit den Angaben aus dem aktuellen Grundbuchauszug übereinstimmen, da der Käufer sonst riskiert, dass der Antrag auf Grundbucheintragung abgelehnt wird.

3.3. Form

Der Immobilienkaufvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Schriftform (Artikel 377 ZOO und Artikel 115 Abs. 3 ZV).

Die Unterschrift des Verkäufers sollte zudem notariell beurkundet werden, da das Grundbuchgericht die Eintragung nur aufgrund öffentlicher Urkunden oder privater Urkunden

zulässt, auf denen die Echtheit der Unterschrift auf die Weise beglaubigt wird, die gesondert gesetzlich geregelt ist (Artikel 52 Abs. 1 ZZK). Auch der Käufer kann seine Unterschrift notariell beglaubigen lassen, was häufig praktiziert und sogar empfohlen wird.

Zu beachten ist, dass der Notar nicht den Vertrag selbst auf seine Wirksamkeit prüft, sondern lediglich die Unterschrift beglaubigt (Artikel 77 Abs. 1 ZJB).

4. EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG, ANTRAG AUF GRUNDBUCHEINTRAGUNG UND GRUNDBUCHEINTRAG

Die Eintragung des Käufers in das Grundbuch setzt eine Eintragungsbewilligung des Verkäufers, die Antragstellung auf Grundbucheintragung durch die berechtigte Person sowie die Einreichung der gesetzlich vorgeschriebenen Dokumente beim Grundbuchgericht voraus.

4.1 Eintragungsbewilligung (*Tabularna izjava*)

In der Eintragungsbewilligung erklärt der Verkäufer, dass er der Eintragung des Käufers in das Grundbuch zustimmt. Die Eintragungsbewilligung kann in einer gesonderten Urkunde oder als Antrag auf Eintragung abgegeben werden (Artikel 54 Abs. 1 b) ZZK).

Der Notar beglaubigt die Eintragungsbewilligung des Verkäufers und hinterlegt diese solange, bis alle Vereinbarungen aus dem Kaufvertrag der Parteien erfüllt worden sind, da er gemäß Artikel 109 Abs. 1 ZJB dazu verpflichtet ist, Urkunden aller Art zu hinterlegen.

4.2. Antrag auf Grundbucheintragung und Eintrag in das Grundbuch

Das Eigentum an einer Immobilie wird mit Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch erlangt (Artikel 120 Abs. 1 ZV). Grundbucheintragungen werden nur aufgrund von Urkunden, die den gesetzlich vorgeschriebenen Formerfordernissen entsprechen (Artikel 43 Abs.1 ZZK) und aus denen der Rechtsgrund zur Eintragung, Änderung, Beschränkung oder Beendigung des Grundbuchrechts ersichtlich ist (Artikel 43 Abs. 2 ZZK), vorgenommen.

Der Antrag auf Grundbucheintragung kann von derjenigen Person, die mit der Eintragung ein Grundbuchrecht erlangt, ändert oder verliert, d.h. sowohl von dem Verkäufer als auch dem Käufer, beim örtlich zuständigen Gemeindegericht gestellt werden (Artikel 95 Abs.1 ZZK) und muss an das Grundbuchgericht gerichtet und als Grundbuchsache gekennzeichnet sein (Artikel 97 Abs. 2 ZZK).

Zur Beibringung des schriftlichen oder mündlich protokollierten Antrags auf Eintragung des Eigentumsrechts an der Immobilie ist u.a. erforderlich, den Kaufvertrag im Original oder in beglaubigter Kopie, eine bei einem Notar beglaubigte Kopie über den Nachweis der Staatsangehörigkeit (für kroatische natürliche Personen den Heimatschein und die Kopie des Personalausweises sowie für juristische Personen der Auszug aus dem Gerichtsregister), die Bestätigung über die Erteilung der OIB, die Originalbescheinigung der örtlich zuständigen Kommunalverwaltung für Stadtplanung und Raumordnung über den rechtlichen Status der Immobilie, d.h. darüber, ob sich die Immobilie in den Grenzen des Baugebietes befindet, die von dem Bebauungsplan vorgesehen sind, einzureichen.

Das Grundbuchgericht wird die Eintragung in das Grundbuch nach Durchsicht der Antragsunterlagen vornehmen, wenn aus dem Grundbuch nichts ersichtlich ist, was der Eintragung entgegenstehen könnte, es keine begründeten Zweifel daran gibt, dass die Personen, gegen welche die Eintragung verlangt werden, fähig sind, über die Immobilien zu verfügen, die antragstellende Person zur Antragstellung berechtigt ist, der Antragsgrund aus dem Inhalt der eingereichten Urkunden hervorgeht und die eingereichten Urkunden die erforderliche Form haben (Artikel 108 Abs. 1 ZZK).

Der Stand der Grundbucheintragung kann, nach Abgabe des Antrags, u.a. auch digital über die Grundbücher eingesehen werden, dort unter „*statusi z predmeta*“.

Da es, je nach Gebiet, sehr lange dauern kann, bis die Eintragung in das Grundbuch vorgenommen wird, ist die Eintragung einer Vormerkung empfehlenswert.

5. ERWERBSBESCHRÄNKUNGEN AUSLÄNDISCHER PERSONEN

Der Immobilienerwerb durch ausländische Personen unterliegt Einschränkungen. Das kroatische Recht differenziert hinsichtlich des Kaufs von Immobilien in der Republik Kroatien zwischen Ausländern der EU-Mitgliedstaaten und denen anderer Länder.

Der Begriff des Ausländers ist in Artikel 355 ZV geregelt, wonach grundsätzlich bei einer natürlichen Person auf die Staatsangehörigkeit und bei einer juristischen Person auf deren Sitz abgestellt wird. Besitzt eine natürliche Person keine kroatische Staatsangehörigkeit oder hat die juristische Person ihren Sitz nicht auf dem Gebiet der Republik Kroatien, handelt es sich um eine ausländische Person.

Weiter stellt sich bei Immobilienverträgen, an denen ausländische Personen beteiligt sind, oftmals die Frage nach der Rechtswahlmöglichkeit. Aus Artikel 21 des kroatischen Internationalen Privatrechts (*Zakon o preuzimanju zakona o rješavanju sukoba drugih zemalja u određenim odnosima*²⁹) folgt, dass für Verträge, die sich auf Immobilien beziehen, welche sich auf dem Gebiet der Republik Kroatien befinden, ausschließlich kroatisches Recht maßgebend ist, sodass keine Rechtswahl möglich ist.

Ausländische Staatsangehörige, die in der Republik Kroatien eine Immobilie erwerben möchten, benötigen eine persönliche Identifikationsnummer (*Osobni identifikacijski broj* = OIB), die beim zuständigen Finanzamt zu beantragen ist.

5.1. Ausländer der EU-Mitgliedstaaten

Seit der Änderung des Gesetzes über das Eigentum und andere dingliche Rechte der Republik Kroatien vom 01.02.2009³⁰ können nunmehr auch Staatsangehörige und juristische Personen aus EU-Mitgliedstaaten Immobilieneigentum in der Republik Kroatien ohne Zustimmung des kroatischen Justizministeriums, mit Ausnahme landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke sowie geschützter Teile der Natur, die in gesonderten

²⁹ NN 53/91, 88/01.

³⁰ Geändert wurde das Gesetz aufgrund des Assoziierungsabkommens mit der EU.

Gesetzen geregelt sind³¹, käuflich erwerben (Artikel 358 Abs. 1 ZV i.V.m. Artikel 358a Abs. 1 und 2 ZV).

5.2. Ausländer anderer Länder als der EU-Mitgliedstaaten

Staatsangehörige und juristische Personen anderer Länder als der EU-Mitgliedstaaten können Immobilieneigentum (wozu keine landwirtschaftlichen Grundstücke und keine Teile der Natur zählen) dagegen nur mit Zustimmung des kroatischen Justizministeriums in Zagreb erwerben, sofern deren Heimatland einen völkerrechtlichen Vertrag über die Reziprozität (Gegenseitigkeit) geschlossen hat (Artikel 356 Abs. 2 ZV). Ein ohne diese Zustimmung geschlossener Vertrag ist nichtig (Artikel 357 Abs. 1 ZV).

Das Zustimmungsverfahren wird nach den Bestimmungen des ZV und des Gesetzes über das allgemeine Verwaltungsverfahren (*Zakon o općem upravnom postupku*³²) geführt.

Der Antrag muss in schriftlicher Form, entweder von dem Antragsteller selbst oder von einem von ihm beauftragten Rechtsanwalt, gestellt werden. Ist kein Bevollmächtigter bestimmt worden, der den Antragsteller vertritt, ist dieser dazu verpflichtet, einen Zustellungsbevollmächtigten mit Wohnsitz in der Republik Kroatien zu benennen.

Dem Antrag müssen u.a. der Kaufvertrag, entweder im Original oder in beglaubigter Abschrift, eine beglaubigte Abschrift des Reisepasses des Antragstellers zum Nachweis seiner Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Auszug aus dem Gerichtsregister), der Grundbuchauszug der Immobilie im Original oder in beglaubigter Abschrift (nicht älter als

31 Wie z.B. gemäß Artikel 52 Abs. 2 des Forstgesetzes können natürliche oder juristische Personen keine Eigentumsrechte an Wäldern und Waldgrundstücken erwerben, außer es ist in internationalen Verträgen etwas anderes bestimmt, oder es können gemäß Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes über landwirtschaftliche Grundstücke keine natürlichen oder juristischen Personen landwirtschaftlichen Grundstücke erwerben, außer es ist in internationalen Verträgen etwas anderes bestimmt, bzw. Artikel 113 Abs. 2 des Naturschutzgesetzes, wonach weder natürliche noch juristische Personen Nationalparks, gesonderte Reservate, Naturparks, Regionalparks, Naturdenkmäler u.a. erwerben können, außer es ist in internationalen Verträgen etwas anderes bestimmt.

32 NN 47/09.

sechs Monate) sowie eine Originalbescheinigung der zuständigen Behörde darüber, dass sich die Immobilie innerhalb der Baugebietsgrenzen des vorgesehenen Städteplans befindet, sowie der Nachweis über die gezahlte Verwaltungsgebühr, beigelegt werden.

Da die Bearbeitung derartiger Anträge u.U. mehrere Monate dauern kann, ist es ratsam, sich in der Zwischenzeit eine Vormerkung im Grundbuch als Sicherung für den Käufer eintragen zu lassen, bis die Zustimmung des Ministeriums erteilt wird, wobei allerdings auch damit gerechnet werden muss, dass einige Grundbuchämter diese Vorgehensweise ablehnen werden. Erst nach Erhalt der Zustimmung kann die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.

Wird die Zustimmung erteilt, wird der Kaufvertrag bei Gericht hinterlegt und dem Grundbuchamt zugestellt, damit die Eintragung in das Grundbuch erfolgen kann.

6. IMMOBILIENERWERB DURCH AUSLÄNDISCHE GESELLSCHAFTSGRÜNDUNG

Gründen ausländische Personen eine Handelsgesellschaft in der Republik Kroatien, kann diese ohne die in Ziffer 5 dieses Artikels genannten Beschränkungen Eigentum an Immobilien durch Kauf erwerben.

7. IMMOBILIENVERKAUF DURCH AUSLÄNDISCHE PERSONEN

Demgegenüber unterliegt der Verkauf von Immobilien in der Republik Kroatien weder Beschränkungen noch Einschränkungen im Hinblick auf die Staatsangehörigkeit des Verkäufers, da alle natürlichen und juristischen Personen ihre in der Republik Kroatien belegenen Immobilien verkaufen können.

8. NOTARIELLE BEURKUNDUNGSMÖGLICHKEITEN IM AUSLAND

Ausländische Staatsangehörige können, im Gegensatz zu kroatischen Staatsangehörigen, keine Beglaubigungen in den diplomatischen Vertretungen der Republik Kroatien vornehmen lassen, sondern müssen hierfür einen Notar ihres Heimatlandes aufsuchen. Die Beglaubigung muss anschließend in Kroatien von einem vereidigten Gerichtsübersetzer oder im Ausland

übersetzt werden. Diese Vorgehensweise erfordert eine anschließende Apostillierung des Dokuments.

Kapitel III

BESTEuerung VON IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGESCHÄFTEN

1. GESETZLICHE VORSCHRIFTEN DER BESTEuerung VON IMMOBILIEN

Die wichtigsten gesetzlichen Vorschriften für die Besteuerung von Immobilien in der Republik Kroatien sind das Grunderwerbsteuergesetz (ZPN), die Richtlinie über Form und Inhalt der Anmeldung der Grunderwerbsteuer (*Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina*³³), das Umsatzsteuergesetz (*Zakon o porezu na dodanu vrijednost*³⁴), das Einkommensteuergesetz (*Zakon o porezu na dohodak*³⁵) und das Gesetz über die Finanzierung von Einheiten der lokalen und regionalen Selbstverwaltung (*Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave*³⁶, im Folgenden ZFJLP(R)S).

2. GRUNDERWERBSTEUER

2.1. Steuerpflicht des Käufers

Der Käufer ist als Erwerber der Immobilie grunderwerbsteuerpflichtig (Artikel 6 Abs. 1 ZPN).

33 NN 28/01, 148/09.

34 NN 47/95, 106/96, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 127/00, 86/01, 48/04, 82/04, 90/05, 76/07, 87/09, 94/09, 22/12.

35 NN 177/04, 73/08, 80/10, 114/11, 22/12.

36 NN 117/93, 69/97, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06, 26/07, 73/08, 25/12.

Die Grunderwerbsteuerpflicht des Käufers kann nicht von dem Verkäufer vertraglich übernommen werden. Allerdings kann sich der Verkäufer vertraglich zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer verpflichten, wodurch eine gesamtschuldnerische Haftung mit dem Käufer zur Zahlung der Steuerschuld entsteht (Artikel 20 ZPN). In diesen Fällen kann die Steuerbehörde den Verkäufer zur Zahlung heranziehen, ohne sich zuvor an den Käufer gewendet zu haben.

Ausländische natürliche und juristische Personen sind mit kroatischen Steuerpflichtigen gleichgestellt, es sei denn, es ist in internationalen Abkommen etwas anderes bestimmt (Artikel 3 ZPN).

2.2. Entstehung und Höhe der Steuerpflicht

Die Steuerpflicht entsteht bereits im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und nicht erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch (Artikel 14 Abs. 1 ZPN).

In gesonderten Fällen kann die Steuerpflicht auch schon nach Abschluss des Vorvertrags entstehen, sofern dieser wesentliche Bestandteile des Hauptvertrags, insbesondere den Kaufvertragsgegenstand und den Kaufpreis, enthält.

Bei ausländischen Steuerpflichtigen, die nicht Staatsangehörige der EU-Mitgliedstaaten sind (vgl. Kapitel 2., 5.2.), entsteht die Steuerpflicht erst dann, wenn das Justizministerium die Zustimmung erteilt hat.

Der Steuersatz der Grunderwerbsteuer beträgt 5 % der Bemessungsgrundlage. Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer ist der Marktwert der Immobilie, welcher zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuerpflicht auf dem Immobilienmarkt erzielt wird oder erzielt werden kann (Artikel 9 Abs. 1 und Abs. 2 ZPN).

Ist der Kaufpreis der Immobilie in etwa mit dem Marktwert vergleichbarer Immobilien in der Region identisch, wird der von den Parteien vereinbarte Kaufpreis in der Regel als Bemessungsgrundlage herangezogen. Haben die Parteien des Kaufvertrags in diesem einen geringeren Kaufpreis angegeben, ist die Steuerbehörde dazu berechtigt, den Marktwert anhand des Marktwertes vergleichbarer Immobilien in der Region zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuerpflicht zu schätzen (Artikel 9 Abs. 5 und 6 des ZPN).

2.3. Meldepflichten

Die zuständige Steuerbehörde wird insgesamt von drei unterschiedlichen Stellen (Notar, Gericht und Käufer) über die Entstehung der Steuerpflicht in Kenntnis gesetzt.

2.3.1. Meldepflicht des Notars

Der Notar, der die Unterschriften auf den Kaufvertragsdokumenten beglaubigt, ist dazu verpflichtet, eine Abschrift der Urkunde sowie alle anderen Urkunden des Immobilienverkehrs nebst Angaben über die OIB der Kaufvertragsparteien an die örtlich zuständige Steuerbehörde des Gebietes, in dem sich die Immobilie befindet, innerhalb einer Frist von 15 Tagen beginnend nach Ablauf des Monats, in dem die Unterschrift(en) beglaubigt worden ist (sind), zuzusenden (Artikel 15 Abs. 1 ZPN).

2.3.2. Meldepflicht des Gerichts

Das Grundbuchgericht, welches die Eintragung in das Grundbuch vornimmt, ist ebenfalls dazu verpflichtet, der örtlich zuständigen Steuerbehörde eine Abschrift über den rechtskräftigen Beschluss über die Eintragung nebst Angaben über die OIB der Kaufvertragsparteien innerhalb einer Frist von 15 Tagen beginnend nach Ablauf des Monats, in dem der Beschluss rechtskräftig geworden ist, zuzusenden (Artikel 15 Abs. 2 ZPN).

2.3.3. Anzeigepflicht des Käufers

Der Steuerpflichtige muss der örtlich zuständigen Steuerbehörde innerhalb einer Frist von 30 Tagen beginnend ab dem Tag ihres Entstehens seine Steuerpflicht anzeigen (Artikel 17 Abs. 1 i.V.m. Artikel 14 Abs. 1 ZPN). Dabei wird das Datum des Vertragsschlusses zugrunde gelegt.

2.4. Frist für die Zahlungspflicht

Der Steuerpflichtige ist innerhalb einer Frist von 15 Tagen ab Zustellung des Steuerfestsetzungsbescheides dazu verpflichtet, die festgesetzte Grunderwerbsteuer zu entrichten (Artikel 19 ZPN). Sofern er dieser Zahlungsverpflichtung nicht fristgemäß nachkommt, werden dem in Verzug befindlichen Steuerpflichtigen täglich Zinsen für die Dauer der Fristüberschreitung berechnet.

2.5. Steuerbefreiungen beim Immobilienkauf von natürlichen Personen

Das Grunderwerbsteuergesetz enthält zahlreiche Befreiungstatbestände, die in den Artikeln 11, 12 und 13 ZPN geregelt sind. Unterteilt werden die Steuerbefreiungen in die Abschnitte „Allgemeine Steuerbefreiungen“, „Steuerbefreiungen bei Einführung von Immobilien in eine Handelsgesellschaft“ und „Steuerbefreiungen (Artikel 11a–11c ZPN) bei Erbschaft, Schenkung und anderen unentgeltlichen Immobilienerwerben“.

Wegen des Umfangs und der Vielzahl unterschiedlichster Befreiungstatbestände wird an dieser Stelle lediglich aus dem Abschnitt der „Allgemeinen Steuerbefreiungen“ auf diejenigen Steuerbefreiungen eingegangen, die den Kauf einer Wohnung bzw. eines Hauses, eines Grundstücks sowie eines Neubaus zu eigenen Wohnzwecken betreffen, wobei hervorzuheben ist, dass die nachfolgend dargestellten Steuerbefreiungen jeweils nur einmal geltend gemacht werden können (Artikel 11d Abs. 1 ZPN).

2.5.1. Erstmaliger Kauf einer Immobilie zu eigenen Wohnzwecken (Artikel 11a Abs. 1 ZPN)

Grunderwerbsteuerpflichtige, die erstmalig eine Immobilie (Wohnung oder Haus) kaufen und darin wohnen, kroatische Staatsbürger sind und unter der Anschrift des Ortes, in dem sich die Immobilie befindet, gemeldet sind (was auch für die engeren Familienmitglieder gilt), sind von der Grunderwerbsteuer befreit. Engere Familienmitglieder im Sinne des ZPN sind der Ehepartner und die Kinder, die unter derselben Anschrift gemeldet sein müssen.

Die Immobiliengröße darf ferner für eine Person 50 m², für zwei 65 m², für drei 80 m², für vier 90 m², für fünf 100 m², für sechs 110 m² und sieben oder mehr Personen 120 m² nicht überschreiten (Artikel 11a Abs. 1 Nr. 3 ZPN).

Der Steuerpflichtige und seine engsten Familienmitglieder dürfen darüber hinaus kein Immobilieneigentum zu Wohnzwecken im Ausland besitzen (wovon es wiederum Befreiungen und Ausnahmen gibt) sowie keine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus bzw. Grundstück von bedeutendem Wert. „Immobilien von bedeutendem Wert“ sind Baugrundstücke oder Geschäftsräume, auf bzw. in denen der Steuerpflichtige oder seine engsten Familienmitglieder keine angemeldete Tätigkeit ausüben und der Immobilienwert in etwa dem Wert der gekauften Immobilie entspricht. Sämtliche Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Überschreitet die Immobilie die in Artikel 11a Abs. 1 Nr. 3 ZPN aufgeführte Höchstfläche, berechnet sich die Grunderwerbsteuer nach der Differenz der Quadratmeter (Artikel 11a Abs. 3 ZPN).

Die Grunderwerbsteuer wird nachträglich berechnet, wenn zunächst der Tatbestand der Grunderwerbsteuerbefreiung vorlag und die Immobilie innerhalb einer Frist von drei Jahren, beginnend ab dem Tag des Erwerbs, ganz oder teilweise veräußert, vermietet, der Wohnsitz geändert oder umgemeldet wird oder die Steuerbehörde nachträglich feststellt, dass keine Steuerbefreiung vorlag (Artikel 11a Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 3 ZPN).

2.5.2. Kauf eines Grundstücks zum Bau eines Hauses zu eigenen Wohnzwecken (Artikel 11b ZPN)

Wird ein Grundstück innerhalb eines Baugebiets mit einer Gesamtfläche bis zu 600 m², auf dem ein Wohnhaus zu eigenen Wohnzwecken errichtet werden soll, käuflich erworben, tritt eine Steuerbefreiung von der Zahlung der Grunderwerbsteuer ein, wenn der Erwerber kroatischer Staatsangehöriger ist und er und seine engsten Familienangehörigen weder im In- noch im Ausland Eigentum bedeutenden Wertes haben und das Grundstück eine Gesamtfläche von 600 m² nicht überschreitet, wobei auch hier lediglich die Differenz zwischen tatsächlicher und für die Befreiung vorausgesetzter Maximalhöhe besteuert wird (Artikel 11b Abs. 2 ZPN).

Die Grunderwerbsteuer ist nachträglich zu entrichten, wenn der von der Grunderwerbsteuer befreite Steuerpflichtige nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Kauf des Grundstücks ein Haus baut, das Grundstück im Ganzen oder Teilen vermietet oder veräußert oder wenn die Steuerbehörde nachträglich feststellt, dass keine Befreiung vorlag (Artikel 11b Abs. 3 ZPN).

2.5.3. Kauf einer Neubauimmobilie zu eigenen Wohnzwecken (Artikel 11c ZPN)

Käufer einer Neubauimmobilie sind von der Grunderwerbsteuer für den Anteil des Grunds und Bodens sowie der Gebühr für die kommunale Einrichtung des Grundstücks befreit, wenn kumulativ die gleichen Bedingungen wie für den erstmaligen Kauf einer Immobilie zu eigenen Wohnzwecken erfüllt sind (vgl. unter 2.5.1. dieses Artikels). Bei Überschreitung der vorgeschriebenen Fläche (vgl. unter 2.5.1.), wird die Differenz besteuert. Der Neubau hingegen wird gemäß Artikel 5 Abs. 1 ZPN nicht nach dem Grunderwerbsteuergesetz, sondern nach dem Umsatzsteuergesetz besteuert, vorausgesetzt, dieser wurde von einem Unternehmer übergeben, der vorsteuerabzugsberechtigt ist. Als Neubauten i.S.d. Artikels 5 Abs. 1 ZPN werden Bauten oder deren Teile angesehen, die nach Inkrafttreten des Umsatzsteuergesetzes am 01.01.1998 gebaut, übergeben oder gezahlt worden sind, Artikel 5 Abs. 2 ZPN.

2.6. Einzureichende Unterlagen bei der Steueranmeldung und dem Steuerbefreiungsantrag

Der Steuerpflichtige muss bei der Steueranmeldung nebst Antragstellung auf Befreiung u.a. folgende Unterlagen beibringen: den Immobilienkaufvertrag; den Heimatschein; eine Bestätigung der Polizeiverwaltung über seinen vorangegangenen Wohnsitz; eine Bestätigung des städtischen Kataster- und Vermessungsamtes über den Nichtbesitz einer Immobilie (und ggf. zusätzlich auch beide Bescheinigungen für die engeren Familienmitglieder nebst Kopien der Heiratsurkunden bzw. der Auszüge aus den Standesbüchern der Geborenen) und eine eidesstattliche Versicherung beim Notar darüber, dass er (bzw. ggf. auch dessen engste Familienmitglieder) weder eine Wohnung bzw. einen Miteigentumsanteil an einer Wohnung noch ein Haus in Besitz hat (haben) bzw. andere Immobilien höheren Wertes (anderenfalls muss die eidesstattliche Versicherung alle Angaben über die bereits im Eigentum befindliche Immobilie enthalten).

Beim Kauf eines Baugrundstücks muss der Steuerpflichtige in der eidesstattlichen Versicherung erklären, dass er innerhalb einer Frist von drei Jahren, gerechnet ab dem Tag des Kaufes, ein Haus bauen wird, und beim Kauf eines Rohbaus, dass er den Wohnsitz auf dem Gebiet, in dem sich die Immobilie befindet, anmelden wird, sobald die Nutzungsbedingungen an der gekauften Immobilie erfüllt sein sollten.

2.7. Steuerbefreiungen beim Immobilienkauf von Handelsgesellschaften

Wird eine Immobilie als Gründungseinlage oder zur Erhöhung des Stammkapitals in eine Handelsgesellschaft eingeführt, tritt die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß Artikel 12 ZPN ein. Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist die Förderung des Unternehmertums.

3. BESTEUERUNG BEI VERÄUSSERUNG DER IMMOBILIE INNERHALB VON DREI JAHREN AB KAUF

Wird die Immobilie vor Ablauf einer dreijährigen Frist ab Kauf derselben veräußert, wird der Veräußerungsgewinn, d.h. die Differenz zwischen Kaufpreis und Verkaufspreis, nach der Einkommensteuer berechnet.

4. FERIEHAUSSTEUER

Natürliche und juristische Personen, die Eigentümer von Ferienhäusern sind, zahlen eine Ferienhaussteuer (Artikel 35 Abs. 1 ZFJLP(R)S). Ferienhäuser i.S. des ZFJLP(R)S sind Häuser oder Teile eines Hauses oder Wohnungen, die zeitweise oder saisonal genutzt werden.

Die Steuerhöhe beläuft sich auf 5,00–15,00 Kuna/m², abhängig von dem Ort, dem Alter, dem Stand der Infrastruktur und anderen Gegebenheiten, die für die Nutzung zu Erholungszwecken erforderlich sind (Artikel 36 ZFJLP(R)S).

Befreiungen betreffen u.a. Objekte, die entweder nicht genutzt werden können oder wenn die Stadt oder Behörde im Beschlusswege von der Erhebung aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen abgesehen hat (Artikel 37 ZFJLP(R)S).

5. DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN (DBA) ZWISCHEN DEUTSCHLAND UND KROATIEN

Erzielt eine in Deutschland ansässige natürliche Person oder Gesellschaft Einkünfte aus ihrem Immobilienvermögen in Kroatien, stellt sich die Frage, in welchem Staat die Einkünfte besteuert werden. Um diese Problematik zu lösen, hat die Bundesrepublik Deutschland mit der Republik Kroatien ein Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen geschlossen.

Die zuletzt geänderte Fassung des DBA zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Kroatien vom 06.02.2006, welche am 20.12.2006 in Kraft getreten ist, enthält im Artikel 6 DBA und Artikel 13 Abs. 1 DBA Regelungen darüber, welcher Staat Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen und Gewinne aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen besteuern darf. Nach dem Belegenheitsprinzip dürfen Einkünfte aus und Veräußerungsgewinne von unbeweglichen Vermögen von dem Staat besteuert werden, in dem das unbewegliche Vermögen i.S.d. Artikel 6 Abs. 2 DBA belegen ist.

Sylvia Spoljar, Rechtsanwältin
Tim C. Clauß, Rechtsanwalt

Clauß, Rechtsanwälte
Fischers Allee 5
D-22763 Hamburg

Tel. +49 (0) 40 - 39 80 79 90
Fax + 49 (0) 40 - 39 80 79 91

info@clauss-rechtsanwaelte.de
www.clauss-rechtsanwaelte.de

IX. LUXEMBURG

*Mario Di Stefano
Avocat à la Cour und Rechtsanwalt
Luxemburg*

I. Einführung

Das Großherzogtum Luxemburg ist einer der wichtigsten Finanz- und Geschäftsmärkte Europas und gehört zu den Gründungsmitgliedern der heutigen Europäischen Union. Gelegen im Herzen Europas und als Sitz von zahlreichen europäischen Einrichtungen kommt die Vielseitigkeit Luxemburgs u.a. durch drei offizielle Amtssprachen, Französisch, Deutsch und Luxemburgisch, und eine inoffizielle, Englisch, zum Ausdruck. Als attraktiver Standort zieht Luxemburg nicht nur Großinvestoren, sondern auch Geschäfts- und Privatleute aus aller Welt an. Dieses kommt auch der immer noch florierenden Bau- und Immobilienbranche zugute.

Die folgende Übersicht über die rechtlichen Rahmenbedingungen zum Erwerb von Immobilien in Luxemburg soll einen Überblick sowohl für den gewerblichen als auch den privaten Investor verschaffen. Die Übersicht konzentriert sich auf den Erwerb von Immobilien durch Kauf, daran geknüpfte gesetzliche Voraussetzungen und steuerliche Aspekte. Sie schneidet nur am Rande den Erwerb von Immobilien durch Erbnachfolge an.

Das luxemburgische Zivilrecht, und das gilt auch für die im Immobilienrecht maßgeblichen Bestimmungen, ist traditionell dem französischen und dem belgischen Recht ähnlich, wobei im Laufe der Jahrzehnte die nationalen Gesetzgebungen zum Teil unterschiedliche Entwicklungen erfahren haben. Im Vergleich zum deutschen Recht gibt es einerseits Parallelitäten, andererseits aber auch einige wesentliche Unterschiede: So kennt das luxemburgische Recht kein Abstraktionsprinzip, das luxemburgische Kataster ist mit dem deutschen Grundbuch nicht vergleichbar, neben der Hypothek gibt es in Luxemburg keine Grundschuld etc.

Demgegenüber entspricht das Steuerrecht im Bereich der direkten Steuern von der Systematik her dem deutschen Steuerrecht der Dreißigerjahre des 20. Jahrhunderts, auch wenn es seitdem eine andere und weniger umfangreiche Entwicklung erfahren hat als in Deutschland. Im Bereich der indirekten Steuern auf Immobilientransaktionen ist das luxemburgische Recht eine wenig systematisierte Fortführung von französischen Regelungen, die bis in die Zeit der französischen Revolution zurückreichen.

II. Rechtsquellen

Bei der Erstellung dieser Übersicht haben wir insbesondere die nachfolgend im Text zitierten Gesetze und großherzoglichen Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung herangezogen. Daneben besteht aber eine Vielzahl von Regelungen in anderen Gesetzen sowie in Ausführungsverordnungen. Eine Darstellung aller dieser Vorschriften würde den hier gesetzten Rahmen sprengen.

Sämtliche Gesetzesquellen können unter www.legilux.public.lu eingesehen werden. Zum Teil sind koordinierte Fassungen verfügbar; zum Teil ist dies nicht der Fall und Änderungen müssen durch Bezugnahme auf Original sowie Änderungsbestimmungen berücksichtigt werden. Gesetze sind in Luxemburg in französischer Sprache verfasst. Halbamtliche oder öffentlich zugängliche englische Übersetzungen gibt es nur zum Teil (insbesondere aus dem Bereich des Finanzsektors), deutsche Übersetzungen stellen eher die Ausnahme dar.

III. Begriff des Eigentums

Der Begriff des Eigentums an Immobilien und seine Rechtsverhältnisse sind hauptsächlich in den Artikeln 544–564, 711–717 und 815–819 des luxemburgischen Zivilgesetzbuches (*Code civil*) geregelt. Der Eigentümer einer Immobilie ist berechtigt, über die Immobilie im Rahmen der ihm durch das Gesetz verliehenen Rechte nach seinem Belieben frei zu verfügen, solange er die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt. Er ist ebenfalls dazu berechtigt, die Früchte aus seinem Eigentum zu ziehen.

Das luxemburgische Immobilienrecht kennt das Alleineigentum, das Miteigentum, das Wohnungs- und das Teileigentum. Im Gegensatz zum Alleineigentum stehen die Rechte bei Miteigentum den Miteigentümern gemeinsam zu. Es kann freiwillig, z.B. durch Erwerb einer Immobilie durch mehrere Personen, zufällig oder erzwungen, z.B. bei Erbengemeinschaften, entstehen. Die Miteigentümer sind jeweils berechtigt, über ihren Anteil frei zu verfügen und können jederzeit das Ausscheiden verlangen. Lässt sich die Immobilie nicht teilen, so kann grundsätzlich und mit gewissen Ausnahmen jeder Miteigentümer den Verkauf und die anschließende Teilung des erzielten Erlöses verlangen. Das Wohnungs- und Teileigentum ist

insbesondere im Gesetz über das Teileigentum vom 16.05.1975 (*Loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis*) sowie in dem Gesetz vom 19.03.1988 über die Publizität von Wohnungs- und Teileigentum (*Loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété*) geregelt. Das Teileigentum ist eine Mischform aus einem dem Teileigentümer ausschließlich zustehenden Sondereigentum mit den Rechten eines Alleineigentümers und einem Anteil am Gemeinschaftseigentum. Dabei ergibt sich die genaue Einteilung der Flächen aus einem bei der Katasterverwaltung hinterlegten Teilungsplan (*Cadastre vertical*). Die Eigentümergemeinschaft ist eine eigenständige Rechtspersönlichkeit mit allen rechtlichen Konsequenzen.

Darüber hinaus existiert in Luxemburg die sogenannte *indivision* als weitere Form des Eigentums. Die Indivision ist am ehesten mit dem deutschen Gesamthandseigentum vergleichbar. Wie beim Gesamthandseigentum dürfen die Eigentümer nicht alleine über die Sache oder ihren Anteil daran verfügen. Da rein begrifflich die Sache jedoch den Eigentümern zu Anteilen, die oft nicht bestimmbar oder abtrennbar sind, gehört, während die Sache jedem Gesamthandseigentümer nach deutschem Recht jeweils im Ganzen gehört, hat die Indivision auch Elemente der Bruchteilsgemeinschaft.

IV. Erwerb von Immobilien

1. PARTEIEN/ERWERBSBESCHRÄNKUNGEN

Eigentum an Immobilien durch Kauf können sowohl natürliche, nach den Regeln ihres Herkunftslandes volljährige und geschäftsfähige als auch juristische Personen erwerben. Beschränkungen für den Erwerb von Immobilien durch Ausländer kennt das luxemburgische Recht nicht.

2. VORKAUFSRECHTE

Es können aber im Einzelfall gesetzliche Vorkaufsrechte zugunsten von Staat, Gemeinden und dem Wohnungsbaufonds (*Fonds pour le développement du logement et de l'habitat*) sowie, insbesondere bei landwirtschaftlichen Flächen, zugunsten von Privatpersonen bestehen,

die Teileigentümer in einer *indivision* sind bzw. gewesen sind. Weiter kann bei einem seit mindestens 18 Jahren bestehenden gewerblichen Mietvertrag ein Vorkaufsrecht zugunsten des Mieters bestehen.

3. DER PRIVATSCHRIFTLICHE KAUFVERTRAG (COMPROMIS)

In Luxemburg spielt der privatschriftliche Kaufvertrag (*compromis*) eine wichtige Rolle beim Erwerb von Immobilien. Der *compromis* geht sehr häufig der notariellen Beurkundung des Verkaufs voraus. Dieser Vertrag wird oft als „Vorvertrag“ bezeichnet, was insoweit missverständlich sein kann, da bereits dieser Vertrag ein wirksamer Kaufvertrag ist und unmittelbar den Eigentumsübergang bewirkt. Insoweit besteht in Luxemburg, anders als in Deutschland, für den *compromis* keine Urkundspflicht und in der Praxis wird dessen Bedeutung häufig unterschätzt. Daher sollte bereits in diesem Stadium unbedingt ein Anwalt zu Rate gezogen werden.

Nach Artikel 1341 des *Code civil* sind Verträge, die einen über eine großherzoglichen Verordnung festgelegten Gegenstandswert überschreiten (derzeit ca. 2.500,00 Euro), grundsätzlich in so vielen Exemplaren wie Parteien schriftlich abzufassen, und sie müssen die Anzahl der ausgefertigten Exemplare oder zumindest die Angabe, dass so viele Exemplare ausgefertigt worden sind, wie es Parteien gibt, beinhalten.

Der *compromis* muss bei der Einregistrierungsverwaltung innerhalb von drei Monaten registriert werden. Wenn er unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen wird, ist nur die Grundgebühr (*droit fixe*) von derzeit 12,00 Euro fällig. Hier ist zu beachten, dass soweit der *compromis* nicht unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen wird, die gesamten Registersteuern bereits durch den *compromis* fällig werden (siehe im Einzelnen unten unter VII.1.). Es ist des Weiteren zu beachten, dass im Falle einer verspäteten Registrierung die doppelte Steuer fällig wird. In der Praxis ist es daher auch aus diesem Grund üblich, einen *compromis* abzuschließen, der als aufschiebende Bedingung eine Kreditzusage einer finanzierenden Bank vorsieht.

Der *compromis* entfaltet bindende Wirkung; die darin getroffenen Vereinbarungen kann man im Rahmen des notariellen Kaufvertrags nur noch mit beidseitigem Einverständnis der Parteien abändern. Aus diesem Grund sollte der *compromis* alle erforderlichen und gewünschten Regelungen und Bedingungen bezüglich des Erwerbs der Immobilie enthalten, sämtliche benötigten Genehmigungen seitens der Behörden sollten schon vorliegen und vorgelegt werden. Meist sieht der *compromis* eine Vertragsstrafe oder einen pauschalierten Schadenersatz

in Höhe von 10 % des Kaufpreises vor, falls eine der Parteien den Vertrag ohne wichtigen Grund nicht erfüllt. Unter Umständen können je nach Vertragsgestaltung weitergehende Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden, wenn ein höherer Schaden konkret nachgewiesen werden kann.

4. DIE NOTARIELLE BEURKUNDUNG

Die notarielle Beurkundung ist erforderlich, um den Eigentumsübergang im Hypothekenregister zur Eintragung zu bringen und damit auch Dritten gegenüber beweiswirksam werden zu lassen. Der Notar ist zur Ermittlung aller relevanten Informationen und zum Einholen aller benötigten Unterlagen und Auszüge im Zusammenhang mit der Immobilie verpflichtet, er muss die Parteien genauestens über Hypotheken, Dienstbarkeiten und sonstige Belastungen oder anderweitige wesentliche Gesichtspunkte in Bezug auf die Immobilie aufklären.

In diesem Zusammenhang wichtig ist das Gesetz zum „Wohnungsbaupakt“ vom 22.10.2008, der sogenannte *pacte logement*. Durch dieses Gesetz verpflichten sich Gemeinden, die sich dem Wohnungsbaupakt anschließen, den Wohnungsbau zu fördern und erhalten im Gegenzug Subventionen beim Erreichen der vorgegebenen Einwohnerzahlwachstums- und Wohnungsbauquoten. Unter anderem begründet dieses Gesetz Vorkaufsrechte am Baugrund für die jeweilige Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet. Dies kann dazu führen, dass, bevor Baugrund erworben werden kann, zunächst die Gemeinde den Verzicht auf ihr Vorkaufsrecht erklären muss. Auch hierüber wird der Notar den Verkäufer und Käufer informieren.

Darüber hinaus muss dem Notar gemäß den gesetzlichen Regelungen über die Energieeffizienz von Gebäuden (*performance énergétique des bâtiments*) bei Beurkundung ein „Energiepass“ vorliegen, der die Energieeffizienz des Gebäudes mit entsprechender Einordnung in eine Effizienzklasse bescheinigt. Zur Ausstellung des Energiepasses sind entsprechend zugelassene Gutachter befugt.

Soweit bereits ein *compromis* geschlossen worden ist und eine der Parteien sich vertragswidrig weigert, an der notariellen Beurkundung teilzunehmen, kann je nach Vertragsgestaltung die andere Partei vom *compromis* zurücktreten und Schadenersatz bzw. die Zahlung einer Vertragsstrafe fordern oder vor Gericht zu klagen, um die Willenserklärung der säumigen Partei ggf. durch ein Gerichtsurteil ersetzen zu lassen. Soweit der Verkäufer allerdings die Immobilie bereits an einen Dritten weiterveräußert hat und dessen notarielle Urkunde bereits registriert ist, kann der erste Käufer nicht mehr zum Zuge kommen und ihm bleiben lediglich Schadenersatz bzw. Vertragsstrafe.

5. INHALT/EIGENTUMSÜBERGANG

Inhaltlich kann der Kaufvertrag, im gesetzlich vorgegebenen Rahmen, grundsätzlich frei gestaltet werden.

Das luxemburgische Recht kennt kein Abstraktionsprinzip (also die Trennung von schuldrechtlichem Verpflichtungs- und dinglichem Verfügungsgeschäft und daran anknüpfende konsequente Unabhängigkeit der Geschäfte voneinander hinsichtlich der Rechtsfolgen); folglich findet der Eigentumsübergang, vorbehaltlich eventueller aufschiebender Bedingungen, bereits bei Abschluss des Vertrags, mithin bei Einigung über Kaufpreis und Kaufsache, statt. Wie gesagt erhält der Vertrag aber erst Drittwirkung durch die Eintragung im Hypothekenregister, die nur aufgrund einer öffentlichen Urkunde erfolgen kann.

6. EINTRAGUNG IM HYPOTHEKENREGISTER UND IM KATASTER

Ist der Kaufvertrag notariell beurkundet, so muss er im Hypothekenregister eingetragen werden, damit der Eigentümerwechsel Wirkung gegenüber Dritten entfalten kann. Die formellen Voraussetzungen zu Eintragungen ins Hypothekenregister sind im Gesetz zur Übertragung dinglicher Rechte an Grundstücken vom 25.09.1905 (*Loi du 25 septembre sur la transcription des droits réels immobiliers*) geregelt. Die Eintragung wird in der Praxis durch den Notar vorgenommen. Der Notar registriert eine Ausfertigung der Urkunde bei der Einregistrierungsverwaltung, wobei die Registersteuern (*droits d'enregistrement*) fällig werden. Der Vorgang wird dem Hypothekenamt (*Conservateur des Hypothèques*) zur Eintragung übermittelt.

Neben dem Hypothekenregister wird das Kataster bei dem Kataster- und Liegenschaftsamt (*Administration du Cadastre et de la Topographie*) geführt. Es ist hauptsächlich für die genauen räumlichen Angaben zu sämtlichen Grundstücken und deren Fortschreibung zuständig.

Die Informationen über die Grundstückübertragung werden dann auch vom Hypothekenamt an die Katasterverwaltung übermittelt, damit das Kataster aktualisiert werden kann. Die Aktualisierung des Katasters konnte früher eine erhebliche Zeit in Anspruch nehmen; dies dürfte durch administrative Reformen und eine Informatisierung des Katasters nunmehr der Vergangenheit angehören.

Hypothekenregister und Kataster sind nicht mit dem deutschen Grundbuch vergleichbar, sie entfalten keinen öffentlichen Glauben im Hinblick auf die Richtigkeit und Aktualität der darin veröffentlichten Angaben. Sie spiegeln die Historie des Grundstücks wider, machen räumliche Angaben und solche zu früheren Eigentümern, weisen gegenwärtige Eigentums-

verhältnisse nach und führen Belastungen des Grundstücks auf. Darüber hinaus schützen sie den gutgläubigen Erwerber eines Grundstücks, der im Hypothekenregister eingetragen wurde, wenn das Grundstück zuvor vom Verkäufer bereits an einen anderweitigen Käufer verkauft wurde, jedoch kein Eintrag darüber im Hypothekenregister erfolgt ist. Bei Vorlage entsprechender Beweismittel kann eine Berichtigung von falschen oder nicht mehr aktuellen Angaben verlangt werden.

7. KAUF VON NOCH ZU ERRICHTENDEN IMMOBILIEN („SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN“)

Im luxemburgischen Recht ist der „Kauf von noch zu errichtenden Gebäuden“ (*vente d'immeubles à construire*) besonders geregelt. Ziel ist die Absicherung des Erwerbers vor dem Fertigstellungsrisiko. Die Regelungen sind dem französischen Recht nachempfunden, wobei es doch einige wesentliche Unterschiede gibt.

Dabei wird eine noch zu errichtende Immobilie, in der Regel ein Grundstück mit einem Gebäude im Planungsstadium, erworben. Diese Erwerbsform ist in den Artikeln 1601-1 bis 1601-14 des *Code civil*, dem Gesetz vom 28.12.1976 über den Kauf von noch zu errichtenden Gebäuden (*Loi du 28 décembre 1976 relative à la vente d'immeubles à construire*) geregelt. Der Bauträger/Verkäufer der Immobilie verpflichtet sich, innerhalb einer bestimmten Frist ein Gebäude zu errichten, der Käufer den Kaufpreis und ggf. eine Anzahlung bei Vertragsschluss zu zahlen und das Gebäude abzunehmen. Dieselben Vorschriften sind auch auf den Bauträger anwendbar, welcher sich ausschließlich zur Errichtung des Gebäudes auf einem dem Eigentümer bereits gehörenden oder von einem Dritten zu erwerbenden Grundstück verpflichtet. Sie kommen auch dann zur Anwendung, wenn mit dem Bau der Immobilie bereits begonnen wurde und sogar wenn diese weitgehend, aber noch nicht vollständig fertiggestellt ist. Diese Vorschriften haben als Spezialvorschriften Vorrang vor dem Werkvertragsrecht.

Der Kaufvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie muss zwingend durch eine notarielle Urkunde geschlossen werden. Er ist hinsichtlich seines Inhalts an strenge Voraussetzungen geknüpft, deren Nichteinhaltung die Nichtigkeit des Kaufvertrags zur Folge hat. Detailregelungen sieht eine großherzogliche Verordnung vom 03.12.1985 vor (*Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du code civil*).

Unter anderem muss der Kaufvertrag zwingend folgende Angaben enthalten:

- die Identität des Verkäufers;
- die Frist, innerhalb derer alle seitens der Behörden benötigten Genehmigungen und ggf. Bedingungen, unter denen sie erteilt wurden, vorliegen müssen;
- den Kaufpreis und die Zahlungsmodalitäten;
- den Fertigstellungstermin;
- eine Fertigstellungs- oder Rückzahlungsgarantie;
- Angaben dazu, ob der Vertrag Kaufanpassungsklauseln enthält und wie diese gestaltet sind und
- einen Anhang, der eine ausführliche, durch Gesetz vorgegebene Beschreibung der Immobilie enthält.

Die Zahlung auf den Grundstücksanteil darf 10 % des Gesamtkaufpreises nicht übersteigen, es sei denn, der Verkäufer kann nachweisen, dass der Grundstücksanteil diese Quote übersteigt. Dann darf die Anzahlung in Höhe des tatsächlichen Grundstückswerts verlangt werden, was angesichts der derzeitigen Grundstückspreise in Luxemburg die Regel sein dürfte.

Zahlungen auf den Kaufpreis für das Gebäude dürfen durch den Bauträger nur strikt nach dem bereits realisierten Baufortschritt verlangt werden, wobei das Gesetz bestimmte Grenzen in der Staffelung ausdrücklich vorsieht.

Im Vorfeld des Kaufs eines noch zu errichtenden Gebäudes (also vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags) kann nur ein sogenannter „Reservierungsvertrag“ (*contrat de réservation*) und kein *compromis* abgeschlossen werden. Dieser Reservierungsvertrag ist in Artikel 1601-13 des *Code civil* geregelt. Der Reservierungsvertrag ist im Gegensatz zum *compromis* noch kein rechtlich bindender Vertrag zum Kauf der Immobilie, sondern der Reservierende erhält ein Vorzugsrecht auf die Immobilie oder einen Teil davon, sofern die Immobilie überhaupt errichtet wird. Durch den Reservierungsvertrag wird keine Pflicht zur Errichtung begründet, es sei denn, der Bauträger/Verkäufer hat eine solche Pflicht ausdrücklich übernommen. Der Reservierungsvertrag muss alle wesentlichen räumlichen und technischen Angaben zur Beschaffenheit der Immobilie sowie Preis und Kaufbedingungen enthalten. Der Verkäufer darf bei Abschluss des Reservierungsvertrags vom Reservierenden nur eine Sicherheit in Höhe von maximal 2 % des Kaufpreises fordern. Diese ist nicht etwa an den Verkäufer auszuzahlen, sondern auf ein spezielles, auf den Namen des Reservierenden zu eröffnendes Garantiekonto einzuzahlen. Wird das Gebäude nicht errichtet, so kann die Rückerstattung der hinterlegten Sicherheit verlangt werden. Soweit das Gebäude errichtet wird und der Reservierende vom

Abschluss des notariellen Kaufvertrags Abstand nehmen möchte, verliert er lediglich sein Garantiedepot, soweit ein solches begründet worden ist.

Der notarielle Kaufvertrag kann erst geschlossen werden, wenn die für den Bau erforderlichen Genehmigungen sowie der genehmigte Teilungsplan (*cadastre vertical*) vorliegen.

Die Vorschriften über den Kauf von noch zu errichtenden Immobilien sind zwingend und können nicht vertraglich abbedungen werden; abweichende Vereinbarungen sind grundsätzlich nichtig und Verstöße strafbewehrt.

8. BAUVERTRAGLICHE HAFTUNG

Die (bau-)vertragliche Haftung für Immobilien ist hauptsächlich in den Artikeln 1642-1, 1646-1, 1792, 2270 des *Code civil* geregelt. Grundsätzlich sieht der Gesetzgeber in Luxemburg die Haftung bei Vorliegen von Abweichungen von den vertraglichen Vereinbarungen und bei Vorliegen von Mängeln vor. Eine Abweichung von der vertraglichen Vereinbarung liegt vor, wenn die Sache nach ihrer Art, ihrer Beschaffenheit oder ihrer Menge von der vertraglich zugesagten Sache abweicht. Ein Mangel liegt vor, wenn die Sache zwar den Vertragsbestimmungen entspricht, aber zum bestimmungsgemäßen Gebrauch ungeeignet ist oder die Gebrauchsmöglichkeit so gemindert ist, dass der Käufer sie nur zu einem geminderten Preis erworben hätte. Bei Mängeln unterscheidet man darüber hinaus zwischen offenen und verborgenen Mängeln. Ein offener Mangel ist bei der Abnahme bereits erkennbar, ein verborgener ist es nicht. Je nachdem gelten die Gewährleistungsvorschriften vor oder nach Abnahme des Werkes.

Die Gewährleistungsfrist beträgt bei Mängeln an „wesentlichen Bestandteilen“ (*„gros ouvrages“*) zehn, bei Ausbaumängeln (*„menus ouvrages“*) zwei Jahre. Die Abgrenzung zwischen „gros ouvrages“ und „menus ouvrages“ ist nicht im Detail durch das Gesetz geregelt und wird durch die Gerichte je nach Einzelfall entschieden. Als „gros ouvrages“ gelten in der Regel die Bestandteile, die die Stabilität, die Sicherheit, die Geschlossenheit und die Dichtigkeit des Gebäudes gewährleisten. Als „menus ouvrages“ gelten in der Regel solche Bestandteile, die nicht für die Stabilität und Sicherheit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind, also insbesondere Ausbauarbeiten.

Allerdings werden zum Teil auch Umfang und Kosten der Arbeiten, die für die Mängelbeseitigung aufgewendet werden müssen, bei der Einordnung berücksichtigt.

Die Zuordnung der Beweislast wird von den luxemburgischen Gerichten zum Teil unterschiedlich ausgelegt. Zum einen gibt es Urteile, die dem Kläger die Beweislast auferlegen. Zum anderen gibt es Urteile, die im Wege der Beweislastumkehr dem Verkäufer die Verschuldens-

vermutung auferlegen. Das heißt, wird ein Mangel am Bauwerk begründet vorgetragen, so wird grundsätzlich vermutet, der Verkäufer sei für diesen verantwortlich. Der Verkäufer muss dann die ihn entlastenden Beweise vorbringen, wobei er meist gegenüber dem Käufer nur Umstände der höheren Gewalt geltend machen kann.

Architekten, Unternehmer und andere Dritte, die sich gegenüber dem Bauherren für die Baumaßnahmen und/oder deren Überwachung verpflichten und somit dafür haften, müssen in Luxemburg eine Haftpflichtversicherung abschließen.

V. Grundpfandrechte

I. DIE HYPOTHEK

Die Regelungen zur Hypothek finden sich hauptsächlich in den Artikeln 2114 ff. des *Code civil*, dem Gesetz zur Übertragung dinglicher Rechte an Grundstücken vom 25.09.1905 und dem Gesetz über das Hypothekenwesen vom 18.04.1910 (*Loi du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire*). Die Hypothek verleiht dem Gläubiger das Recht, in die Immobilie zu vollstrecken, wenn der Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt und wirksam in Verzug gesetzt worden ist. Die Hypothek kann durch Vertrag, durch Gesetz und durch Urteil begründet werden. Sie ist streng akzessorisch, befristet und kann verjähren. Die Hypothek muss notariell beurkundet und ins Hypothekenregister eingetragen werden, wenn sie Dritten gegenüber Wirkung entfalten soll. Die Rangfolge bestimmt sich nach dem Zeitpunkt der Eintragung.

Ein der deutschen Grundschuld vergleichbares Rechtsinstitut existiert in Luxemburg nicht.

2. DAS NUTZUNGSPFANDRECHT (ANTICHRÈSE)

Neben der Hypothek gibt es das Nutzungspfandrecht (*antichrèse*), geregelt in den Artikeln 2085 ff. des *Code civil*. Der Sicherungsnehmer erhält hierbei das Fruchtziehungsrecht an den Früchten. Die Erträge werden zunächst auf die Zinslasten und im Folgenden auf die Hauptforderung angerechnet. Das Nutzungspfandrecht muss schriftlich bestellt und im Grundstücks- und Hypothekenregister eingetragen werden.

3. DAS VORZUGSPFANDRECHT (PRIVILÈGE)

Darüber hinaus ist die Sicherung von Rechten an einem Grundstück durch ein Vorzugspfandrecht (*privilège*) möglich, geregelt in den Artikeln 2095 ff. des Code civil. Das Vorzugspfandrecht entsteht kraft Gesetzes und hat Vorrang vor der Hypothek. Es ist an die Person des Gläubigers gebunden, nicht an die Forderung selbst. Das heißt, der Gläubiger muss als Person bestimmte Voraussetzungen mitbringen, damit das Vorzugspfandrecht überhaupt begründet werden kann, so z.B. Miterbe oder Teilhaber des Grundstücks sein, an dem das Vorzugspfandrecht bestellt werden soll. Die Fälle sind sowohl im *Code civil* als auch in Sondergesetzen geregelt. Beispielhaft kann das Bauhandwerkerprivileg erwähnt werden, das auch für Architekten und sonstige am Bau Beteiligte gelten kann (Artikel 2103 Abs. 4 *Code civil*).

VI. Erbbaurecht und Erbpacht

1. ALLGEMEINES

In Luxemburg ist sowohl das Erbbaurecht, *droit de superficie*, als auch das Erbpachtrecht, *droit d'emphytéose*, gesetzlich vorgesehen. Beide sind durch das Gesetz zum „Wohnungsbaupakt“ vom 22.10.2008 neu geregelt worden, das Erbbaurecht in den Artikeln 14-1 ff., die Erbpacht in den Artikeln 13-1 ff. Beide müssen im Hypothekenregister eingetragen werden.

2. DAS ERBBAURECHT (DROIT DE SUPERFICIE)

Das Erbbaurecht darf nicht für eine längere Dauer als 99 Jahre vereinbart werden. Der Erbbaupächter erhält das Nutznießungsrecht und das Fruchtziehungsrecht an den Früchten und wird Eigentümer der von ihm neu errichteten Bauten auf dem Grundstück. Bei Ablauf der vereinbarten Dauer muss der Eigentümer dem Erbbaupächter den gegenwärtigen Wert der vom Letzteren errichteten Bauten auf dem Grundstück ersetzen. Der Eigentümer muss nicht Wertersatz leisten für Bauten, die sich bereits bei Pachtbeginn auf dem Grundstück befunden haben.

3. DIE ERBPACHT (DROIT D'EMPHYTÉOSE)

Die Erbpacht muss für mindestens 27 Jahre und darf für höchstens 99 Jahre vereinbart werden. Soweit die Erbpacht ein Wohngebäude betrifft, beträgt die Minstdauer 50 Jahre. Sie kann verlängert werden. Der Erbpächter erhält das Nutznießungsrecht und das Fruchtziehungsrecht an den Früchten. Im Gegensatz zum Erbbaupächter muss der Erbpächter das Grundstück in dem Zustand hinterlassen, in dem er es bekommen hat. Das heißt, bei Ablauf der Pacht muss er sämtliche, von ihm errichteten Bauten zurückbauen auf Verlangen des Eigentümers. Der Eigentümer ist nicht zum Wertersatz verpflichtet.

VII. Erwerbsnebenkosten

I. ALLGEMEINES

Beim Kauf einer Immobilie werden die anfallenden Erwerbsnebenkosten grundsätzlich durch den Notar eingezogen. Die Rechnung des Notars setzt sich zusammen aus dem Honorar des Notars, den Kosten für die durch ihn eingeholten behördlichen Informationen, Bescheinigungen und Nachweise, den Kosten für die Eintragungen (Registersteuern) und einer pauschalen Verwaltungsgebühr.

Insgesamt liegen die Erwerbsnebenkosten (ohne Kosten für anwaltliche Beratung und ohne die Kosten für die Eintragung einer Hypothek zur Finanzierung) bei ca. 10 % für Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Luxemburg und ca. 7 % bei Immobilien im Rest des Landes.

2. NOTARKOSTEN

Zum einen fallen Notarkosten an, die Vorschriften zu Art und Höhe finden sich in der großherzoglichen Verordnung vom 09.10.1984 zur Abänderung der Tarifordnung der Notare.

3. REGISTERSTEUERN (DROITS D'ENREGISTREMENT)

Die Eintragung der Transaktion bei der Einregistrierungsverwaltung unterliegt grundsätzlich Registersteuern (*droits d'enregistrement*) in Höhe von insgesamt 6 %. Bei Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Luxemburg kommt eine städtische Zusatztaxe (*surtaxe communale*) von 50 % der Registersteuern, also in der Regel 3 %, zur Anwendung.

Unter bestimmten gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen kann eine Steuervergünstigung für Ersteigentümer einer Immobilie beansprucht werden.

Weitere Besonderheiten und ermäßigte Sätze können beim Ankauf einer Immobilie zum Weiterverkauf zur Anwendung kommen.

Registersteuer und Umsatzsteuer schließen sich aus; somit unterliegen diejenigen Gebäude-teile, die der Mehrwertsteuer unterliegen, nicht der variablen Registersteuer.

4. UMSATZSTEUER

Der Verkauf von Immobilien ist in Luxemburg nach Artikel 44 1.f. des Umsatzsteuergesetzes vom 12.02.1979 (*Loi du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée*) grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit.

Ausgenommen sind beim Verkauf von noch zu errichtenden Bauwerken diejenigen Bestandteile, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht errichtet sind.

Weiter können beim Verkauf von Immobilien zwischen steuerbaren Personen Käufer und Verkäufer nach der großherzoglichen Verordnung vom 07.03.1980 (*Règlement grand-ducal du 7 mars 1980 déterminant les limites et les conditions de l'exercice du droit d'option pour l'application de la T.V.A. aux opérations immobilières*) die Transaktion durch eine entsprechende Optionserklärung der Umsatzsteuer unterwerfen. Die Option muss vor Abschluss des Vertrags beantragt und durch die Verwaltung genehmigt sein.

Der Umsatzsteuersatz beträgt 15 %. Es besteht die Möglichkeit, die Befreiung bzw. Rückerstattung von 12 % dieser 15 % zu beantragen, wenn Wohnraum geschaffen wurde oder anderweitiger Raum in Wohnraum umgewandelt wurde. Dieser ermäßigte Satz kann auch für bestimmte Renovierungs- und Umbauarbeiten von Wohnimmobilien zur Anwendung kommen.

VIII. Laufende Steuern

1. EINKOMMENSTEUER/KÖRPERSCHAFTSTEUER

Erträge aus Immobilien, die in Luxemburg belegen sind, unterliegen der luxemburgischen Einkommensteuer bzw. für Kapitalgesellschaften der Körperschaftsteuer.

2. UMSATZSTEUER

Mieten sind nach Artikel 44 1.g. des Umsatzsteuergesetzes vom 12.02.1979 grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Soweit ein Vermieter die Umsatzsteuer zu Anwendung bringen möchte, um die Vorsteuer auf den Baukosten oder Unterhaltskosten erstattet bekommen zu können, muss dies im Wege einer Option nach der großherzoglichen Verordnung vom 07.03.1980 bei der Verwaltung beantragt und von dieser genehmigt werden. Der Mieter muss insoweit hinsichtlich seiner eigenen Tätigkeit überwiegend vorsteuerabzugsberechtigt sein; der Antrag muss in jedem Fall vor Beginn des Mietverhältnisses genehmigt sein, ansonsten wird der Vorsteuerabzug ganz oder teilweise verweigert. Eine rückwirkende Regularisierung ist nicht möglich.

3. GRUNDSTEUER

Darüber hinaus fällt eine Grundsteuer (*impôt foncier*) an, die von den Gemeinden erhoben wird. Die dabei zugrunde gelegten Einheitswerte liegen grundsätzlich erheblich unter dem Verkehrswert.

IX. Immobilien bei Erbfall und Schenkung

I. INTERNATIONALES PRIVATRECHT

Gemäß dem „Recht der belegen Sache“, verankert in den Bestimmungen des luxemburgischen Internationalen Privatrechts sowie Artikel 3 des Code civil, werden Immobilien, die sich in Luxemburg befinden, nach dem luxemburgischen Recht vererbt. Es wird nicht darauf abgestellt, welche Nationalität der Erblasser oder der Erbe besaß oder besitzt, sondern darauf, wo sich die Immobilie befindet. Je nach Belegenheit des Erbes und des Wohnsitzes von Erblasser und Erben in mehreren Ländern kann es zu einer Kollision von Normen verschiedener Rechtsordnungen kommen.

Eine nicht unerhebliche Vereinfachung dieser Situation dürfte durch die neue EU-Erbrechtsverordnung erreicht werden, die am 08.06.2012 vom Rat der EU-Justizminister angenommen wurde. Diese legt für alle Mitgliedstaaten der EU außer Dänemark, Irland und Großbritannien einheitliche Regeln darüber fest, welches Erbrecht auf einen internationalen Erbfall anzuwenden ist. Die Verordnung wird im Jahre 2015 in Kraft treten.

2. BESTEUERUNG DES ERBFALLS

Die Vererbung und Übertragung von Todes wegen von in Luxemburg belegenen Immobilien unterliegt der luxemburgischen Erbschaftsteuer (*droits de succession*), wenn der Erblasser in Luxemburg ansässig gewesen ist, bzw. der Nachlasssteuer (*droits de mutation*), wenn der Erblasser nicht in Luxemburg ansässig gewesen ist. Die Höhe der zahlbaren Erbschaft- und Nachlasssteuern ist abhängig vom Verwandtschaftsgrad und vom Umfang der Erbmasse, wobei höhere Sätze zur Anwendung kommen, wenn der Erwerb über den kraft gesetzlicher Erbfolge vorgesehenen Umfang hinausgeht.

Wenn Verwandte gerader Linie, Ehegatten und seit mehr als drei Jahren eingetragene Lebenspartner, soweit sie mit dem verstorbenen Partner gemeinsame Kinder haben, nicht mehr, als ihnen gesetzlich zustünde, erben, entfällt die Erbschaftsteuer bzw. die Nachlasssteuer.

Es soll an dieser Stelle angemerkt werden, dass in vielen Publikationen noch zu lesen ist, dass die Nachlasssteuer zum Teil anders geregelt ist als die Erbschaftsteuer und z.B. bei einer Vererbung in direkter Linie anders als für die Erbschaftsteuer die Nachlasssteuer zur

Anwendung kommt. Dies ist seit 2010 aber nicht mehr der Fall; insoweit sind die steuerlichen Bestimmungen für Erbschaftsteuer und Nachlasssteuer angeglichen worden.

Im Übrigen würde eine detaillierte Darstellung den hier gesetzten Rahmen sprengen; nähere Einzelheiten finden sich u.a. auf der Internetpräsentation der luxemburgischen Einregistrierungsverwaltung:

<http://www.aed.public.lu/successions/index.html>.

3. BESTEUERUNG DER SCHENKUNG

Die unentgeltliche Zuwendung unter Lebenden von in Luxemburg belegenen Immobilien ist notariell zu beurkunden und unterliegt einer mit der Schenkungsteuer vergleichbaren Registersteuer, deren Höhe vom Verwandtschaftsgrad und der Höhe der Zuwendung abhängt.

Auch hier gilt bei in der Stadt Luxemburg belegenen Immobilien die Zusatztaxe i.H.v. 50 % der Registersteuern.

X. Abschließend

Wir hoffen, Ihnen mit der Übersicht einen Überblick über das Immobilienrecht in Luxemburg vermittelt zu haben. Detailfragen können hier aufgrund der Kürze der Darstellung und der vielfältigen Konstellationen, die sich im Einzelfall ergeben, selbstverständlich nicht abgebildet werden. Im Einzelfall dürfte es unabdingbar sein, sich anwaltlich beraten zu lassen, um eine im Einzelfall geeignete Lösung zu erarbeiten, um Risiken weitestgehend auszuschließen oder zu minimieren und um steuerliche Aspekte sowie etwaige Gesetzesänderungen gebührend zu berücksichtigen.

Luxemburg, Oktober 2012

Mario Di Stefano

Avocat à la Cour und Rechtsanwalt

Luxemburg

X. NIEDERLANDE

Sip W. van Dijk
Advocaat

I. Was sind Immobilien?

Immobilien sind der Boden, die in dem Boden anwesenden Mineralien, die mit dem Boden verbundenen Pflanzen sowie Gebäude und Werke, die entweder direkt oder mittels anderer Gebäude und Werke dauerhaft mit dem Boden verbunden sind (§ 3 Abs. 1 Buch 3 niederländisches BGB). Zu den Immobilien werden ebenfalls dasjenige gerechnet, was notwendigerweise zur unbeweglichen Sache gehört (z.B. notwendige Bestandteile einer unbeweglichen Maschine), sowie dasjenige, was nicht ohne Schaden von einer unbeweglichen Sache entfernt werden kann.

Diese Definition der Immobilien hat eine Folge, worauf Lieferanten von beweglichen Sachen zu achten haben: Unter Eigentumsvorbehalt gelieferte Sachen, welche an eine unbewegliche Sache anmontiert werden und nicht mehr ohne Schaden entfernt werden können oder welche ein notwendiger Bestandteil dieser unbeweglichen Sache werden, werden ein Teil der unbeweglichen Sache und gehören somit dem Inhaber dieser unbeweglichen Sache. Der Eigentumsvorbehalt spielt in dieser Situation keine Rolle mehr.

2. Kaufverträge und Eigentumserwerb von Immobilien

Ein Kaufvertrag für Immobilien ist formfrei. Ein schriftlicher Kaufvertrag ist nicht erforderlich, obwohl dies durchaus üblich ist. Es ist deshalb darauf zu achten, dass schon ein mündlicher Kaufvertrag für Immobilien verbindlich ist.

Eine Ausnahme gilt für den Kauf von zur Bewohnung bestimmten Immobilien oder Teilen davon, falls der Käufer eine Privatperson ist: Hier ist ein schriftlicher Vertrag erforderlich und ohne schriftlichen Vertrag gibt es keinen Kauf. Eine weitere Besonderheit dieser Kategorie ist, dass der Käufer innerhalb von drei Tagen nach Erhalt des schriftlichen Kaufvertrags ein Zurücktrittsrecht hat. Falls der Käufer dieses Zurücktrittsrecht rechtzeitig anwendet, wird der eingegangene Kauf rückgängig gemacht.

Zum Eigentumserwerb von Immobilien (zum Erwerb des dinglichen Rechts) ist ein rechtsgültiger Rechtsgrund erforderlich. Meistens ist dies ein Kaufvertrag. Weiter ist zum Eigentumserwerb eine Übertragung der Immobilien erforderlich, welche vom Vertretungsberechtigten vorgenommen wird.

Jeder Eigentumserwerb von Immobilien ist von einem niederländischen Notar zu beurkunden und anschließend vom Notar in das Grundbuch einzutragen.

3. Notare

Es gibt ausschließlich Nurnotare in den Niederlanden. Die Notare sind Beamte, die von der Regierung bestellt werden, aber kein Gehalt erhalten, sondern ihre Einkünfte als Freiberufler erwerben.

Die Notargebühren für Beurkundung von Immobilienübertragungen sind nicht gesetzlich geregelt, sogar keine Minimal- oder Maximalgebühren. Da in den meisten Notarkanzleien die Beurkundung der Immobilienübertragungen eine wichtige Einkommensquelle ist, gibt es einen regen Wettbewerb zwischen den Notaren sowie erhebliche Gebührenunterschiede. Dieser Wettbewerb wird von privater Seite gefördert, indem es im Internet verschiedene Websites zum Gebührenvergleich der Notare in einer bestimmten Region gibt.

Der Notar überprüft sorgfältig, bevor er die Übertragung der Immobilien beurkundet, die Eigentumslage sowie weitere dingliche Rechte (u.a. Hypotheken) und Pfändungen, welche es zu Lasten der zu übertragenden Immobilien gibt. Der Notar zahlt den vom Käufer treuhänderisch erhaltenen Kaufpreis erst dem Verkäufer, falls gemäß dem Rechtstitel übertragen werden konnte und die Eintragung in das Grundbuch stattgefunden hat.

Es ist möglich und sogar üblich, dass der Käufer und der Verkäufer Mitarbeiter der Notarkanzlei eine Vollmacht zur Abwicklung der Übertragung erteilen und nicht selber im Beurkundungstermin vor dem Notar erscheinen.

4. Grundbuch

Das Grundbuch in den Niederlanden wird von einer vom Staat speziell dazu bestellten Behörde regional geführt. Die Daten sind per EDV im Abonnement sofort für jedermann gegen eine geringe Gebühr abrufbar. Es gibt eine werktägliche Bearbeitung der neuen Fälle, sodass die Grundbucheintragung meistens schon am Werktag nach der notariellen Beurkundung stattfindet.

Es gibt eine obligatorische Eintragung ins Grundbuch der Immobilienübertragungen, Hypotheken und Pfändungen. Ein schriftlicher Kaufvertrag von Immobilien kann in das Grundbuch eingetragen werden, falls bestimmte Formvorschriften beachtet werden.

Die im Grundbuch eingetragenen Daten sind in der Praxis sehr zuverlässig, aber es gibt keine Garantie, dass die eingetragenen Daten richtig sind. So kann es z.B. durch eine Erbschaft andere Eigentümer geben als diejenigen, die als Eigentümer im Grundbuch erwähnt sind, eine Hypothek oder eine Pfändung kann irrtümlich nicht gestrichen worden sein oder es kann ein eingetragener Kaufvertrag rückgängig gemacht worden sein.

5. Hypotheken

Eine Hypothek ist ein dingliches Sicherheitsrecht auf Immobilien. Zur Gründung einer Hypothek und deren Eintragung ins Grundbuch gibt es ähnliche Vorschriften wie zum Eigentumserwerb: Eine notarielle Beurkundung der Hypothek ist ebenfalls erforderlich.

Ein Gläubiger, dessen Forderung mit einer Hypothek abgesichert worden ist, kann im Falle der Nichtzahlung, und ebenfalls im Falle einer Insolvenz, selbständig (mittels eines vom Gläubiger beauftragten niederländischen Notars) die Zwangsvollstreckung der Immobilien veranlassen.

Es sind verschiedene Hypotheken auf eine einzige unbewegliche Sache möglich. Die Rangordnung der verschiedenen Hypotheken ist vom Zeitpunkt ihrer Eintragung ins Grundbuch abhängig: Die früher eingetragene Hypothek hat einen höheren Platz in der Rangordnung als eine nachher eingetragene Hypothek.

6. Pfändung von Immobilien

Eine Pfändung von Immobilien aufgrund eines vollstreckbaren Urteils oder aufgrund eines notariell beurkundeten Schuldanerkenntnisses findet vom Gerichtsvollzieher statt, der vom Gläubiger dazu beauftragt wird. Die Zwangsvollstreckung wird vom Gerichtsvollzieher und vom Notar gemeinsam veranlasst.

Ebenfalls ist aufgrund einer dazu speziell erteilten Genehmigung des zuständigen Gerichtes eine vorläufige Pfändung von Immobilien möglich, als Sicherheit, falls es noch keinen vollstreckbaren Titel gibt. Eine solche Genehmigung kann oftmals ziemlich einfach vom Anwalt beim zuständigen Gericht erwirkt werden, ohne Anhörung des Schuldners. Nachdem eine derartige vorläufige Pfändung stattgefunden hat, hat der Gläubiger seine Forderung in kurzer Frist einzuklagen. Falls der Gläubiger in diesem Verfahren obsiegt, wird die vorläufige Pfändung in eine endgültige Pfändung umgewandelt. Falls der Kläger im Verfahren unterliegt, ist die vorläufige Pfändung beendet und er haftet dem Beklagten gegenüber für die Schäden, welche der Beklagte infolge der vorläufigen Pfändung erlitten hat. Weiter kann der Beklagte jederzeit in einem Eilverfahren die Beendigung der vorläufigen Pfändung beantragen.

Das Finanzamt und die Sozialversicherungsbehörden können selber eine Pfändung von Immobilien veranlassen, ohne dass sie sich dazu ein Urteil zu erwirken haben. Der Schuldner kann gegen derartige Pfändungen gerichtlich vorgehen.

7. Immobiliensteuern

Es gibt in den Niederlanden eine Übertragungssteuer für Immobilien, welche bei jeder Übertragung anfällt. Diese beläuft sich aktuell auf 2 % des Kaufpreises der Häuser und Wohnungen und 6 % des Kaufpreises anderer Immobilien. Meistens wird im Kaufvertrag vereinbart, dass diese Steuer zu Lasten des Käufers geht. Der Notar ist für die Eintreibung und Zahlung der Übertragungssteuern verantwortlich.

Auf Anfrage ist es möglich zu vereinbaren, dass anstatt Übertragungssteuer die Mehrwertsteuer in Höhe von 21 % auf den Kaufpreis der Immobilien anfällt. Die Mehrwertsteuer ist unter den gesetzlichen Bedingungen für mehrwertsteuerpflichtige Unternehmer verrechenbar.

Für alle Immobilien gibt es eine jährliche Gemeindesteuer, welche zu Lasten des Eigentümers der Immobilien erhoben wird. Die Steuersätze sind je nach der Gemeinde sehr unterschiedlich (z.B. durchschnittliches Haus mit Grundstück meistens etwa 500 bis 1.000 Euro jährlich; Betriebsgebäude viel mehr).

Das Eigentum von Immobilien kann weiter zur Steuerpflicht für Einkommen- oder Körperschaftsteuern führen. Im Rahmen dieses Kurzaufsatzes ist es nicht möglich, über dieses Teilthema eine gute Zusammenfassung zu geben. Hier ist allenfalls ein niederländischer Steuerberater hinzuzuziehen.

8. Kaufrecht

Wie schon erwähnt, werden die Kaufverträge für Immobilien meistens schriftlich festgelegt. In vielen Fällen werden die Kaufverträge vom Makler des Verkäufers oder vom Notar gefertigt.

Ein wichtiges Thema des Kaufrechts ist, dass die verkaufte Sache zur normalen und vereinbarten Benutzung geeignet sein muss; der Käufer darf damit rechnen, dass die gekaufte Sache diejenigen Eigenschaften hat, die zu ihrer normalen Benutzung notwendig sind. Dazu gehört ebenfalls, im Falle des Hauskaufs, ein nicht verschmutzter Boden oder die Mitteilung vom Verkäufer, dass und inwieweit der Boden verschmutzt ist. Es ist darauf zu achten, dass die Reklamations- und Verjährungsfristen für Mängel im Kaufrecht relativ kurz sind.

In den meisten Kaufverträgen wird die Möglichkeit zur Auflösung des Kaufvertrags vertraglich ausgeschlossen.

9. Raumordnung

Überall in den Niederlanden gibt es eine strikte Raumordnung. In Einzelheiten ist vorgeschrieben, was erlaubt ist für Bauart und Benutzung von Immobilien. Die Raumordnung wird von den Gemeinden verwaltet und kontrolliert.

Für Änderungen an Gebäuden (anders als sehr geringe) ist eine behördliche Genehmigung erforderlich, ebenso wie dies zu einer anderen Benutzung der Immobilien als in der anwendbaren Raumordnungsregelung vorgeschrieben ist. Eine andere Benutzung ist oftmals nicht erlaubt.

Die Benutzung von Häusern als Ferienhaus ist oftmals aufgrund einer verwaltungsrechtlichen Regelung nicht erlaubt. Es ist ratsam, falls ein Käufer ein Haus als Ferienhaus benutzen will, dass er vorher bei der Gemeinde Auskünfte einholt und sich genau schriftlich von der Gemeinde bestätigen lässt, was erlaubt ist und was nicht.

10. Immobilienpreise

Die Immobilienpreise, insbesondere die Preise der Häuser und Wohnungen, sind in den Niederlanden von etwa 1990 bis 2008 sehr stark gestiegen. Die aktuelle Tendenz seit einigen Jahren ist, dass die Preise wieder etwas niedriger werden. Aktuell (Mitte 2012) läuft der Immobilienmarkt in den Niederlanden schlecht. Es gibt sehr viel Angebot sowohl an Wohn- als auch an Betriebsimmobilien und es finden nur wenige Verkaufstransaktionen statt.

Häuser und Wohnungen sind noch immer teuer in den Niederlanden. Der Kaufpreis für ein Reiheneinfamilienhaus mit etwa 100 bis 150 m² Wohnfläche mit dazugehörendem Grundstück von etwa 150 bis 200 m² (ein durchschnittliches Haus in den Niederlanden) ist meistens zwischen etwa 150.000 bis 200.000 Euro in Teilen der Provinz (z.B. Groningen und Zeeland), im Raum Amsterdam/Rotterdam/Den Haag/Utrecht aber schon schnell das Doppelte oder noch höher. Freistehende Häuser mit einem schönen Grundstück gibt es in den Ballungsgebieten nicht viele, was zu extrem hohen Preisen dieser Immobilien führt.

Die meisten Mietshäuser und Mietwohnungen in den Niederlanden gehören gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und werden zu relativ niedrigen Preisen vermietet. Diese Preise sowie die Mietpreiserhöhungen sind gesetzlich maximiert. Für diese Wohnräume gibt es lange Wartelisten. Das Angebot von Mietshäusern und Mietwohnungen auf dem freien Markt war immer knapp in den Niederlanden. Es hat in den letzten Jahren etwas zugenommen, ist aber besonders in den Städten noch immer nicht ausreichend, was zu relativ hohen Preisen führt.

Es gibt ein großes Angebot an Büroräumen aller Art. Viele Büroräume werden gemietet. Mietverträge werden meistens für fünf Jahre, mit einer Verlängerungsmöglichkeit jeweils um fünf Jahre, vereinbart. Die Mietpreise der Büroräume sind sehr unterschiedlich, je nach Ort, Lage und Qualität der Immobilien. Da aktuell (Mitte 2012) viele Büroräume leer stehen, gibt es eine Tendenz zu sinkenden Mietpreisen der Büroräume.

Zum Verfasser:

Sip van Dijk, LL.M., hat einen Masters Degree Jura der Universität Leiden und ist niederländischer Rechtsanwalt (Advocaat) und Partner im Anwaltsbüro Van Dijk & Van Arnhem Advocaten Apeldoorn. Sip van Dijk hat Kanzleien in Apeldoorn (Niederlande) sowie in Gällingen, Kanton Schwyz (Schweiz).

Das Anwaltsbüro existiert seit 1988 und beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit der Betreuung ausländischer Industrie- und Handelsunternehmen mit Wirtschaftsinteressen in den Niederlanden sowie deren niederländischen Tochterunternehmen. Tätigkeitsschwerpunkte: Vertragsrecht, Handelsrecht, Handelsvertretung und Vertrieb, Gesellschaftsrecht, Kaufrecht, Arbeitsrecht und Forderungseintreibung.

Rechtliche Hinweise:

© Sip W. van Dijk

In diesem Beitrag werden nur allgemeine Informationen zur ersten Orientierung erteilt. Die erteilten Informationen sind unverbindlich und alle Haftung des Verfassers bezüglich dieser Informationen wird ausgeschlossen. Im konkreten Fall sollte man sich an einen niederländischen Anwalt wenden.

Sip W. van Dijk
Advocaat
Soerenseweg 146 A
7313 EM Apeldoorn
Niederlande

Tel.: +31 55 3559899
Fax: +31 55 3559818
aaalaw@balienet.nl
www.vandijkvanarnhem.nl

XI. ÖSTERREICH

Dr. Norbert Rinderer
Rechtsanwalt

Kapitel I

EINFÜHRUNG

In Österreich wird zwar Deutsch gesprochen, die Rechtsgrundlagen sind aber vielfach mit denen des deutschen Rechts nicht vergleichbar.

Österreich hat sein Zivilrecht bereits im Jahre 1811 im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, kurz ABGB, festgeschrieben. Die Kodifikation hat deshalb die Entwicklung der Pandektistik nicht mehr mitgemacht, woraus sich die großen Unterschiede zum deutschen BGB erklären.

Das ABGB teilt das Sachenrecht nicht in ein Liegenschafts- und Fahrnisrecht. Es bestehen deshalb beträchtliche Gemeinsamkeiten zwischen Immobilien und beweglichen Gütern. Gemäß § 293 ABGB sind bewegliche Sachen Gegenstände, die ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur anderen versetzt werden können, Liegenschaften dagegen sind unbeweglich, stellen also Immobilien dar.

Für den Erwerb des Eigentums an einer Sache unterscheidet die österreichische Rechtsgelehrtslehre zwischen dem Titel und dem Modus des Rechtsgeschäftes. Der Titel beinhaltet die schuldrechtliche Verpflichtung. Titel des Eigentumserwerbs können z.B. ein Kaufvertrag, ein Tauschvertrag, eine Schenkung etc. sein. Mit dem Modus des Geschäftes ist die Übertragung der Sache auf den Erwerber gemeint. Bei einer beweglichen Sache stellt in der Regel deren Übergabe den Modus dar, bei der Immobilie in der Regel die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch. Für den Erwerb des Volleigentums müssen Titel und Modus erfüllt sein.

Wichtigster Titel für den Erwerb einer Immobilie ist der Kaufvertrag. Nach ABGB ist dies ein formfreier Konsensualeontrakt. Für den Titel ist also keine besondere Form erforderlich. Auch ein mündlich abgeschlossener Kaufvertrag über eine Immobilie ist wirksam. Er verschafft dem Käufer aber nur sogenanntes außerbücherliches Eigentum. Für den Erwerb des Volleigentums braucht der Käufer noch die Eintragung im Grundbuch. Dafür sind Formvorschriften einzuhalten.

Kapitel II

DER KAUFVERTRAG ÜBER EINE IMMOBILIE

Für die Übertragung einer Immobilie ist – wie schon gesagt – Schriftform erforderlich. Der schriftlich erstellte Vertrag muss zudem von den Vertragsparteien zwingend in beglaubigter Form unterschrieben werden. Beglaubigungen werden in Österreich insbesondere von Gerichten und Notaren vorgenommen. Auch Unterschriftsbeglaubigungen im Ausland sind bedingt zulässig. In den meisten Fällen bedürfen Beglaubigungen im Ausland einer „Überbeglaubigung“ gemäß dem Haager Beglaubigungsübereinkommen durch die „Haager Apostille“. Für Österreichs großen Nachbar Deutschland besteht eine Sondervereinbarung. Die Beglaubigung eines deutschen Notars wird in Österreich ohne „Überbeglaubigung“ anerkannt.

Kaufverträge über Immobilien werden in Österreich größtenteils von Rechtsanwälten und Notaren verfasst. Diese Berufe als Vertragsverfasser gewährleisten, dass die Inhaltserfordernisse und die formalen Vorschriften, die für die Eintragung im Grundbuch notwendig sind, eingehalten werden.

Die genannten Vertragsverfasser übernehmen zudem die Treuhandenschaft und stellen damit sicher, dass der Verkäufer den Kaufpreis erhält und der Käufer im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen wird. Als Treuhänder übernehmen sie es weiter, alte Hypotheken, die nur den Verkäufer betreffen, im Grundbuch löschen zu lassen und allfällige neue Pfandrechte, die der Käufer für die Kaufpreisfinanzierung zugunsten seiner Bank einräumt, im Grundbuch als Hypothek eintragen zu lassen.

Während der Abwicklung steht immer noch der Verkäufer als Volleigentümer im Grundbuch. Um zu verhindern, dass der Verkäufer dieses Recht vereinbarungswidrig belastet oder anderweitig veräußert, veranlasst der Treuhänder die Eintragung einer „Ranganmerkung für die beabsichtigte Veräußerung“ im Grundbuch. So ist eine sichere Abwicklung des Kaufvertrags über eine Immobilie möglich.

Rechtsanwälte und Notare müssen eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung eingedeckt haben. Für die Abwicklung von Immobiliengeschäften bestehen zudem spezielle Treuhandenschaft-Versicherungen, denen Rechtsanwälte und Notare obligatorisch unterworfen sind und die zusätzlichen Versicherungsschutz für die Vertragsparteien bieten.

Das Grundbuch in Österreich ist weitgehend fehlerfrei. Es muss aber nicht sein, dass die Eigentumsverhältnisse, die mit der Immobilie verbundenen Rechte, Lasten etc. im Grundbuch

richtig aufscheinen. Für den Vertragsverfasser ist es deshalb Pflicht, sich beim Veräußerer und allenfalls vor Ort zu erkundigen, ob der Grundbuchstand mit der tatsächlichen Situation übereinstimmt.

Aus dem Grundbuch sind der allfällige Gebäudezustand und die Flächenwidmung nicht erkennbar. Auch diesbezüglich ist der Vertragsverfasser zu Hinweisen oder aufklärenden Erhebungen verpflichtet.

Kapitel III

DAS GRUNDBUCH

Die österreichischen Bezirksgerichte führen für ihren Sprengel das Grundbuch als öffentliches Register. In diesem werden eintragungsfähige Rechte an Immobilien, wie z.B. das Eigentum, Dienstbarkeiten, Hypotheken etc. eingetragen. Das Grundbuch wird vollelektronisch geführt. Es hat jedermann bei einem beliebigen Bezirksgericht Einsicht ins Grundbuch. Rechtsanwälte, Notare, Banken, Versicherungen und ähnliche Unternehmen verfügen meist über technische Einrichtungen, welche die Einsichtnahme in das Grundbuch mittels eines mit dem Internet verbundenen Privatcomputers ermöglichen.

Das Grundbuch ist nach dem sogenannten Realfoliensystem organisiert. Vielfach besteht für ein Grundstück eine eigene Grundbucheinlage, für die eine Einlagezahl vergeben ist. Es gibt aber häufig auch Einlagezahlen mit mehreren Grundstücken. Im A1-Blatt sind die Grundstücke aufgeführt. Im A2-Blatt sind die mit den Grundstücken verbundenen Rechte angemerkt. Das B-Blatt enthält den Eigentümer und dem C-Blatt sind die Belastungen der Grundstücke zu entnehmen.

Für das Grundbuch gilt ein strenges Rangordnungsprinzip. Die Bezirksgerichte erfassen deshalb Grundbucheingaben minutengenau. Jede Eingabe erhält eine Geschäftszahl (Tagebuchzahl genannt), die innerhalb eines Tages im elektronischen Grundbuch aufscheint.

Rechtsanwälte und Notare sind verpflichtet, Eingaben über den „Webbasierten Elektronischen Rechtsverkehr“ (WebERV) der österreichischen Justiz im Grundbuch anzubringen. Dazu sind teils komplizierte EDV-Installationen (Kommunikationssoftware, digitale Signatur, Kartenlesegerät für die Archivierung der zur Eintragung notwendigen Urkunden in Dokumentenarchiven etc.) erforderlich. In der Regel ist durch die elektronische Eingabe

eine rasche Bearbeitung und Abwicklung der „Verbücherung“ eines Immobilienkaufvertrags gewährleistet.

Nicht vertretenen Vertragsparteien stehen „papierne“ Grundbucheingaben frei; diese dauern aber wesentlich länger und sind wegen der strengen Formvorschriften von Laien in der Regel kaum zu bewältigen.

Kapitel IV

GEBÜHREN UND STEUERN

In Österreich hat der Erwerber seit jeher Grunderwerbsteuer zu entrichten. Sie beträgt für Kaufverträge zwischen nahen Angehörigen 2 % und in den übrigen Fällen 3,5 % des Kaufpreises. Im Falle einer Erbschaft oder Schenkung fällt ebenfalls Grunderwerbsteuer, derzeit jedoch keine Erbschaft- oder Schenkungsteuer, an; Bemessungsgrundlage ist hier zumeist das Dreifache des Einheitswertes, den das Finanzamt für die Immobilie festgesetzt hat.

Seit 01.04.2012 unterliegt auch der Veräußerer beim Verkauf einer Immobilie grundsätzlich der Steuerpflicht in Form einer Immobilienertragsteuer. Wenn die Immobilie nach dem 01.04.2002 erworben wurde („Neu-Vermögen“), wird der Veräußerungsgewinn mit 25 % besteuert. Es besteht aber Steuerfreiheit, wenn die Immobilie als Hauptwohnsitz gedient hat (zwei Jahre seit der Anschaffung oder durchgehend fünf Jahre innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Verkauf). Gewisse Anrechnungen und sogenannte Inflationsabschläge sind vorgesehen. Wurde die Immobilie vor dem 01.04.2002 erworben („Alt-Vermögen“) wird für den Veräußerer eine Umwidmungssteuer fällig, wenn das Grundstück nach dem 31.12.1987 in Bauland umgewidmet wurde. Diesfalls sind beim Verkauf 15 % vom Verkaufserlös abzuführen. Für Grundstücke ohne oder mit früherer Umwidmung in Bauland trifft den Veräußerer eine Pauschalsteuer von 3,5 % vom Verkaufserlös.

Beim Grundbuch ist für die elektronische Eingabe eines Antrags durch einen Rechtsanwalt oder Notar eine Eingabengebühr in Höhe von 40,00 Euro zu entrichten. Dazu kommt die Eintragungsgebühr, die für das Eigentumsrecht 1,1 % des Kaufpreises und, falls eine Hypothek zu verbüchern ist, 1,2 % des hypothekarisch gesicherten Kreditbetrags beträgt.

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren müssen von Rechtsanwälten und Notaren im Zuge der Selbstberechnung abgeführt werden. Diese Berufe haften für die Abführung

der berechneten Steuern und Gebühren und sind dafür berechtigt, sogenannte Selbstberechnungserklärungen auszustellen, die dem Grundbuch bei der Verbücherung des Eigentumsrechtes des Käufers vorzulegen sind.

Andere Vertragsverfasser müssen den Kaufvertrag beim Finanzamt anzeigen. Das Finanzamt stellt dann einen Grunderwerbsteuerbescheid aus. Nach Bezahlung des bescheidmäßig festgesetzten Grunderwerbsteuerbetrags wird vom Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt, welche dem Grundbuch vorzulegen ist. Das Grundbuch schreibt dann dem Käufer noch die Eintragungsgebühr vor. Diese Abwicklung ist wesentlich umständlicher und dauert entsprechend lange.

Die Immobilien'ertragsteuer des Verkäufers konnte von diesem für Immobilienverkäufe im Übergangszeitraum vom 01.04.2012 bis zum 31.12.2012 noch im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung abgeführt werden. Ab dem 01.01.2013 sind Rechtsanwälte und Notare verpflichtet, auch die Immobilien'ertragsteuer im Rahmen der Selbstberechnung an das Finanzamt abzuführen. Ist dies nicht möglich, weil etwa der Verkäufer die erforderlichen Informationen für die Berechnung der Immobilien'ertragsteuer nicht bekannt gibt, darf keine Selbstberechnung durch den Vertragsverfasser erfolgen, sodass nur der umständliche Weg über den Grunderwerbsteuerbescheid bleibt.

Die Kosten für die Errichtung des Vertrags, die Einholung der dafür notwendigen Bestätigungen bei diversen Behörden, Beglaubigungskosten, Verwaltungsabgaben etc. muss in der Regel der Käufer übernehmen. Die Kosten für die Berechnung und Abführung der Immobilien'ertragsteuer im Weg der Selbstberechnung hat in der Regel der Verkäufer zu tragen. Die Höhe der Kosten ist sehr vom Einzelfall abhängig und kann deshalb hier nicht beziffert werden.

Der Eigentümer hat für österreichischen Grundbesitz während seiner Eigentümerschaft die Grundsteuer zu entrichten. Sie wird aufgrund bundesgesetzlicher Regelung (Grundsteuergesetz 1955 igF) festgesetzt und von den Gemeinden eingehoben. Bemessungsbasis ist der von den Finanzämtern festgestellte Grundsteuermessbetrag, der aus dem Einheitswert des jeweiligen Grundbesitzes errechnet wird. Die Gemeinden sind ermächtigt, bei der Steuerfestsetzung einen einheitlichen gemeindespezifischen Hebesatz von bis zu 500 % auf den Grundsteuermessbetrag anzuwenden. Die Steuermesszahl beträgt derzeit 0,2 % pro Jahr, wobei ermäßigte Tarife insbesondere für zu Wohnzwecken genutzte Immobilien angewendet werden. Bei einem Einfamilienhaus mit einem Einheitswert von z.B. 30.000,00 Euro errechnet sich die Steuermesszahl des Finanzamtes mit 47,23 Euro. Gilt bei der Gemeinde, in der das Einfamilienhaus liegt, der maximale Hebesatz von 500 %, ergeben sich 236,15 Euro an jährlicher Grundsteuer, die in vier Teilbeträgen zu entrichten ist.

Erhebliche Kosten für den Grundeigentümer können sich aus diversen, lokal sehr unterschiedlichen Gemeindeabgaben ergeben. So ist etwa für neu erschlossene Grundstücke ein Erschließungsbeitrag fällig und es müssen Wasseranschluss- und Kanalanschlussgebühren entrichtet werden. Für Gebäude fallen in der Regel laufende Wassergebühren und Kanalgebühren sowie Müllgebühren an, die an die Gemeinde abzuführen sind. Es ist empfehlenswert, vor Abschluss eines Kaufvertrags in der jeweiligen Gemeinde über die Höhe der diesbezüglichen Gebühren und Kosten Informationen einzuholen.

Kapitel V

GRUNDVERKEHR UND RAUMORDNUNG

Unter Grundverkehr wird die Regelung des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“), des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken („Grauer Grundverkehr“) und des Grundstückserwerbs durch Ausländer („Ausländergrundverkehr“) verstanden.

Die Regelung des Grundverkehrs ist Ländersache (Artikel 10 Abs. 1 Z 6 Bundes-Verfassungsgesetz). Die neun österreichischen Bundesländer verfolgen mit ihrer Grundverkehrsgesetzgebung insbesondere folgende Ziele:

- Sicherung eines existenzfähigen Bauernstandes
- Verhinderung der Überfremdung des Grundbesitzes
- Verhinderung unerwünschter Grundpreisteuerung
- Sicherung des sparsamen und effizienten Umgangs mit dem knappen Gut Grund und Boden

Zur Verwirklichung dieser Ziele haben fast alle Bundesländer in ihren Grundverkehrs- oder Raumordnungsgesetzen Beschränkungen für Zweitwohnungen erlassen. Zweitwohnungen sind Objekte, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken

verwendet werden, soweit es sich nicht um eine touristische Nutzung (z.B. Gastgewerbebetrieb oder Privatzimmervermietung) handelt.

Die Nutzung von Objekten als Zweitwohnung ist nur zulässig, wenn eine diesbezügliche Bewilligung vorliegt (z.B. in den Bundesländern Vorarlberg und Tirol) oder das Objekt in einem ausgewiesenen Zweitwohnungsgebiet liegt (z.B. Bundesland Salzburg) oder das Objekt nicht in einer Beschränkungszone für Zweitwohnsitze liegt (z.B. Bundesländer Oberösterreich und Steiermark).

Wo derartige Zweitwohnungsbeschränkungen bestehen, sind nicht nur der Erwerb des Eigentums, sondern auch die Einräumung von Nutzungsrechten, die Vermietung, die Einräumung des Baurechts etc. beschränkt.

Soweit der Erwerb derartiger Rechte an Zweitwohnungen ins Grundbuch eingetragen werden soll, muss diesem nachgewiesen werden, dass die jeweiligen landesgesetzlichen Vorschriften erfüllt sind. Dazu bestehen weitestgehend sogenannte „Erklärungsmodelle“. Der Rechtserwerber erklärt, dass er keinen Zweitwohnsitz begründet oder begründen lässt oder dass das Objekt in einem Zweitwohnungsgebiet oder nicht in einer Beschränkungszone für Zweitwohnsitze gelegen ist. Aufgrund dieser Erklärungen ist die Eintragung im Grundbuch möglich. Stellt sich eine Erklärung als falsch heraus oder liegen sonstige Handlungen vor, um Zweitwohnungsverbote zu umgehen, ist eine Ordnungswidrigkeit gegeben, die mit hohen Geldstrafen bedroht ist und im Falle der Nichtherstellung des gesetzmäßigen Zustandes zur Rückabwicklung des Vertrags führen kann.

Seit Österreich dem EWR bzw. der EU beigetreten ist, sind EU-Staatsbürger und Gesellschaften mit Sitz in einem EU-Mitgliedstaat österreichischen Staatsangehörigen und Gesellschaften mit Sitz in Österreich gleichgestellt, soweit der Grunderwerb in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Niederlassungsfreiheit, des freien Dienstleistungsverkehrs oder des freien Kapitalverkehrs erfolgt. Dies heißt aber, dass EU-Staatsangehörige bzw. EU-Gesellschaften die Beschränkungen für Zweitwohnsitze einzuhalten haben wie österreichische Staatsbürger und Gesellschaften.

Dies wird oft leichtfertig vernachlässigt: Der Grunderwerb in Österreich erfolgt nicht, um hier zu arbeiten oder eine Niederlassung zu gründen, sondern um die schöne Bergwelt im Winter und Sommer vom eigenen Appartement aus genießen zu können. Wer zu solchen Freizeitzielen – ohne Verlagerung des Mittelpunktes des Lebensinteresses nach Österreich – ein Appartement kauft oder mietet oder sich Nutzungsrechte daran einräumen lässt, ist schlecht beraten, weil er früher oder später mit Problemen seitens der Grundverkehrsbehörde (Geldstrafen, Versteigerung – siehe oben) rechnen muss.

Im „Grünen Grundverkehr“ sind neben diesen Zweitwohnungsbestimmungen strenge

Genehmigungsvoraussetzungen zu beachten. Die Genehmigungsvoraussetzungen sind von Bundesland zu Bundesland stark unterschiedlich geregelt. Ein detailliertes Eingehen auf diese Regelungen ist hier nicht möglich. Kern aller landesgesetzlichen Vorschriften ist das Erfordernis des Nachweises der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. der forstwirtschaftlichen Flächen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Größe landwirtschaftlicher Betriebe: Es ist schwer möglich, landwirtschaftliche Betriebe zu teilen, soweit dadurch unwirtschaftliche Flächen entstehen. Weitere Beschränkungen ergeben sich aus der Berücksichtigung lokaler landwirtschaftlicher Interessen, die zu einem Vorkaufsrecht ansässiger Landwirte führen („Interessentenmodell“).

Ist der Erwerber nicht EU-Staatsbürger, kommen die Regeln des „Ausländergrundverkehrs“ zum Tragen. Auch in diesem Bereich besteht Genehmigungspflicht für den Rechtserwerb. Die Genehmigungsvoraussetzungen der neun Bundesländer sind sehr unterschiedlich. Gemeinsam ist allen, dass staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt sein dürfen und insbesondere kulturelle, volkswirtschaftliche oder soziale Interessen am Erwerb durch den Ausländer vorliegen müssen.

Die Grundverkehrsgesetze der Bundesländer werden im Wesentlichen von eigenen Behörden vollzogen, wobei es kein für alle Bundesländer einheitlich ausgestaltetes Regelungssystem gibt. Teilweise sind die Behörden für alle Bereiche des Grundverkehrs zuständig, teilweise bestehen für den Vollzug der Regelungen betreffend den „Grünen Grundverkehr“ sowie den „Ausländergrundverkehr“ spezielle Behörden. Die Behörden erster Instanz befinden sich meist auf Bezirksebene. Die Berufungsbehörde ist als Kollegialbehörde auf Landesebene eingerichtet. Gegen deren Entscheidung kann in letzter Instanz der Verwaltungsgerichtshof in Wien angerufen werden.

Kapitel VI

MIETRECHTLICHE HINWEISE

Sofern der Rechtserwerber keine Eigennutzung der Immobilie beabsichtigt, ist allenfalls deren Vermietung ein Thema.

Die Vermietung ist in Österreich, wo seit dem Ersten Weltkrieg sowohl in der Gesetzgebung als auch in der Rechtsprechung eine starke Tendenz zum Mieterschutz besteht, mit Bedacht vorzunehmen.

Es ist riskant, Mietverträge ohne Rechtsberatung abzuschließen. Nur allzu schnell ist ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsschutz zugunsten des Mieters entstanden. In vielen Fällen können zudem noch bestimmte Angehörige des Mieters nach dessen Tod in das Mietrecht eintreten. Die Immobilie kann damit auf Generationen für den Eigentümer nicht mehr frei verfügbar und wegen der „geschützten Mieter“ entsprechend entwertet sein.

Gemäß § 29 des österreichischen Mietrechtsgesetzes endet ein Mietvertrag durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur, wenn ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen wurde und – im Falle einer Wohnungsmiete – die vereinbarte Vertragsdauer mindestens drei Jahre beträgt. Der Vertrag mit dem gleichen Mieter ist verlängerbar. Er muss aber wieder schriftlich um mindestens drei Jahre verlängert werden, um neuerlich einen wirkamen Endtermin zu schaffen. Für Mietverträge über Geschäftslokale gilt die dreijährige Untergrenze nicht, das Schriftlichkeitserfordernis für eine wirksame Befristung ist aber genauso zu beachten.

Zur effizienten Überwachung der monatlichen Zahlungen, der Instandhaltung des Mietobjektes, für die Evidenzhaltung von Endterminen und für die Verlängerung von Mietverträgen bzw. erforderlichenfalls den Neuabschluss von Mietverträgen ist erheblicher Aufwand zu erwarten. Es empfiehlt sich, dafür eine Hausverwaltung zu beauftragen.

Zum Verfasser:

Dr. Norbert Rinderer hat seinen Abschluss als Doktor der Rechtswissenschaften an der Universität Innsbruck erworben. Er ist bei der Tiroler Rechtsanwaltskammer eingetragener österreichischer Rechtsanwalt und Partner der Rechtsanwaltskanzlei Greiter Pegger Kofler & Partner in der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck.

Die Rechtsanwaltskanzlei Greiter Pegger Kofler & Partner besteht seit September 1897. Sie beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit Wirtschaftsrecht mit internationaler Ausrichtung. Die Korrespondenz erfolgt in Deutsch, Englisch, Französisch und Italienisch.

Rechtliche Hinweise:

Die geforderte Kürze der Darstellung bedingt Unvollständigkeiten und Ungenauigkeiten. Der Beitrag dient somit nur zur allgemeinen Information und ersten Orientierung. Die Informationen sind unverbindlich. Der Verfasser schließt jegliche Haftung aus. Wir empfehlen, in einem konkreten Fall einen österreichischen Rechtsanwalt zu konsultieren.

Dr. Norbert Rinderer, Rechtsanwalt
Greiter Pegger Kofler & Partner
Maria-Theresien-Straße 24
6020 Innsbruck
Österreich

Tel.: +43 512 571811
Fax: +43 512 584925
greiter@lawfirm.at
www.greiter.lawfirm.at

XII.

PORTUGAL

Rechtsanwältin Dr. iur.
Stephanie Müller-Bromley

Rechtsanwalt
Parvis Papoli-Barawati

Grundzüge des Immobilienrechts in Portugal

I. Rechtsgrundlagen

Portugal wurde im Jahre 1986 Mitglied der Europäischen Union. Da es bis heute kein einheitliches europäisches Immobilienrecht gibt, gelten für den Grundstückskauf in Portugal die nationalen portugiesischen Gesetze. Sie unterscheiden sich sowohl von den deutschen Bestimmungen als auch von den Regelungen in anderen Mitgliedstaaten.

Die wichtigsten Normen zum Immobilienrecht enthalten das Zivilgesetzbuch, *Código Civil*³⁷, und die Grundbuchordnung, *Código do Registo Predial*³⁸, in der jeweils aktuellen Fassung.

2008 war das Jahr der wichtigsten Neuerungen im Bereich des portugiesischen Immobilienrechts seit Jahrzehnten. Das Justizministerium veröffentlichte das Regierungsprogramm *Simplificação do Registo Predial e actos conexos para o mercado imobiliário* – Vereinfachung des Grundbuchs und der mit ihm im Zusammenhang stehenden Rechtsakte für den Immobilienmarkt – mit tiefgreifenden Änderungen für das Immobilienrecht. Ziel war es, die Rechtsakte rund um den Immobilienverkehr bei wachsender Sicherheit zu entbürokratisieren, die Kosten zu senken, den Service der öffentlichen Verwaltung auszubauen und damit die Lebensqualität der Bürger zu verbessern. Das Regierungsprogramm ist Bestandteil des Programms SIMPLEX, mit dem die portugiesische Regierung seit 2005 die öffentliche Verwaltung reformiert.

37 Decreto-Lei Nr. 47344/66, vom 25.11.1966.

38 Decreto-Lei Nr. 224/84, vom 06.07.1984.

II. Immobilienerwerb durch Kauf

Der gegenüber Dritten wirksame Immobilienkauf wird in Portugal in drei Stufen durchgeführt:

1. Abschluss des Kaufvorvertrags (*contrato promessa de compra e venda*)
2. Abschluss des Kaufvertrags (*contrato de compra e venda*)
3. Eintrag des Käufers in das Grundbuch (*registo predial*)

Zu den Begrifflichkeiten:

Im deutschen Sprachgebrauch werden die Termini „Kaufvorvertrag“ und „Kaufvertrag“ verwendet. In der portugiesischen Rechtssprache enthält der Fachbegriff für den „Kaufvertrag“ neben der Komponente des Kaufes (*compra*) auch die Komponente des Verkaufes (*venda*), sodass mit Rücksicht auf diese Gegenseitigkeit der Kaufvertrag als Vertrag (*contrato*) über Kauf (*compra*) und Verkauf (*venda*) bezeichnet wird (= *contrato de compra e venda*). Entsprechendes gilt für den Kaufvorvertrag (*contrato promessa de compra e venda*).

I. DER KAUFVORVERTRAG (*CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA*)

- Sinn und Zweck

Anders als in Deutschland schließen die Parteien vor dem Kaufvertrag (*contrato de compra e venda*) in der Regel einen Kaufvorvertrag (*contrato promessa de compra e venda*). Regelungen zum Vorvertrag enthält der *Código Civil* in den Artikeln 410 ff. CC. Bei den Vertragsverhandlungen zum Kaufvorvertrag findet die eigentliche Vertragsgestaltung statt. Hier verpflichten sich der versprechende Käufer und der versprechende Verkäufer nicht nur, die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen und zu verkaufen, sie vereinbaren auch die Höhe des Kaufpreises, die Art seiner Bezahlung, die Folgen der Nichterfüllung u.v.m.

Ein wesentlicher Grund für diese Verfahrensweise lag vor der Privatisierung der portugiesischen Notariate, beginnend im Jahr 2004, darin, dass Termine für die notarielle Beurkundung des

eigentlichen Kaufvertrags zu bestimmten Jahreszeiten und in bestimmten Regionen nur mit zum Teil wochenlangen Wartezeiten vereinbart werden konnten. In solchen Fällen hat sich die Zwischenschaltung eines Vorvertrags als probates Mittel für die Parteibindung bewährt. Heute kann die auf diese Weise herbeigeführte „Überbrückung“ sinnvoll sein, um fehlende Dokumente zu beschaffen, die Finanzierung sicherzustellen, eventuelle Belastungen aus dem Grundbuch zu löschen, die Erteilung behördlicher Genehmigungen, wie etwa Bau- oder Wohngenehmigung, abzuwarten oder sonstige Klärungen oder Veranlassungen zu treffen, die noch einen zeitlichen Vorlauf benötigen. Hauptzweck des Vorvertrags aber ist, dass die Parteien die Detailregelungen zur Durchführungen des Kaufvertrags treffen.

- **Form**

Der grundsätzlich formfreie Vorvertrag bedarf bei Grundstücksgeschäften der Schriftform³⁹. Sofern der Vertragsgegenstand ein bebautes oder noch zu bebauendes Grundstück ist, wird zusätzlich die Beglaubigung der Unterschriften der Parteien gefordert sowie die Bescheinigung der beglaubigenden Behörde, dass die entsprechende Nutzungs- oder Baugenehmigung (*licença de utilização ou de construção*) vorliegt.⁴⁰

Sind sich die Parteien einig, dass auf eine Unterschriftsbeglaubigung verzichtet werden soll, muss dieser Verzicht ausdrücklich in den Kaufvorvertrag aufgenommen werden. Auch sollte vermerkt werden, dass sich keine der Parteien auf das Fehlen der Form berufen kann.

Werden die gesetzlichen Formvorschriften missachtet, steht nach herrschender Ansicht dem (versprechenden) Käufer ein einseitiges Anfechtungsrecht zu.

- **Inhalt**

Wenn auch die Bezeichnung „Vorvertrag“ den juristischen Laien verleitet, etwas anderes zu vermuten, handelt es sich bei dem Kaufvorvertrag um einen echten Vertrag und keineswegs um eine bloße Vorstufe zu einem solchen. Seine Nichteinhaltung löst Rechtsfolgen aus, welche

³⁹ Artikel 410 Nr. 1 und 2 CC.

⁴⁰ Artikel 410 Nr. 3 CC; durch die Neufassung gemäß Decreto-Lei Nr. 116/2008 vom 04.07.2008 ist das Monopol der Notare weggefallen, die nach bisheriger Gesetzesfassung ausschließlich für die Ausstellung dieser Bescheinigung zuständig waren.

die verletzende Partei durchaus empfindlich treffen kann.⁴¹ Auf den Inhalt des (Vor-)Vertrags ist daher große Sorgfalt zu verwenden. Der eigentliche Kaufvertrag enthält häufig nur die Wiederholung der im Vorvertrag getroffenen Regelungen.

Zum wesentlichen Vertragsinhalt des Vorvertrags gehört neben der vollständigen Aufnahme der Parteidaten die detaillierte Beschreibung der zu erwerbenden Immobilie. Diese Beschreibung sollte mit den Eintragungen im Grundbuch zu Beschreibung und Lage der Immobilie wörtlich übereinstimmen. Weitere unumgängliche Regelungen betreffen den Kaufpreis, die Zahlungsmodalitäten, etwaige Sicherheiten, die Löschung eventuell vorhandener Belastungen, Fristen, eine Regelung, wer zum Kaufvertrag lädt, und sonstige zwischen den Parteien getroffene Individualabreden. Empfehlenswert sind eine Vollstreckungsklausel, Kostentragungsregeln und die vertragliche Fixierung etwaig mündlich eingeräumter Rücktrittsrechte.

Ein Kernpunkt des Vorvertrags und Ausdruck des ernsthaften parteilichen Bindungswillens ist die Vereinbarung der vom versprechenden Käufer zu leistenden Anzahlung (*signal*). Diese Anzahlung liegt üblicherweise bei 10 bis 20 % des Kaufpreises, zahlbar bei Unterzeichnung des Vorvertrags. Höheren Anzahlungsforderungen sollte der versprechende Käufer, wenn er den Besitz nicht erhält, durchaus skeptisch gegenüberstehen. Alle auf der Basis des Kaufvorvertrags vom Käufer geleisteten Zahlungen gelten als Vorauszahlungen auf den Kaufpreis.⁴² Sofern eine vom versprechenden Käufer gewünschte Baugenehmigung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrags noch nicht vorliegt, sollte seine Wirkung davon abhängig gemacht werden, dass eine solche auch erteilt wird. Es empfiehlt sich die Aufnahme einer auflösenden Bedingung.

Vor Abschluss des Kaufvorvertrags sollte der Käufer einige Erkundigungen einholen und Prüfungen vornehmen. Neben der Ermittlung der wahren Verkaufsgründe und kritischer Betrachtung von Lage, Umgebung und Nachbarschaft sollte die fachkundige Untersuchung des baulichen Zustandes von Wohngebäuden und der infrastrukturellen wie tatsächlichen Beschaffenheit des Grundstücks selbstverständlich sein. Die Erteilung von Bau- und Nutzungsgenehmigungen richtet sich u.a. danach, ob es sich um ein städtisches (*prédio urbano*) oder ländliches Grundstück (*prédio rústico*) handelt. Gegebenenfalls sollte sich der Erwerber nicht scheuen, mit einer Bauvoranfrage für entsprechende Klarheit zu sorgen.

⁴¹ Siehe dazu unten (Rechtsfolgen).

⁴² Artikel 441 CC.

Unabdingbar ist die Überprüfung des Grundbuchauszugs, der den versprechenden Verkäufer als Eigentümer ausweisen sollte. Der Grundbuchauszug gibt darüber hinaus Aufschluss über Lage, Größe und Beschaffenheit der Immobilie und eventuelle Belastungen (Nießbrauchrechte, Hypotheken etc.). Es liegt auf der Hand, dass der Abschluss eines soliden Vorvertrags ohne fachkundige Prüfung des Grundbuchauszugs nicht möglich ist.

Bei neueren, also nach März 2004 fertiggestellten Wohnimmobilien sollte sich der Käufer ferner die spezielle „technische Wohnungsbeschreibung“ (*ficha técnica de habitação*) vorlegen lassen, ein sehr wichtiges und technisch aufschlussreiches Dokument, dessen Zweck und Inhalt im Einzelnen per Gesetzesdekret geregelt ist.⁴³

- **Rechtsfolgen**

Der Kaufvorvertrag ist ein Vertrag, der die versprechenden Parteien bindet. Als Hauptpflichten stehen sich die Pflicht des Verkäufers zur Eigentumsübertragung der Immobilie und die Pflicht des Käufers zur vollständigen Kaufpreiszahlung gegenüber. Verletzt eine Partei ihre im Vorvertrag übernommenen Pflichten, löst dies Rechtsfolgen aus. Kommt etwa das Hauptgeschäft, also der Kaufvertrag, aus irgendwelchen Gründen nicht zustande, sei es aufgrund der Weigerung des versprechenden Käufers (z.B. er bereut die voreilig getroffene Kaufentscheidung), sei es aufgrund fehlender Mitwirkung des versprechenden Verkäufers, so kann sich dies zunächst auf die geleistete Anzahlung auswirken. Liegt das Verschulden beim Käufer, so darf der Verkäufer die erhaltene Anzahlung behalten. Ist das Scheitern des Vertrags vom Verkäufer zu vertreten, so muss er die doppelte Anzahlung an den Käufer entrichten.⁴⁴ Die Geltendmachung weitergehender Schäden ist grundsätzlich ausgeschlossen, von dem gesetzlich geregelten Ausnahmefall einer zwischenzeitlichen signifikanten Wertsteigerung der Immobilie abgesehen.⁴⁵ Anstelle der beschriebenen Schadloshaltung mittels Einbehalts bzw. doppelter Rückzahlung der Anzahlung kann die verletzte Partei vom Vertragspartner im Rahmen eines besonderen Vollstreckungsverfahrens die Erfüllung der im Vorvertrag übernommenen Verpflichtung zu verlangen.⁴⁶

43 Decreto-Lei Nr. 68/2004, vom 25.03.2004.

44 Artikel 442 Nr. 2 CC.

45 Artikel 442 Nr. 4 CC.

46 Artikel 442 Nr. 3 CC in Verbindung mit Artikel 830 CC.

2. DER KAUFVERTRAG (CONTRATO DE COMPRA E VENDA)

Mit dem Abschluss des Kaufvertrags geht das Eigentum an der Immobilie auf den Käufer über.⁴⁷ Ein Grundbucheintrag des Käufers ist für den Eigentumsübergang nicht erforderlich.

- Form

Bis Juli 2008 bedurfte der Kaufvertrag über eine Immobilie der notariellen Beurkundung, um wirksam zu sein.

Alte Gesetzesfassung:

Artigo 875° – *O contrato de compra e venda de bens imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública.*

Im Zuge der Vereinfachung und Entbürokratisierung der Verwaltung im Rahmen des Programms SIMPLEX wurde diese Vorschrift erweitert. Neben der Form der notariellen Beurkundung ist nunmehr auch das privatschriftliche, bestätigte Dokument (*documento particular autenticado*) ausreichend:

Neue Gesetzesfassung (2008)⁴⁸:

Artigo 875° – *Sem prejuízo do disposto em lei especial, o contrato de compra e venda de bens imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública ou por documento particular autenticado.*

Die Parteien können selbst entscheiden, welche Form sie für den Kaufvertrag wählen. *Autenticado* ist das privatschriftliche Dokument, wenn es vor einer zuständigen Stelle, *balcão único*, inhaltlich bestätigt wird. Der *balcão único* bescheinigt, dass die Parteien den Inhalt des Dokuments kennen und verstehen und er Ausdruck ihres Willens ist. Er wird fünf verschiedenen Dienstleistern zugeordnet: das Grundbuchamt erhält einen *balcão único* in Form des Angebots der *casa pronta*, die übrigen vier Anlaufstellen sind Rechtsanwälte, *solicitadores*, Industrie- und Handelskammern und Notare. Bei den letzten vier wurde kein tatsächlicher „Tresen“ eingerichtet, sondern lediglich das Prinzip der einheitlichen Betreuung eingeführt.

⁴⁷ Artikel 408 Nr. I CC.

⁴⁸ In der Neufassung gemäß Decreto-Lei Nr. 116/2008, vom 04.07.2008.

Die einheitliche Betreuung soll den Bürgern den Gang zu den verschiedenen Behörden wie dem Finanzamt, der Stadtverwaltung, dem Grundbuchamt und dem Notar ersparen und die Kosten für die Durchführung des jeweiligen Rechtsaktes verringern. Dieses Prinzip wurde bereits erfolgreich in anderen Bereichen der öffentlichen Verwaltung umgesetzt, wie etwa im Handelsregisteramt (*Conservatória do Registo Comercial*) bei der Gründung von Gesellschaften und im Zivilregisteramt (*Conservatória do Registo Civil*), etwa bei der Scheidung.

An den *balcões únicos* wird neben dem Grundeigentum auch die Begründung, Änderung, Übertragung und Aufhebung von beschränkt dinglichen Rechten, wie etwa der vertraglichen Hypothek, des Horizontaleigentums und des Timesharings betreut. Zudem können dort Kaufvorverträge mit dinglicher Wirkung und Darlehen über einen Betrag von 25.000 Euro geschlossen werden.⁴⁹ Nach der *autenticação* veranlasst die Stelle, welche die Bestätigung ausgesprochen hat, innerhalb einer Frist von 30 Tagen den Grundbucheintrag.⁵⁰

- Vor- und Nachteile der Wahl des *documento particular autenticado*

Käufer und Verkäufer einer in Portugal belegenen Immobilie können diese nunmehr durch einen bestätigten privatschriftlichen Vertrag übertragen und auf die bisher erforderliche notarielle Beurkundung des Kaufvertrags (*escritura*) verzichten. Diese Möglichkeit ist geeignet, um schnell und unbürokratisch Grundeigentum zu übertragen. Auch ist sie kostengünstiger als die klassische Methode der notariellen Beurkundung.

Da die Parteien mit der notariellen Beurkundung aber auch auf die Aufklärung durch den Notar verzichten und sich zudem bei der Ausarbeitung des privatschriftlichen Vertrags allein auf ihre eigenen Rechtskenntnisse verlassen, eignet sich das vereinfachte Verfahren nur für die Parteien, die über gesicherte Kenntnisse im portugiesischen Immobilienrecht verfügen. Für alle anderen erscheint der Verzicht auf einen betreuenden Rechtsbeistand und die parteiunabhängige Aufklärung durch einen Notar riskant.

Das vereinfachte Verfahren der *autenticação* erscheint auch dann nicht geeignet, wenn im Vorfeld des Eigentumsübergangs noch Einzelheiten des Kaufes zu regeln sind – wie in den meisten Fällen –, die nicht den eigentlichen Eigentumsübergang betreffen. In diesen Fällen

49 Nähere Regelungen finden sich im Decreto-Lei Nr. 263-A/2007 vom 23.07.2007.

50 Artikel 2, dort Artikel 8-B ff. des Decreto-Lei Nr. 116/2008.

ist es nach wie vor ratsam, dem „endgültigen“ Kaufvertrag einen Kaufvorvertrag vorzuschalten. Wegen seiner Bedeutung sollte auch er von einem Rechtskundigen ausgearbeitet werden.

- **Inhalt**

Der Kaufvertrag regelt die sich aus der Eigentumsübertragung ergebenden Rechte und Pflichten der Parteien. Zudem enthält er die vollständigen Parteidaten, einschließlich des Familien- und ggf. ehelichen Güterstandes, die Beschreibung der den Vertragsgegenstand bildenden Immobilie, etwaige zugesicherte Eigenschaften oder, falls vorhanden, Belastungen. Ist die Immobilie frei von Rechten und Pflichten Dritter, sollte auch dies erwähnt werden.

Möchte sich eine Partei den Rücktritt vorbehalten, ist das Rücktrittsrecht durch eine entsprechende Klausel vertraglich festzuschreiben. Das portugiesische Zivilrecht regelt darüber hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zugunsten des Verkäufers eine sogenannte Rückkaufsklausel (*venda a retro/cláusula a retro*) zu vereinbaren.⁵¹ Dieses Recht kann für eine Dauer von maximal fünf Jahren vereinbart werden.⁵² Damit die Rückkaufsklausel ihre Schutzwirkungen für den Verkäufer auch gegenüber Dritten entfalten kann, muss sie im Grundbuch eingetragen werden.⁵³

Dem Notar müssen zur Vorbereitung der *escritura* alle notwendigen Unterlagen vorgelegt werden: ein aktueller Grundbuchauszug, ein aktueller Auszug aus dem Steuerregister (*cader-neta predial*), die Wohn- oder Nutzungsgenehmigung (*licença de utilização ou habitação*), die bereits erwähnte technische Wohnungsbeschreibung (*ficha técnica de habitação*), der Energieausweis (*certificado energético*). Der Käufer muss die Belege des Finanzamtes über die Ent-richtung der Grunderwerbsteuer (*IMT*) und der Stempelsteuer (*imposto de selo, IS*) übergeben.

- **Rechtsfolgen**

Wie bereits erwähnt, gilt im portugiesischen Recht das Konsensprinzip. Das bedeutet, dass eine gesonderte Auffassung, wie beispielsweise in Deutschland, für den Übergang des Eigentums nicht erforderlich ist. Mit Abschluss des Kaufvertrags – in Form der notariellen

51 Artikel 927 bis 933 CC.

52 Artikel 929 Nr. 1 CC (bei beweglichen Sachen beträgt diese Frist im Höchstfall zwei Jahre).

53 Artikel 932 CC.

Beurkundung oder in Form des bestätigten privatschriftlichen Dokuments – geht das Eigentum auf den Erwerber über. Dieser Eigentumserwerb erfolgt grundsätzlich Zug um Zug gegen Bezahlung des Kaufpreises.⁵⁴

3. DER EINTRAG DES KÄUFERS IN DAS GRUNDBUCH (*REGISTO PREDIAL*)

Der Eigentumsübergang bei Immobilienkäufen erfolgt in Portugal durch den Abschluss des Vertrags. Damit der Eigentumsübergang aber auch gegenüber dritten Personen wirkt und damit ein gutgläubiger Erwerb durch sie ausgeschlossen ist, muss der Käufer in das Grundbuch (*registo predial*) eingetragen werden. Der Grundbucheintrag hat eine rein deklaratorische, klarstellende Wirkung. Im Gegensatz dazu ist er in Deutschland konstitutiv, d.h. Voraussetzung für den Eigentumsübergang. Folge dieser rein deklaratorischen Wirkung des Grundbucheintrags ist es, dass das portugiesische Grundbuch keineswegs die tatsächliche Rechtslage abbildet.

Wurde der Kaufvertrag in der klassischen Weise durch einen Notar beurkundet, muss der Käufer seinen Grundbucheintrag selbst veranlassen. Haben die Parteien die Form des *documento particular autenticado* gewählt, wird der Grundbucheintrag des Käufers von dem jeweiligen Dienstleister innerhalb von 30 Tagen veranlasst.

Der Käufer kann nur dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn der Verkäufer bereits als Eigentümer im Grundbuch steht. Hierbei ist besonders darauf zu achten, dass die Daten des Verkäufers, die aus dem Grundbuch hervorgehen, mit denen übereinstimmen, die im Kaufvertrag genannt sind. Ansonsten wird der Antrag auf Eintragung des Käufers vom Grundbuchamtsleiter zurückgewiesen oder nur provisorisch ausgeführt.

Neben dem Eigentum unterliegen auch andere dingliche Rechte dem Eintragungszwang, wie etwa der Nießbrauch oder die Hypothek (für die im Gegensatz zum Eigentum ein konstitutiver Grundbucheintrag gilt).

Bestimmte Eintragungen sind mit der Reform im Jahr 2008 weggefallen, wie etwa der vorübergehende Grundbucheintrag des Erben, der die geerbte Immobilie veräußern möchte. In einem solchen Fall darf jetzt der Erwerber sofort als neuer Eigentümer eingetragen werden,

⁵⁴ bzw. des offenen Saldos nach Abzug der geleisteten Anzahlung (sinal).

ohne dass die Grundbucheintragung des Erben als Eigentümer „zwischengeschaltet“ werden müsste.

Der Antrag auf Grundbuchberichtigung kann in jedem Grundbuchamt des Landes gestellt werden. Das Territorialprinzip wurde mit Wirkung zum 01.01.2009 aufgehoben.

Ein Grundbuchauszug kann problemlos per Internet beantragt und mit Kreditkarte bezahlt werden (www.predialonline.pt).

Eine weitere erhebliche Erleichterung für das Antragsverfahren wurde dadurch geschaffen, dass auf bereits eingereichte Dokumente Bezug genommen werden kann. Fremdsprachliche Unterlagen müssen in übersetzter Form vorgelegt werden. Eine Ausnahme gilt für Dokumente in englischer, französischer oder spanischer Sprache, sofern der befassende Registerbeamte dieser Sprache mächtig ist.⁵⁵ Ab dem 01.01.2009 sind die Antragsteller sogar von der Einreichung jeglicher Dokumente befreit, die bei irgendeiner Stelle der öffentlichen Verwaltung (*Administração Pública*) archiviert sind. Der Antragsteller braucht nur noch auf diese Unterlagen Bezug zu nehmen und die befassende Stelle aufzufordern, das betreffende Dokument beizuziehen; die Beschaffung erfolgt dann im behördeninternen bzw. -übergreifenden Weg durch die befassende Einrichtung.

III. Besteuerung von Immobilien und Immobiliengeschäften

I. GRUNDERWERBSTEUER – *IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)*

Die Grunderwerbsteuer heißt in Portugal *Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis* – kurz *IMT*.⁵⁶ Wie in Deutschland ist es auch in Portugal der Käufer einer Immobilie,

⁵⁵ Artikel 43 Nr. 3 CRP.

⁵⁶ Die ersetzt seit 2004 die frühere SISA. Sie ist im CIMTOI (*Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis*) gesetzlich geregelt.

der diese einmalig beim Erwerb anfallende Gemeindesteuer entrichten muss.⁵⁷ Die Bezahlung muss vor Abschluss des Kaufvertrags nachgewiesen werden. Ein Antrag auf Befreiung von der Grunderwerbsteuer sollte in der Regel ebenfalls noch vor Kaufvertragsschluss gestellt werden. Befreiungstatbestände können sich aus verschiedenen gesetzlichen Vorschriften ergeben.⁵⁸

Die geltenden Steuersätze der IMT betragen für landwirtschaftliche Anwesen (*prédios rústicos*) 5 % und variieren bei städtischen Grundstücken (*prédios urbanos*) abhängig von Objektwert und Art der Nutzung zwischen 0 % bzw. 1 % bis hin zu 8 %. Die Steuersätze ändern sich jährlich.

Für 2012 gelten für städtische Grundstücke (*prédios urbanos*) folgende Steuersätze:

1. Städtische Wohnimmobilien – Hauptwohnsitz (*habitação própria e permanente*)

Immobilienwert in Euro	Steuersatz in %	Abzug in Euro
Bis 92.407	0	0
> 92.407 bis 126.403	2	1.848,14
> 126.403 bis 172.348	5	5.640,23
> 172.348 bis 287.213	7	9.087,19
> 287.213 bis 574.323	8	11.959,32
> 574.323	6	–

2. Städtische Wohnimmobilien – Zweitwohnsitz (*habitação*)

Immobilienwert in Euro	Steuersatz in %	Abzug in Euro
Bis 92.407	1	–
> 92.407 bis 126.403	2	924,07
> 126.403 bis 172.348	5	4.716,16
> 172.348 bis 287.213	7	8.163,12
> 287.213 bis 550.836	8	11.035,25
> 550.836	6	–

⁵⁷ Artikel 4 CIMTOI.

⁵⁸ Der Großteil der möglichen Befreiungstatbestände ergibt sich aus der Auflistung, die in den Instruktionen zum Ausfüllen der Erklärung „Modelo I/IMT“ enthalten ist.

Für sonstige städtische Grundstücke gilt ein einheitlicher Steuersatz von 6,5 %.

In den autonomen Regionen, Madeira und den Azoren, gelten etwas niedrigere Steuersätze als auf dem Kontinent. Auch diese Steuersätze ändern sich jährlich.

Für Immobilienkäufe durch Erwerber mit Wohnsitz oder Sitz in steuerlich begünstigten Gebieten, die aus einer Rechtsordnung des Finanzministeriums zu entnehmen sind – sogenannte *Offshores* – gilt ein einheitlicher Steuersatz von 8 % ohne Befreiungs- oder Abzugsmöglichkeiten.⁵⁹

2. GRUNDSTEUER – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Die Grundsteuer ist eine jährliche Gemeindesteuer und trägt die Bezeichnung *Imposto Municipal Sobre Imóveis* – kurz *IMI*.⁶⁰ Wie in Deutschland muss auch in Portugal grundsätzlich jeder Eigentümer einer Immobilie diese Steuer entrichten.

Die Steuersätze betragen für ländliche Anwesen (*prédios rústicos*) 0,8 % und für städtische Grundstücke (*prédios urbanos*) von 0,4 % bis 0,8 %, sofern die Immobilie noch nicht nach dem neuen Bewertungsrecht eingruppiert wurde, bzw. 0,2 % bis 0,5 %, sofern eine solche Neubewertung nach dem Grundsteuergesetz (*CIMI*) bereits erfolgte.⁶¹ Bei Leerstand städtischer Immobilien⁶² von länger als einem Jahr verdoppeln sich die oben genannten Steuersätze.⁶³

Hat der Eigentümer seinen Wohnsitz oder Sitz in einem sogenannten Steuerparadies (*Offshore*), beträgt die jährliche Grundsteuer 1 %, bei Leerstand von mehr als einem Jahr sogar 2 %.

59 Artikel 17 Nr. 4 CIMTOI.

60 Gesetzlich geregelt im CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis); die IMI ersetzt seit dem 01.12.2003 die frühere Grundsteuer namens Contribuição Autárquica.

61 Artikel 112 Nr. 1 CIMI.

62 Siehe hierzu Lei Nr. 6/2006 vom 27.02.2006.

63 Artikel 112 Nr. 3 CIMI.

3. STEMPELSTEUER – *IMPOSTO DO SELO (IS)*

Die Stempelsteuer (*Imposto de Selo* – kurz: *IS*) wird in Portugal auf nahezu alle Rechtsgeschäfte erhoben.⁶⁴ Die einzelnen Steuersätze finden sich in der „Allgemeinen Tabelle“ (*Tabela Geral*), die dem Stempelsteuergesetz angehängt ist. So unterliegen etwa Verträge, Urkunden, Titel, Bücher und Dokumente dieser Steuer, sofern sie nicht umsatzsteuerpflichtig sind oder von der Umsatzsteuer⁶⁵ befreit sind.⁶⁶ Bei einem entgeltlichen Eigentumserwerb beträgt die Stempelsteuer 0,8 % des Immobilienwertes und bei unentgeltlichem Erwerb, einschließlich Ersitzung (*usucapião*), 10 %.⁶⁷

4. EINKOMMENSTEUER – *IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)* – FÜR BESTIMMTE TATBESTÄNDE

Wer als Eigentümer sein Haus vermietet oder verpachtet, erzielt Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen und ist in Portugal steuerpflichtig.⁶⁸ Die Einnahmen aus Miete und Pacht müssen im Rahmen einer Erklärung der Einkommensteuer, *Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares*, IRS, in Portugal angegeben werden.

Auch der Steuerpflicht unterliegt der Gewinn, der aus einem Immobilienverkauf in Portugal erzielt wird (*mais-valias*). Er muss in Portugal versteuert werden. Hat der Steuerpflichtige die Immobilie vor Inkrafttreten des CIRS, vor dem 01.01.1989, erworben, ist der Gewinn steuerfrei.

Der Gewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen Anschaffungswert (*valor de aquisição*) und dem Veräußerungsgewinn (*valor de realização*). Abzugsfähig sind alle aufgewendeten notwendigen Kosten für Erwerb und Veräußerung, wie etwa die Maklergebühren und die

64 Die Stempelsteuer ist im CIS (Código do Imposto do Selo) geregelt.

65 Vgl. hierzu im Einzelnen die Neuregelungen im Umsatzsteuergesetz CIVA (Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado), zuletzt geändert durch Berichtigungserklärung (Declaração de Rectificação) Nr. 44-A/2008, vom 13.08.2008, Decreto-Lei Nr. 102/2008 vom 20.06.2008.

66 Artikel I CIS.

67 Nr. 1.1 bzw. 1.2 der Allgemeinen Tabelle (Tabela Geral do Imposto do Selo).

68 Artikel 6 I, Artikel 24 II a) DBA.

Kosten für Notar und Grundbuchamt, und die Kosten für Renovierung und Instandhaltung, die innerhalb der letzten fünf Jahre vor Verkauf nachweislich aufgewendet worden sind. Basis der Besteuerung sind 50 % des Gewinns.⁶⁹

Nicht in Portugal ansässige Personen, die ihren Wohnsitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des europäischen Wirtschaftsraumes mit Informationsaustausch haben, können zwischen dem Einheitsteuersatz in Höhe von 25 % und dem progressiven Steuersatz, der auch für Residente gilt, wählen. Die Staffelung des Steuersatzes ist der Tabelle des Artikels 68°CIRS zu entnehmen.

Von der Steuer befreit sind Gewinne aus der entgeltlichen Veräußerung von Immobilien, die dem Steuerpflichtigen oder Angehörigen seines Haushalts dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken dienen sollen, wenn der Veräußerungserlös innerhalb von 36 Monaten nach der Veräußerung in den Erwerb einer anderen Immobilie, eines Grundstücks für den Bau einer Immobilie oder in die Errichtung, den Ausbau oder den Umbau einer anderen Immobilie, die ausschließlich denselben Zweck hat, reinvestiert wird, sofern sie in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des europäischen Wirtschaftsraumes mit Informationsaustausch gelegen ist.⁷⁰ Ebenso unterliegen die Veräußerungsgewinne nicht der Steuerpflicht, die für die Finanzierung des unter Artikel 10 Nr. 5 al. a) CIRS erwähnten Immobilienerwerbs verwendet werden, sofern dieser in den vorhergehenden 24 Monaten erfolgt ist. Der Steuerschuldner kann sich nicht auf eine Reinvestition berufen, wenn er die veräußerte Immobilie nur als Ferienhaus genutzt hat!

5. DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN ZWISCHEN PORTUGAL UND DEUTSCHLAND

Zwischen Portugal und Deutschland besteht seit dem 15.07.1980 ein Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen (kurz: DBA).⁷¹ Die in diesem Abkommen getroffenen Regelungen sind immer dann relevant, wenn ein bestimmter Sachverhalt theoretisch sowohl in Portugal als auch in

69 Artikel 43 Nr. 2 CIRS i.V.m. dem Urteil vom 18.01.2008 des Höchsten Verwaltungsgerichtshofs Portugals.

70 Artikel 10 Nr. 5 al. a) CIRS

71 BStBl. 1982 I S. 347, BGBl. 1982 II S. 129.

Deutschland eine Besteuerung auslösen kann. Dies kann etwa für in Deutschland ansässige Personen gelten, die in Portugal Immobilienvermögen besitzen und daraus entweder Einkünfte erzielen (z.B. Miete) oder bei Verkauf von Immobilien Veräußerungsgewinne realisieren.⁷² Das Abkommen enthält ausführliche Anrechnungsvorschriften⁷³, die eine doppelte Versteuerung derartiger Einkünfte und Gewinne letztlich verhindern sollen. Ein steuerlich versierter Fachmann sollte in solchen Fällen stets hinzugezogen werden

Die Autorin ist auf portugiesisches Immobilien- und Erbrecht spezialisierte deutsche Rechtsanwältin. Sie betreibt eine Kanzlei mit Hauptsitz in Tecklenburg und Zweigstelle in Funchal, Madeira (www.mueller-bromley.de). Daneben ist sie geschäftsführende Direktorin des Instituts für Portugiesisches Recht (www.ifpr.eu).

Rechtsanwältin Dr. Stephanie Müller-Bromley
Ibbenbürener Straße 34
49545 Tecklenburg
Tel.: +49 5482 9267851
Fax: +49 5482 9267852
anwaltskanzlei@mueller-bromley.de

Der Autor ist deutscher Rechtsanwalt in Osnabrück und auf das brasilianische Unternehmensrecht spezialisiert (www.papoli-barawati.com).

Rechtsanwalt Parvis Papoli-Barawati
Franz-Lenz-Straße 4
49084 Osnabrück
Tel.: +49 541 3311015
Fax: +49 541 6854697
parvis@papoli-barawati.com

⁷² Artikel 6, 7 DBA.

⁷³ Artikel 24 DBA.

XIII. SCHWEIZ

*Guido Schmidhäusler,
Rechtsanwalt und Urkundsperson des Kantons Schwyz, Galgenen
Galgenen, 30.07.2012*

Abstract

Der nachfolgende Artikel gibt dem Praktiker einen kurzen Überblick über das Immobilienrecht der Schweiz. Er konzentriert sich auf die Aspekte Grundbuchrecht, Erwerb und Verkauf von Immobilien, Beschränkungen beim Erwerb oder Verkauf von Immobilien durch Ausländer. Weiter befasst er sich kurz mit steuerlichen Aspekten des Erwerbs und des Haltens von Immobilien in der Schweiz. Nur am Rande Gegenstand dieses Artikels sind u.a. die Besonderheiten des Erwerbs von landwirtschaftlichen Liegenschaften. Miete und Pacht von Immobilien werden nicht behandelt. Die Literatur- und Quellenangaben sollen dem Leser die Möglichkeit geben, sich vertieft mit der Materie zu befassen.

Die Schweiz ist ein Bundesstaat mit derzeit 26 Kantonen. Ein Teil der hier behandelten Materie ist bundesrechtlich geregelt, ein Teil hingegen kantonal.

Im Zivilgesetzbuch der Schweiz (ZGB) und seinen Ausführungsbestimmungen finden sich die maßgeblichen Normen betreffend Eigentum, Dienstbarkeiten, Besitz und Grundbuch. Im Obligationenrecht (OR) wird der Kauf von Immobilien in den Artikeln 216 ff. OR geregelt. Während die Voraussetzungen über den Immobilienerwerb durch im Ausland wohnhafte Personen gesamtschweizerisch geregelt sind, sind die Kantone für die Führung des Grundbuchs und die Regelung der öffentlichen Beurkundung zuständig. Aufgrund der bilateralen Vereinbarungen mit der EU wird zudem zwischen EU-Ausländern und Nicht-EU-Ausländern unterschieden.

Die Rechtsgrundlage für die Steuern findet sich in der Bundesverfassung. Danach haben sowohl der Bundesstaat als auch die Kantone eine Steuerhoheit. Seit dem Erlass des Bundesgesetzes über die Steuerharmonisierung (StHG) sind die Grundzüge, welche Steuern die Kantone erheben dürfen und müssen, formell vereinheitlicht.

In erbrechtlicher Hinsicht ist die Vererbung von Grundstücken in der Schweiz problemlos möglich. Das auf den Nachlass anwendbare Recht wird durch das schweizerische Internationale Privatrecht (IPRG) geregelt, welches bei einem Wohnsitz des Erblassers im Ausland auf das dortige Kollisionsrecht verweist.

Mit einer Ausnahme erheben sämtliche Kantone in der Schweiz Erbschaft- respektive Nachlasssteuern, wobei in der Regel der überlebende Ehegatte und bis auf zwei Ausnahmen auch die Nachkommen von der Erbschaftsteuer befreit sind. In den anderen Fällen können je nach Kanton zum Teil erhebliche Erbschaftsteuern anfallen.

Das Schweizerische Immobiliarsachenrecht

Grundeigentum, Stockwerkeigentum, Baurecht

Die hauptsächlich gesetzlichen Grundlagen des Schweizerischen Immobiliarsachenrechts finden sich im vierten Titel des Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 211), eingeteilt in das Eigentum (Artikel 641–729), die beschränkten dinglichen Rechte (Artikel 730–918) sowie Besitz und Grundbuch (Artikel 919–977). Weitere Bestimmungen finden sich u.a. im Obligationenrecht (OR, SR 220), im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) und im Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG SR 211.412.41) sowie der Verordnung über das Grundbuch (GBV, SR 211.432.1).

Als **Grundstücke** gelten im Schweizer Recht Liegenschaften und die ins Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte sowie Bergwerke und Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Der Erwerb des Eigentums an einem Grundstück erfolgt grundsätzlich⁷⁴ mit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch (Artikel 656 Abs. 1 ZGB). Der Vertrag auf Eigentumsübertragung bedarf zu seiner Verbindlichkeit der öffentlichen Beurkundung. Zuständig zur Beurkundung des Vertrags ist aufgrund von Artikel 55 SchlT ZGB der vom kantonalen Recht bestimmte Notar am Ort der gelegenen Sache.⁷⁵ Erfolgt die Übertragung durch Testament oder Ehe- oder Erbvertrag, so sind die diesbezüglich vorgeschriebenen Formen zu beachten.

Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht (Artikel 667 ZGB). Die horizontalen Grenzen des Grundeigentums werden durch die Grundbuchpläne und die Vermessung auf der Liegenschaft selbst angegeben.

Bauwerke, die auf fremdem Boden errichtet werden, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Handelt es sich

⁷⁴ Die Ersitzung von Eigentum spielt heute kaum mehr eine Rolle.

⁷⁵ Die Schweiz kennt drei verschiedene Arten der Organisation des Notariates: das freiberufliche Notariat (AG, BE, BS, FR, GE, NE, JU, TI, UR, VD, VS), das Amtsnotariat (AR, SH, TG, ZH) sowie unterschiedliche Mischformen (AI, BL, GL, GR, LU, NW, OW, SG, SO, SZ, ZG). Vgl. Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis auf http://www.inr.unibe.ch/content/notariatswesen_in_der_schweiz/ (besucht am: 18.07.2012).

um ein selbständiges **Baurecht**, dann wird dieses als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen (vgl. Artikel 779 Abs. 3 ZGB). Das Baurecht kann als selbständiges Recht höchstens für 100 Jahre begründet werden, wobei eine Verlängerung um weitere 100 Jahre möglich ist (Artikel 779I ZGB).

Wachsender Beliebtheit erfreut sich in der Schweiz die Möglichkeit, **Stockwerkeigentum** an einer Immobilie zu begründen. Dem Stockwerkeigentümer, der Miteigentümer einer Liegenschaft ist, wird das Sonderrecht an einer Wohnung und ggf. Nebenräumen eingeräumt, die er ausschließlich benutzen und im Inneren ausbauen kann (Artikel 712a–t ZGB). Für jede Stockwerkeigentumseinheit wird im Grundbuch ein separates Grundbuchblatt eröffnet. Die Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) basiert auf den Regeln des Miteigentums und lehnt sich im Übrigen an das Vereinsrecht an.

Die Rechte an den Grundstücken sind aus dem **Grundbuch** ersichtlich. Es wird kantonal nach den Vorgaben des Bundes geführt⁷⁶. Neben dem Eigentum werden dort Dienstbarkeiten, Grundlasten und Pfandrechte eingetragen und persönliche Rechte wie z.B. Vor- und Rückkauf, Kaufsrecht, Pacht und Miete vorgemerkt. Das Grundbuch ist **öffentlich**. Ohne einen besonderen Interessennachweis kann jedermann folgende Daten mit Bezug auf ein Grundstück erhalten: Namen des Eigentümers, Eigentumsform, Erwerbsdatum, die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung (Artikel 970 ZGB). Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben. Das heißt, wer in das Hauptbuch Einsicht nimmt, darf davon ausgehen, dass die Einträge vollständig und richtig sind (BSK ZGB II-Schmid, Artikel 973 N 3 ff.).

Grundpfandrechte bestehen in der Form der Grundpfandverschreibung und des Schuldbriefs. Mit der Grundpfandverschreibung kann eine beliebige bestehende oder zukünftige Forderung pfandrechtlich sichergestellt werden. Anwendungsbeispiele einer Grundpfandverschreibung sind die gesetzlichen Pfandrechte des Verkäufers am verkauften Grundstück für den ausstehenden Kaufpreis und des Handwerkers oder Unternehmers für Forderungen aus Materiallieferungen und Arbeiten an einem Grundstück (Artikel 837 Abs. 1 ZGB). Das Pfandrecht des Verkäufers muss innert drei Monaten nach der Übertragung des Eigentums eingetragen werden, dasjenige der Handwerker und Unternehmer innert vier Monaten nach der Vollendung ihrer Arbeit (Artikel 838 respektive 839 ZGB).

Der Schuldbrief wird entweder als Register-Schuldbrief oder als Papier-Schuldbrief ausgestellt, durch den eine persönliche Forderung dinglich sichergestellt wird (Artikel 842

76 Das eidgenössische Grundbuch ist 100 Jahre nach der Einführung des ZGB jedoch immer noch nicht überall eingeführt.

f. ZGB). Der (Papier-)Schuldbrief ist ein Wertpapier. Er kann – wie auch der Register-Schuldbrief – übertragen und verpfändet werden.

Kauf von Immobilien, Gewährleistungsrechte

Wie bereits ausgeführt, müssen Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, öffentlich beurkundet werden. Das Gleiche gilt für ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an Grundstücken. Einzig Vorkaufsverträge, die den Kaufpreis nicht zum Voraus bestimmen, sind in schriftlicher Form gültig (Artikel 216 OR). Der Beurkundungszwang umfasst alle objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte.

Unter dem Vorbehalt einer anderslautenden Vereinbarung gehen Nutzen und Gefahr mit dem Eintrag im Grundbuch auf den Erwerber über (Artikel 220 OR).

Ergänzend zu den Regeln der Rechts- und Sachgewährleistung bei allgemeinen Kaufverträgen haftet der Verkäufer gegenüber dem Käufer dafür, dass das Grundstück das Maß besitzt, das im Kaufvertrag angegeben ist. Die Gewährleistungsrechte für Mängel eines Gebäudes verjähren innert fünf Jahren vom Erwerb des Eigentums an gerechnet (Artikel 219 ZGB). Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Fahrniskaufsrechts, d.h. auch die gesetzlich vorgesehenen Gewährleistungsrechte für Rechts- und Sachgewährleistung, die substantiierte Mängelrüge und die sofortige Rügepflicht des Käufers als Voraussetzung der Haftung des Verkäufers.

Die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche können eingeschränkt respektive wegbedungen werden (Artikel 199 OR). Wichtig ist auch, dass für Mängel, die der Käufer bei Anwendung der gewöhnlichen Aufmerksamkeit hätte erkennen müssen, keine Haftung des Verkäufers besteht.

Neben den kaufrechtlichen Bestimmungen kommen beim Kauf von Eigentumswohnungen sehr oft auch werkvertragliche Bestimmungen zur Anwendung, wenn z.B. eine fertig erstellte oder zu erstellende Wohnung gekauft wird. Die werkvertragliche Verjährungsfrist beträgt zwar in diesem Fall in der Regel ebenfalls fünf Jahre, jedoch beginnt die Verjährungsfrist bereits bei der Übergabe des Werkes vom Handwerker an den Generalunternehmer und nicht erst mit dem Eintrag im Grundbuch zu laufen (Artikel 371 OR). Die Mängelrügepflicht ist ausführlich in Artikel 370 OR geregelt. Sogenannte verdeckte Mängel, d.h. Mängel, die bei der Abnahme des Werkes nicht sichtbar waren, müssen sofort nach der Feststellung gerügt werden.

Erwerbsbeschränkungen für In- und Ausländer

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im **Ausland** (BewG; SR 211.412.41) regelt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Bewilligungspflichtig ist der Erwerb von Grundstücken, ausgenommen dieses dient einem Handels-, Fabrikations- oder sonstigen Gewerbe als ständige Betriebsstätte oder dem Erwerber als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes (Artikel 2 BewG). Dem direkten Erwerb eines Grundstücks wird der Erwerb respektive die Einräumung einer beherrschenden Stellung an einer Immobiliengesellschaft gleichgestellt. Als beherrschende Stellung gilt u.a. der Besitz von mehr als einem Drittel des Stamm- oder Aktienkapitals (Artikel 6 BewG). Nicht bewilligungspflichtig ist u.a. der Erwerb im Rahmen eines Erbgangs als gesetzlicher Erbe (Artikel 7 Abs. 1 lit. a BewG). Die Kantone haben die Möglichkeit, den Erwerb von Zweitwohnungen, namentlich von Ferienwohnungen und Aparthotels im Rahmen eines Kontingents, zu bewilligen (Artikel 9 ff. BewG). Von der Gesamtzahl von derzeit 1.500 Ferienwohnungen und Wohneinheiten entfällt naturgemäß die Mehrzahl auf die Kantone Graubünden (290), Wallis (330), Tessin (290), Waadt (175), während die Kantone Genf, Basel und Zürich leer ausgehen.

Am 11.03.2012 hat das Schweizer Volk eine Initiative angenommen, die den Bau und den Erwerb von Zweitwohnungen einschränkt. „Mit der Annahme der **Zweitwohnungsinitiative** hat sich das Schweizer Volk für eine strenge Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ausgesprochen. Das Raumplanungsgesetz muss nun entsprechend angepasst werden. Um die damit verbundenen Fragen zu klären, setzt Bundesrätin Doris Leuthard eine Arbeitsgruppe ein. Diese steht unter der Leitung des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), das auch erste Leitlinien erarbeitet hat, an denen sich Kantone und Gemeinden orientieren können.“⁷⁷ Am 02.07.2012 hat die vom Bundesrat eingesetzte Arbeitsgruppe ihren Schlussbericht vorgelegt und kommt gemäß einer Pressemitteilung vom 02.07.2012 zu folgendem Schluss: „Die Verordnung gilt ausschliesslich für den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 %. Dort dürfen keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden, es sei denn, die Gemeinden knüpfen die Baubewilligung an eine Bedingung, die sicherstellt, dass mit dem Bau ‚warme Betten‘ entstehen. Allfällige Einschränkungen

77 Medieninformation des UVEK vom 15.03.2012 betreffend Einberufung einer Arbeitsgruppe vgl. <http://www.uvek.admin.ch/dokumentation/00474/00492/index.html?lang=de&msg-id=43775> (besucht am 18.07.2012).

bezüglich des Umgangs mit Wohnbauten, die bereits vor dem 11. März 2012 gebaut und genutzt wurden, erfordern eine gesetzliche Grundlage, da sie in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreifen würden. Im Unterschied zum Vorschlag, der in die konferenzielle Anhörung gegeben worden war, untersagt der von der Arbeitsgruppe heute diskutierte Entwurf allerdings ausdrücklich missbräuchliche Umnutzungen von bestehenden Wohnungen – etwa den Verkauf einer Erst- als Zweitwohnung, wenn dies einen Neubau nach sich zieht, um Wohnraum zu ersetzen. Falls durch eine Umnutzung eines Gebäudes zu Zweitwohnungen mehr Wohnungen entstehen als zuvor, kommt dies gemäss dem vorliegenden Verordnungsentwurf dem Bau neuer Zweitwohnungen gleich und darf nur in Ausnahmen bewilligt werden, etwa wenn es sich um ‚warme Betten‘ handelt. Zudem wird im Sinne einer Präzisierung klargestellt, dass bei allfälligen Umnutzungen an klassische Fälle wie Wohnortswechsel, Zivilstandsänderung, Erhalt des Ortsbilds oder Umnutzung als Folge eines Erbgangs gedacht wird.“⁷⁸

Das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) regelt die Voraussetzungen für den Erwerb von **landwirtschaftlichen Gewerben** respektive landwirtschaftlichen Liegenschaften. Als landwirtschaftlich gilt ein außerhalb der Bauzone liegendes Grundstück, das für die landwirtschaftliche Nutzung oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Artikel 6 BGBB). Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben ist bewilligungspflichtig (Artikel 61 BGBB). Diese Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorhanden ist. Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind der Erwerb durch Erbgang, erbrechtliche Zuweisung, Enteignung, Ausübung eines gesetzlichen Kaufs- oder Rückkaufsrecht etc. (Artikel 62 BGBB). Die wichtigste Bewilligungsvoraussetzung für eine landwirtschaftliche Liegenschaft ist, dass der Erwerber Selbstbewirtschafter ist. Selbstbewirtschafter ist, wer den Boden selber bearbeitet und seine Fähigkeit durch eine entsprechende Ausbildung belegen kann (Artikel 9 BGBB). Bei der Finanzierung von landwirtschaftlichen Liegenschaften kommen die im Grundbuch eingetragenen Belastungsgrenzen zum Tragen. Diese sollten ursprünglich verhindern, dass sich die Landwirte über Maßen verschulden.

78 Medieninformation vom 02.07.2012 betreffend Schlussitzung der Arbeitsgruppe Zweitwohnungen zum Verordnungsentwurf, <http://www.are.admin.ch/dokumentation/00121/00224/index.html?lang=de&msg-id=45236> (besucht am 18.07.2012).

Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Grundeigentum inkl. Gebäudeversicherung

Bei einem Kauf eines Grundstücks oder einer Stockwerkeigentumseinheit fallen in der Regel folgende Gebühren und Abgaben respektive Steuern an:

- Beurkundungsgebühren des Notars⁷⁹
- Gebühren des Grundbuchamtes⁸⁰
- Handänderungssteuern⁸¹

Die Handänderungssteuer beträgt in den Kantonen, in denen sie noch erhoben wird, zwischen 1 und 3 % des Kaufpreises. Die Notariats- und Grundbuchkosten sind abhängig vom Transaktionswert und differieren stark zwischen den einzelnen Kantonen. In den Kantonen Schwyz und Zürich belaufen sich die Kosten für die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags und der Eintragung im Grundbuch auf 0,2 % des Kaufpreises, in den Kantonen Aargau und Bern jedoch auf rund 1 %. Vereinfachend muss mit Gebühren und Steuern von rund 1 bis 3 % gerechnet werden.

Wird die Immobilie fremdfinanziert, so müssen die Kosten der Errichtung des Schuldbriefs hinzugerechnet werden. Die diesbezüglich anfallenden Kosten belaufen sich im Kanton Zürich auf ca. 0,3 % des Nominalbetrags des Schuldbriefs.

Die **Gebäudeversicherung** ist in 19 Kantonen obligatorisch bei einer Monopolversicherung abzuschließen, in anderen Kantonen besteht ein Versicherungsobligatorium (Uri, Schwyz, Wallis und Obwalden), jedoch ist der Eigentümer in der Wahl des Versicherers frei. In Appenzell Innerrhoden gilt das Obligatorium nur für verpfändete Gebäude. In den Kantonen Genf, Tessin und Wallis ist die Gebäudeversicherung freiwillig. Ein Eigenheimbesitzer beispielsweise, der über eine Feuer- und eine Hausratversicherung verfügt, ist damit neben Feuer

79 Gemäß den jeweiligen kantonalen Notariatstarifen, vgl. Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement (EVD), kantonale Notariatstarife, Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte, Juli 2007.

80 Gemäß den jeweiligen kantonalen Notariatstarifen, vgl. Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement (EVD), kantonale Notariatstarife, Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte, Juli 2007.

81 Zum Beispiel Kantone Luzern, Bern, Wallis, Graubünden, nicht jedoch Kanton Schwyz, Kanton Zürich. Vgl. Die Handänderungssteuer Dezember 2009 herausgegeben von der Schweizerischen Bischofskonferenz SSK.

auch gegen die Elementarrisiken, Hochwasser, Überschwemmungen, Sturm, Hagel, Lawinen, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag oder Erdbeben versichert.

Steuerliche Folgen des Erwerbs von Grundeigentum

DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN

Mit über 100 Staaten bestehen Abkommen über die Vermeidung einer Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Einkommens- und Vermögensbesteuerung (DBA). In Zusammenhang mit den Erbschaft- und Nachlasssteuern bestehen DBA zwischen der Schweiz und Deutschland, den Niederlanden, Österreich, England, Schweden und den Vereinigten Staaten. Grundsätzlich gilt für die Besteuerung von Liegenschaften und des daraus stammenden Ertrags das Belegenheitsprinzip. Das heißt, die Schweiz darf die Liegenschaften und die daraus fließenden Erträge besteuern. Liegt eine Liegenschaft als ein Teil eines Nachlasses in der Schweiz, so hat die Schweiz das Recht, diesen Nachlassteil zu besteuern.

EINKOMMENSTEUER

Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) überbindet den Kantonen die Pflicht, von natürlichen Personen eine Einkommen- und Vermögensteuer und eine Grundstückgewinnsteuer zu erheben (Artikel 2 StHG). Mit dem Erwerb von Grundeigentum entsteht eine beschränkte Steuerpflicht in der Schweiz (Artikel 4 Abs. 1 StHG). Artikel 7 StHG verpflichtet die Kantone, die Selbstnutzung einer Liegenschaft zu besteuern (Eigenmietwert). In der materiellen Ausgestaltung dieser Steuern sind die Kantone jedoch weitgehend frei, was zu großen Unterschieden bei der Steuerbelastung führt.

Der Eigenmietwert wie auch der amtliche Vermögensteuerwert wird von der kantonalen Steuerverwaltung festgelegt. Beide liegen in der Regel unter dem effektiv erzielbaren Mietzins respektive dem erzielbaren Verkaufspreis. Vom Eigenmietwert als Vermögensertrag können die Schuldzinsen und die Unterhaltskosten (soweit diese nicht Lebenshaltungs-

kosten darstellen) in Abzug gebracht werden. Die Steuerauscheidung erfolgt nach den für die interkantonalen Sachverhalte anwendbaren Vorschriften, wenn kein DBA besteht. Gemäß Artikel 6 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) gilt bei wirtschaftlicher Zugehörigkeit, dass die Steuerpflicht auf jene Einkommensteile beschränkt ist, für die nach den Artikeln 4 und 5 DBG in der Schweiz eine Steuerpflicht besteht. Der Mehrzahl der kantonalen Steuergesetze und dem DBG liegt der Gedanke zugrunde, dass auch bei beschränkter Steuerpflicht für die Ermittlung des Steuersatzes auf das weltweite Einkommen abzustellen ist (DBG 7 I).

Die effektive Steuerbelastung hoch qualifizierter Arbeitskräfte mit einem verfügbaren Einkommen von 100.000 Euro pro Jahr hat im Kanton Zug für alleinstehende Personen 24,0 %, im Kanton Schwyz 25,5 % im Kanton Tessin 34 % betragen (galt jeweils für den Kantonshauptort^{82, 83}).

VERMÖGENSTEUER

Auf kantonaler Basis wird neben der Einkommensteuer eine Vermögensteuer erhoben. Im Kanton Schwyz betrug diese im Jahr 2009 im Kantonshauptort Schwyz bei einem steuerbaren Vermögen von 1.000.000,00 CHF 1,57 %, in Zürich 2,06 % und in Neuenburg 6,9 %.⁸⁴

82 Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz, Die effektive Steuerbelastung von Unternehmen und hoch qualifizierten Arbeitnehmern in verschiedenen Regionen der Welt, Schwyz, den 25.01.2008.

83 Beispiel Kanton Schwyz: Um einem unverheirateten Mitarbeiter ein verfügbares Einkommen von 100.000 Euro zahlen zu können, muss ein Unternehmen in Schwyz 134.228 Euro aufwenden (134.228 Euro = 100 %; 34.228 Euro = 25,5 %).
Beispiel Deutschland: Um einem unverheirateten Mitarbeiter ein verfügbares Einkommen von 100.000 Euro zahlen zu können, muss ein Unternehmen in Deutschland 170.358 Euro aufwenden (170.358 Euro = 100 %; 70358 Euro = 41,3 %).

84 Die Vermögensteuer natürlicher Personen, Juli 2010, herausgegeben von der Schweizerischen Steuerkonferenz SSK.

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Der Bund erhebt keine Grundstücksgewinnsteuer⁸⁵. Diese wird in der Regel vom Kanton oder dem von diesem für zuständig erklärten Gemeinwesen erhoben⁸⁶. Maßgebend für die Berechnung des anwendbaren Steuertarifs sind in der Regel einerseits die Höhe des Gewinns und andererseits die Besitzdauer. Für eine sehr kurze Eigentumsdauer wird in der Regel ein Zuschlag erhoben, während eine lange Besitzdauer zu einer Reduktion der Belastung führt. Steuerbarer Gewinn ist in der Regel die Differenz zwischen dem ursprünglichen Erwerbspreis, vermehrt um die wertvermehrenden Investitionen und den Verkaufspreis abzüglich den beim Kauf respektive beim Verkauf bezahlten Maklerprovisionen und die Notariats- und Grundbuchgebühren.

ERBSCHAFTSTEUER

Die Erbschaft- und Schenkungsteuern werden ausschließlich von den Kantonen erhoben, und zwar jeweils gemäß den eigenen gesetzlichen Bestimmungen. Ausnahme bilden nur der Kanton Schwyz, der weder eine Erbschaft- noch eine Schenkungsteuer besitzt, sowie der Kanton Luzern, der auf die Besteuerung der meisten Schenkungen verzichtet.⁸⁷ In allen Kantonen ist der überlebende Ehegatte von der Erbschaft- oder Schenkungsteuer befreit. Mit Ausnahme einiger weniger Kantone⁸⁸ sind auch die Nachkommen steuerbefreit. Die Eltern sind nicht von der Steuer befreit. Die Erbschaftsteuer wird auf den Nettowert des Nachlasses erhoben, d.h., die Schulden werden berücksichtigt. Maßgebend ist grundsätzlich der Verkehrswert, der über dem Vermögensteuerwert liegen kann. Der Verkehrswert wird von der kantonalen Steuerverwaltung festgesetzt.

85 Die nachfolgenden Ausführungen gehen davon aus, dass die Liegenschaft Privat- und nicht Geschäftsvermögen darstellt.

86 Im Kanton Zürich z.B. durch die Gemeinden, in den Kantonen Bern, Graubünden, Jura, Basel, Schaffhausen, durch Kanton und Gemeinde, vgl. Grundstücksgewinnsteuer Zusammenfassung 2008, herausgegeben von der Schweizerischen Steuerkonferenz SSK.

87 Erbschaft- und Schenkungsteuer, Zusammenfassung Februar 2009 herausgegeben von der Schweizerischen Steuerkonferenz SSK.

88 Gemäß Erbschaft- und Schenkungsteuer, Zusammenfassung Februar 2009 herausgegeben von der Schweizerischen Steuerkonferenz SSK trifft dies auf Waadt und Appenzell Innerrhoden zu.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass derzeit in der Schweiz eine Unterschriftensammlung für die Einführung einer gesamtschweizerischen Erbschaftsteuer läuft (Erbschaftsteuerinitiative). Sollte diese angenommen werden, würden alle Erbschaften über einem Freibetrag von zwei Millionen Schweizer Franken besteuert werden. Die Steuer gilt jedoch nicht für den oder die Erben, sondern es wird immer der Erblasser besteuert. Der Steuersatz der Erbschaftsteuer soll gemäß Initiative 20 % der Erbschaft betragen. Die Veröffentlichung im Bundesblatt erfolgte am 16.08.2011, die Sammelfrist läuft am 16.02.2013 ab und der Stimmbürger wird, sofern genügend Stimmen gesammelt werden, wohl im Jahr 2015 über die Initiative abstimmen.

Erbrechtliche Bestimmungen

Im 6. Kapitel des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht (IPRG, SR 291) finden sich die Bestimmungen über das bei einem Erbgang zur Anwendung gelangende Recht (Kollisionsrecht). Das auf den Nachlass anwendbare Recht (bei Wohnsitz des Erblassers im Ausland, das Recht, welches das Kollisionsrecht des Wohnsitzstaates für anwendbar erklärt (Artikel 91 IPRG)) bestimmt, was zum Nachlass gehört, wer daran berechtigt ist und wer die Schulden des Nachlasses trägt (Artikel 92 Abs. 1 IPRG). Die Form der letztwilligen Verfügung richtet sich nach dem Haager Übereinkommen vom 05.10.1961 (Artikel 93 IPRG). Erbverträge werden nach dem Recht des Erblassers zur Zeit des Vertragsabschlusses beurteilt (Artikel 95 IPRG).

Das Bundesamt für Justiz hat in einem Merkblatt veröffentlicht, welche ausländischen Erbfolgezeugnisse für eine Eintragung des Erben im Grundbuch erforderlich sind.⁸⁹ Für einen deutschen Erben sei beispielsweise ein sogenannter Eigenrechtserbschein oder ein öffentliches Testament in Verbindung mit der Niederschrift seiner Eröffnung erforderlich. Ist der Erblasser in den Niederlanden wohnhaft gewesen, so sei gemäß dem Bundesamt für Justiz die Erbrechtsklärung – „verklaring van erfrecht“ – als Ausweis i.S.v. Artikel 18a GBV (neu Artikel 65 Abs. I lit. a) GBV) anzuerkennen. Die Erklärung sei inhaltlich nicht auf in den Niederlanden gelegenes Vermögen beschränkt. Auch aus dem niederländischen internationalen Erbrecht ergebe sich keine solche Beschränkung.⁹⁰

⁸⁹ Bundesamt für Justiz, Ausländische Erbfolgezeugnisse als Ausweis für Eintragungen im Schweizerischen Grundbuch, Bern 2001.

⁹⁰ Bundesamt für Justiz, a.a.O. Deutschland 2/2 und Niederlande 1/1.

Literaturverzeichnis

Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 3. Auflage, Helbling Lichtenhahn Verlag, 2007	zitiert: BSK ZGB II-Schmid, Artikel 973 N 3 ff.
Bundesamt für Justiz, Sektion für internationales Privat- und Zivilverfahrensrecht, Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht	Ausländische Erbfolgezeugnisse als Ausweis für Eintragungen im schweizerischen Grundbuch, Bern November 2001
Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement (EVD)	Kantonale Notariatstarife, Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte, Juli 2007
Schweizerische Steuerkonferenz SSK	Grundstückgewinnsteuer, Zusammenfassung August 2008
Schweizerische Steuerkonferenz SSK	Erbschaft- und Schenkungsteuer, Zusammenfassung Februar 2009
Schweizerische Steuerkonferenz SSK	Die Handänderungssteuer, Dezember 2009
Schweizerische Steuerkonferenz SSK	Die Vermögensteuer natürlicher Personen, Juli 2010
Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz	Die effektive Steuerbelastung von Unternehmen und hoch qualifizierten Arbeitnehmern in verschiedenen Regionen der Welt, Schwyz, den 25.01.2008

Besuchte Internetseiten (allesamt am 18.07.2012):

http://www.inr.unibe.ch/content/notariatswesen_in_der_schweiz/

<http://www.uvek.admin.ch/dokumentation/00474/00492/index.html?lang=de&msg-id=43775>

<http://www.are.admin.ch/dokumentation/00121/00224/index.html?lang=de&msg-id=45236>

Weiterführende Literatur:

Felix Richner, Walter Frei, Stefan Kaufmann, Hans Ulrich Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. Auflage, Verlag Zürcher Steuerrecht, 2009

Jörg Schmid, Bettina Hürlimann-Kaup: Sachenrecht, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2012

Markus Reich, Steuerrecht, 2. Auflage, Schulthess, 2012

Peter Mäusli-Allenspach/Mathias Oertli, Das Schweizerische Steuerrecht, Ein Grundriss mit Beispielen, 6. Auflage, Cosmos Verlag, 2010

Christian H. Kälin (Hrsg.), Internationales Immobilienhandbuch Erwerb, Besitz und Verkauf von Immobilien, Steuern und Erbrecht, Aufenthalt und Wohnsitznahme, Orell Füssli, 2009

Alfred Koller (Hrsg.), Der Grundstückkauf, 2. Auflage, Stämpfli, 2001

XIV.

SPANIEN

Dr. Roberto Carballo
Abogado (spanischer Rechtsanwalt)

Kapitel I

EINFÜHRUNG

Grunderwerb im Ausland unterscheidet sich häufig in seinem Ablauf von dem, was man aus dem eigenen Land kennt. Der Erwerb kann bei nicht aufmerksamer Abwicklung zu einem risikoreichen Experiment werden.

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass es bei Immobiliengeschäften in Spanien üblich, aber nicht Voraussetzung ist, zuerst einen (nichtnotariellen) Privatvertrag und erst dann den notariellen Kaufvertrag „Escritura Pública de Compraventa“ abzuschließen. Anders als im deutschen Recht im § 311b Abs. 1 BGB ist der (nichtnotarielle) Privatvertrag über eine spanische Immobilie rechtsgültig. Sogar ein mündlicher Vertrag wäre zulässig. Im Gegensatz zum notariellen Vertrag kann der Privatvertrag jedoch nicht in das Grundbuch eingetragen werden, weil es dazu stets des notariellen Kaufvertrags Anordnung bedarf.

Zentrale Rechtsvorschrift aus dem spanischen Bürgerlichen Gesetzbuch „Código Civil, C.C.“ für die verschiedenen Formen des Eigentumserwerbs ist:

Artikel 609 C.C.: „Das Eigentum wird durch Inbesitznahme erworben. Das Eigentum und die übrigen Rechte an Gütern werden durch das Gesetz, durch Schenkung, durch testamentarische oder gesetzliche Erbfolge und als Folge gewisser Verträge mittels Übergabe erworben und übertragen. Sie können auch durch Ersitzung erworben werden.“

Im spanischen Recht unterliegt der Kaufvertrag keinen Formvorschriften, nicht einmal für Immobilien. Der Kaufvertrag basiert auf der Theorie des Erwerbstitels (nur mit schuldrechtlichen Wirkungen) und der Übergabe (mit der Wirkung des Eigentumsübergangs) für die Verschaffung des Eigentums durch Vertrag.

Kapitel II

WAS KANN VON DEUTSCHLAND AUS ERLEDIGT WERDEN?

I. ALLGEMEINES

Die Aufgaben in Deutschland sind sehr unterschiedlich, und sie entwickeln sich bei Immobilien in allen Schritten, sei es beim Erwerb, beim Bau, bei Verkauf oder Erbschaft. In einigen Fällen kann nur ein Teil in einem Land erledigt werden, die Vollendung hat im anderen Land zu geschehen.

2. VORHERIGE KONTROLLEN

Aus sprachlichen Gründen und der räumlichen Nähe ist es praktisch, rechtliche Beratung bereits in Deutschland einzuholen, und zwar selbst dann, wenn sich die Verkäuferseite in Spanien befindet.

3. ÜBERPRÜFUNG UND ABWICKLUNG DER KAUFVERTRÄGE UND ERBSCHAFTSVERFAHREN

Da im spanischen Recht große Freiheiten bei der Vertragsabfassung im Immobilienbereich bestehen, ist es vorteilhaft, die Privatverträge durch Fachleute des Vertrauens ausarbeiten zu lassen.

Zum Abschluss einer notariellen Kaufvertragsurkunde müssen die Parteien sich nicht notwendigerweise nach Spanien begeben. Alle notwendigen Verfahrensschritte (notarielle Beurkundungen und Beglaubigungen, Formalitäten) können direkt und/oder indirekt von Deutschland aus erledigt werden.

4. ABFASSUNG VON ENTWÜRFEN: ÖFFENTLICHE URKUNDEN FÜR KAUF/ VERKAUF, SCHENKUNG, ERBSCHAFTSANNAHME

Selbst wenn öffentliche Urkunden von spanischen Notaren beurkundet werden, können die Entwürfe in Deutschland verfasst werden. Um Überraschungen zu vermeiden, empfehlen wir, Entwürfe rechtzeitig an den Notar in Spanien zu übersenden, damit dieser sich äußert, ob er mit dem vorgeschlagenen Text einverstanden ist. Der Entwurf sollte zur Sicherheit von beiden Parteien bestätigt sein.

5. RATIFIZIERUNGSURKUNDEN

Manchmal wollen Käufer oder Verkäufer von Immobilien keine Kauf oder Verkaufsvollmachten erteilen und sich auch nicht nach Spanien begeben. In diesen Fällen ist es möglich, Ratifizierungsurkunden vorzugsweise in spanischer Sprache vor einem deutschen Notar zu erteilen, um die Rechtshandlungen des mündlich Bevollmächtigten in der fraglichen Urkunde zu bestätigen. Sie entfaltet Rückwirkung auf den Zeitpunkt, zu dem die Kaufvertragsurkunde unterschrieben wurde.

6. STEUERERKLÄRUNGEN UND STEUERZAHLUNGEN

Dank der Entwicklung in der EU sowie der Fortschritte in der Datenfernverarbeitung ist es möglich, zusammen mit der steuerlichen Beratung dem in Deutschland wohnenden Steuerpflichtigen bei der Erfüllung seiner steuerlichen Pflichten in Spanien zu helfen.

Kapitel III

STRATEGIE ZUR SICHERUNG

I. ALLGEMEINES

Dieses Kapitel enthält einen Überblick über die Maßnahmen, die in beiden Ländern mit dem Ziel ergriffen werden können, die Investition zu sichern.

Zur Sicherung der Immobilieninvestitionen ist es notwendig, eine Strategie anzuwenden, die sich in **allen Phasen** auswirkt:

- a) Vorvertraglich
- b) Vertragsabfassungen als privatschriftliche Dokumente
- c) Vertragsabfassungen als öffentliche (notarielle) Dokumente
- d) Nachvertragliche Verpflichtungen in Spanien und Deutschland

Verhandlungen zum Erwerb einer Immobilie enden nicht zwangsläufig mit einem Immobilienkaufvertrag. Je nachdem welche Informationen man in der vorvertraglichen Phase erhält, könnte es ratsam sein, keinen Vertrag zu schließen. Außerdem können Verhandlungen in der Phase der Vertragsformulierung scheitern, auch wenn die Voruntersuchungen nichts Negatives ergeben haben.

2. DIE VIER PHASEN DER STRATEGIE

2.1 Die vorvertragliche Phase

Diese Phase wird im folgenden Kapitel detailliert ausgeführt und umfasst:

1. Erster Schritt

Die Überprüfung der Verkäuferseite (z.B. ob die Person, die behauptet, Eigentümerin zu sein, es auch tatsächlich ist; oder bei mehreren Eigentümern, ob alle verkaufen wollen; oder im Falle juristischer Personen, ob die Personen, die behaupten, Vertretungsmacht zu haben, tatsächlich legitimiert sind etc.).

2. Zweiter Schritt

Die Überprüfung des Verkaufsobjektes erfolgt sowohl hinsichtlich rechtlicher Aspekte (Inhalt und Eintragung der Eigentumsurkunden, Bescheinigung der Lasten und Belastungen, Katasterüberprüfungen etc.) als auch hinsichtlich technischer Aspekte der Immobilie (sei es hinsichtlich des Grund und Bodens, sei es hinsichtlich der Gebäude).

Auch wenn die erste Phase für den Käufer günstig ausgeht, verliert die zweite nicht an Bedeutung.

2.2 Die Phase der privatschriftlichen Vertragsabfassung

1. Erster Schritt

Im ersten Schritt ist stets der Entwurfstext des Vertrags zu analysieren, den die Verkäuferseite vorlegt. Unterschreiben Sie keine Verträge oder Dokumente, die schon durch Vermittler oder Berater des Verkäufers vorbereitet wurden, bevor sie durch Juristen Ihres Vertrauens geprüft und geändert wurden. Sie sollten unter keinen Umständen mündlich Immobilienkaufverträge abschließen. Es gibt keinen typischen Vertrag, sondern eine Vielzahl. Auch ohne Verstöße gegen Recht und Gesetz kann von der Unterschrift abgeraten werden.

2. Zweiter Schritt

Zu Ihrer größten Sicherheit lassen Sie im zweiten Schritt einen neuen Entwurf durch Ihre Rechtsberater ausarbeiten, zweisprachig und zweispartig. Ihre Unterschrift und die des Verkäufers müssen nicht nur am Ende des Vertrags stehen, sondern auf jeder beschriebenen Seite.

2.3 Die Phase der Vertragsabfassung der öffentlichen Urkunde

1. Erster Schritt

Der erste Schritt liegt unmittelbar vor der notariellen Beurkundung. Verlangen Sie ausreichend vorher den Entwurf der öffentlichen Urkunde und lassen Sie ihn übersetzen. Wie beim Privatvertrag lassen Sie ihn durch den Anwalt Ihres Vertrauens prüfen und falls notwendig den Text ändern. Änderungen sind nicht so häufig wie beim privatschriftlichen Vertrag.

2. Zweiter Schritt

Der zweite Schritt stellt die Erstellung der öffentlichen Kaufvertragsurkunde beim Notar dar. Wenn Sie die spanische Sprache nicht ausreichend beherrschen, nehmen Sie Ihren Übersetzer zum Notartermin mit. Bringen Sie eine Kopie des Entwurfes, der Ihnen übersandt und eventuell geändert wurde, mit, um ihn mit dem zu unterschreibenden Text zu vergleichen. Befreien Sie den Notar nicht von der elektronischen Abforderung des Grundbuchauszuges, und falls es danach Lasten und Belastungen gibt, wehren Sie diese ab oder unterschreiben Sie nicht. Falls es zur Beurkundung kommt, muss der Notar das Grundbuchamt am selben Tag auf elektronischem Weg davon in Kenntnis setzen.

3. Dritter Schritt

Den dritten Schritt bildet Ihre endgültige Eintragung in das Grundbuch. Vor Einreichung der entsprechenden Urkunde beim Grundbuchamt ist im Wege der Selbstveranlagung die Grunderwerbsteuer „Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, I.T.P.“ beim Finanzamt anzumelden und zu bezahlen, und zwar innerhalb von 30 Tagen, Sonnabende und Sonntage nicht mitgerechnet. Zahlen Sie sofort oder veranlassen Sie sofort die Zahlung.

Zwecks Veranlagung der gemeindlichen Bodenwertzuwachssteuer, die keine Selbstveranlagung darstellt, legt man der Gemeinde eine Kopie der öffentlichen Kaufvertragsurkunde vor. Auf den Bescheid muss man nicht warten, um die „Escritura Pública“ beim Grundbuchamt einzureichen, denn in einigen Gemeindeverwaltungen dauert es Monate, bis die Berechnungen vorgenommen wurden, in anderen Wochen oder nur Tage. Von Gesetzes wegen trägt der Verkäufer diese Abgabe, vertraglich wird sie oft vom Käufer übernommen.

2.4 Die Phase nach der öffentlichen Beurkundung

1. Erster Schritt

Er besteht aus der strikten Einhaltung der rechtlichen Verpflichtungen in Spanien, insbesondere der steuer und verwaltungsrechtlichen. Schon viele Menschen haben ihre Immobilie aus Nachlässigkeit im Wege der Versteigerung verloren, weil sie Steuern oder Beiträge zur Eigentümergemeinschaft nicht bezahlt haben. Wir empfehlen die Benennung eines Steuervertreters auch in den nicht gesetzlich vorgeschriebenen Fällen.

2. Zweiter Schritt

Hierbei beziehen wir uns auf die steuerlichen Verpflichtungen, die sich in Deutschland ergeben können. Wir gehen darauf weiter unten ein. Sie sollten einen Steuerberater mit Erfahrung im internationalen Steuerrecht und im deutschspanischen Doppelbesteuerungsrecht konsultieren.

Kapitel IV

HINWEISE VOR JEDEM VERTRAGSSCHLUSS

I. ALLGEMEINES

Es ist sehr riskant, einen Kaufvertrag, ein Kaufversprechen oder eine Kaufoption zu unterschreiben, selbst wenn diese für den Käufer günstig verfasst sind, ohne **vorher** eine gründliche Überprüfung vorzunehmen, wie es nachstehend dargelegt wird. Es nützt wenig, in den Vertrag zu schreiben, dass die Immobilie frei von Lasten und Belastungen verkauft wird, falls solche doch existieren. Gerichtliche Auseinandersetzungen sollte man vermeiden, denn sie dauern lange und sind teuer.

2. ÜBERPRÜFUNGEN VOR VERTRAGSABSCHLUSS

Sie sollten die Unterlagen und Informationen beschaffen, die wir empfehlen, und die notwendige Überprüfung einleiten, die man vor jedem Vertragsschluss vornehmen muss.

2.1 Grundinformationen

Überprüfung des Originals (bzw. der vollständigen Fotokopie) der im Grundbuch eingetragenen Kaufurkunde „Escritura Pública de Compraventa“ durch einen Fachmann des Vertrauens. Statt einer Kaufurkunde können auch andere Eigentumstitel (aus Schenkung, Tausch, Auflösung des Miteigentums, Erbschaft etc.) eingetragen sein.

2.2 Anhängige Grundbucheinträge

Wir raten allgemein, keine Geldzahlungen zu leisten, solange der Eigentumstitel des Verkäufers oder andere Urkunden auf seinen Namen, wie z.B. die Neubauerklärung, die Abtrennung eines Grundstücksteils, die Aufteilung in Miteigentum, die Grundstückszusammenlegung etc., nicht definitiv im Grundbuch eingetragen sind. Entweder wurden diese Urkunden dem Grundbuchamt nie vorgelegt, oder der Einschreibevorgang ist noch anhängig. Die Unwägbarkeiten in Bezug auf die Einschreibung sind nicht in allen Fällen gleich.

2.3 Grundbuchinformationen

Beantragen Sie vom Grundbuch Information, aus der die Eigentumsverhältnisse, Lasten und Belastungen hervorgehen. Man kann entweder eine **einfache Bescheinigung** nur der aktuellen Eigentumsverhältnisse, der Lasten und Belastungen beim Grundbuchamt beantragen oder eine **bestätigte Bescheinigung** mit dem vollständigen Auszug und der Historie des Grundstücks im Register, d.h. ab dem ersten Eintrag bis zum Tag der Bescheinigung. Die zweite Bescheinigung ist eine verbindliche Auskunft, für die der Grundbuchführer gegenüber dem legitimen Antragsteller haftet.

2.4 Hypotheken, Pfändungen, Handwerker-Pfandrecht und Nießbrauch

Falls die zu erwerbende Immobilie durch eine Hypothek belastet ist, verschafft der Hinweis des beurkundenden Notars, dass das Darlehen vollständig getilgt ist, keine ausreichende Sicherheit. Es empfiehlt sich zu fordern, dass die öffentliche Urkunde über die Löschung der Hypothek und der Zahlungsnachweis vor der öffentlichen Kaufvertragsurkunde ins Register eingetragen wird.

Falls das nicht möglich ist, aber die Löschungsurkunde am selben Tag des Kaufes genehmigt wird, empfehlen wir, einen Teil des Kaufpreises bis zu ihrer endgültigen Eintragung in das Register zurückzubehalten.

2.5 Ergänzende Informationen

Die Auskünfte aus dem Grundbuch sind zwar notwendig, aber im Hinblick auf den tatsächlich beabsichtigten Verwendungszweck der Immobilie nicht hinreichend. Es ist erforderlich, andere Behörden (wie z.B. die zuständige Gemeinde, die auf ihrer Webseite gemäß Bodengesetz 8/2007 vom 28.05. die städtischen und ländlichen Entwicklungspläne und entsprechende Kopien zur Verfügung stellen muss) zu konsultieren, um die zusätzlichen Auskünfte zu erlangen, wie unten ausgeführt wird.

2.6 Steuerliche Belege

Vorlage der Quittungen der letzten Jahre über die Zahlung von Steuern, Gebühren und Beiträgen, die mit der Immobilie zusammenhängen.

2.7 Bescheinigungen der Gemeinde

Bescheinigung der Gemeinde, dass dort keine Schulden bestehen (Zertifikat: „Nicht Schuldnerschaft“). Diese umfasst Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren, Abwassergebühren, Bodenerwerbswertzuwachssteuer etc.

2.8 Belege der Versorgungsunternehmen

Vorlage der Verträge mit Wasser, Strom, Telefon und anderen Versorgungsunternehmen sowie der Quittungen über die letzten Zahlungen an diese Unternehmen.

2.9 Prüfung der Zulässigkeit vor der DGCI

Wenn der Kaufpreis 3.005.060,52 Euro überschreitet oder der Investor aus einem Steuerparadies stammt, muss im Vorhinein die rechtliche Prüfung der Zulässigkeit der Investition beantragt werden.

2.10 Bewertungsauskunft vorab

Es ist von Vorteil, gemäß der Abgabeordnung eine Bewertungsanfrage zur Immobilie an die „Delegación de Hacienda del Gobierno Autónomo“ oder an die für die Erhebung der I.T.P. zuständige Behörde vor dem Kauf der Immobilie zu stellen. Es ist auch sehr nützlich für das Erbschaftsteuerverfahren, den Wert vor Erstellung der Steuererklärung zu kennen.

2.11 Auskunft über Bodenwertzuwachssteuer der Gemeinde

Beantragen Sie vor dem Kauf/Verkauf die Berechnung der gemeindlichen Wertzuwachssteuer bei der Gemeindeverwaltung. Es ist eine Gemeindesteuer, die den Wertzuwachs von Grund und Boden der stadtbelegenen Immobilien belastet. Die „naturaleza urbana“ entsteht aber auch bei ländlichen Grundstücken aufgrund der Bebauung. Die Steuer trägt gesetzlich der Verkäufer, kann aber vertraglich zu Lasten des Käufers gehen, obwohl diese Vereinbarung nur Wirkung „inter partes“ hat. Steuerschuldner gegenüber der Gemeinde bleibt der Verkäufer. Entscheidend sind die Vereinbarungen in der notariellen Urkunde. Diese Auskunft ist für die Gemeinde rechtlich nicht verbindlich, stellt aber eine nützliche Information dar. Ist bei entgeltlichem Erwerb der Steuerschuldner eine in Spanien nicht residente natürliche Person, so ist der Erwerber bzw. Käufer der Immobilie als natürliche oder juristische Person Haftungsschuldner.

2.12 Katasterinformation

In folgenden Fällen sollte das Kataster überprüft werden: beim Kauf von parzelliertem oder ländlichem Grund und Boden, oder wenn man ein Gebäude erwirbt, für das die Neubauerklärung noch nicht erteilt wurde. Die Informationen sind nützlich hinsichtlich der Größe des Grund und Bodens, der Bauten und der nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen. Man darf nicht vergessen, dass in den öffentlichen Urkunden die Katasterreferenz anzugeben ist. Die ermöglicht den Zugang zu Daten wie dem Katasterwert, der genauen Lage der Immobilie, der Quadratmeterzahl laut Plan usw. Die Grundbuch und Katasterangaben sollten übereinstimmen. Anderenfalls müssen die beiden Referenzdaten überprüft und etwaige Fehler korrigiert werden.

2.13 Besichtigung der Immobilie

Insbesondere bei Altbauten ist es empfehlenswert, sich von einem Architekten begleiten zu lassen.

2.14 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentumsgesetz „Ley de Propiedad Horizontal“ hat gemäß Artikel 1 die Regelung des besonderen Eigentums nach Artikel 396 C.C. zum Gegenstand, der das Wohnungseigentum betrifft.

Beim Erwerb von Wohnungseigentum ist der Errichtungstitel zu beachten.

Hierdurch wird die Gesamtheit der Gebäude beschrieben, ferner können die Statuten und die Teilungserklärung enthalten sein.

Wenn der Eigentümer sie nicht besitzt, kann man sie beim Grundbuchamt beantragen.

Man muss unbedingt die ordnungsgemäß eingetragene öffentliche Urkunde über den Errichtungstitel überprüfen. In ihr werden die verschiedenen Anteile jeder einzelnen Wohnung und jedes Geschäftslokals aufgeführt, die in der Summe 100 % ergeben müssen. Prüfen Sie, welchen

Bruchteil Sie mit der Wohnung, die Sie zu kaufen wünschen, erwerben. Der Bruchteil gibt den Anteil an Rechten und Pflichten der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft an. Es kommt vor, dass es diese öffentliche Urkunde noch nicht gibt. Ihr Fehlen kann Probleme verursachen, deshalb raten wir von dem Erwerb unter diesen Umständen ab.

Außerdem sind folgende Informationen vom Präsidenten der Eigentümergemeinschaft „Comunidad de Propietarios“ oder ihrer Verwaltung einzuholen:

- a) Satzung der Eigentümergemeinschaft
- b) Hausordnung
- c) Auszug über Zahlungen von Gemeinschaftskosten und Umlagen durch den gegenwärtigen Eigentümer
- d) Bestätigung, dass die Eigentümergemeinschaft keine Schulden gegenüber Dritten hat und der Eigentümer keine gegen die Gemeinschaft. Der Erwerber von Wohnungseigentum haftet mit der Immobilie für Schulden aus Betriebskosten der Eigentümergemeinschaft auch hinsichtlich früherer Eigentümer bis zur Höhe der Jahresbeträge des Erwerbsjahres und des unmittelbar vorhergehenden Kalenderjahres.
- e) Wir empfehlen, an den Versammlungen der Eigentümergemeinschaft teilzunehmen, sowohl an ordentlichen als auch an außerordentlichen. Falls Sie nicht teilnehmen, sollten Sie einen Vertreter bestimmen.

Kapitel V

HINWEISE FÜR DIE VERTRAGSFORMULIERUNG

I. VERBRAUCHERSCHUTZ

Das Allgemeine Gesetz 26/1984 zum Schutz der Verbraucher und Benutzer ist grundsätzlich auf alle Verkäufe anwendbar. Es gilt damit auch für Immobilienverkäufe und auch dann, wenn diese zwischen Privatpersonen stattfinden.

Mit dem Gesetz 44/2006 vom 29.12. wird der Schutz des Verbrauchers, der eine Immobilie erwirbt, weiter verstärkt. Folgende Vereinbarungen sind nunmehr ebenfalls missbräuchlich: Auf den Verbraucher werden die Beurkundungskosten in Bezug auf die Rechtsinhaberschaft abgewälzt, die aufgrund ihrer Rechtsnatur eindeutig vom Unternehmer zu tragen sind (z.B. für die Neubauerklärung); der Verbraucher muss eine Hypothek des Immobilienanbieters übernehmen oder kann dies nur durch Zahlung einer Vertragsstrafe vermeiden; der Verbraucher zahlt Steuern, die an sich vom professionellen Anbieter zu zahlen sind; dem Verbraucher werden die Erschließungskosten aufgebürdet, obwohl die Immobilie schlüsselfertig zu übergeben ist.

In jedem Fall können die Inhalte eines Angebots oder einer Werbemaßnahme für die Immobilie vom Verbraucher eingefordert werden. Dies gilt auch für angebotene Eigenschaften und Garantien (Artikel 8.1). Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei in Spanien belegenen Immobilien das Verbraucherschutzgesetz auch dann zur Anwendung kommt, wenn die Parteien den Vertrag einer anderen Rechtsordnung unterstellt haben (Artikel 10 bis 3).

2. WIRKSAMKEIT DER VERTRÄGE

Wegen der Abweichungen zum deutschen Recht sind bei der Abfassung von Verträgen die Artikel 1278, 1279 und 1280 C.C. von der Wirksamkeit der Verträge zu berücksichtigen.

Artikel 1278 C.C.: „Verträge sind, in welcher Form auch immer sie geschlossen sein mögen, verbindlich, sofern bei ihnen die für ihre Wirksamkeit wesentlichen Voraussetzungen vorliegen.“

Artikel 1279 C.C.: „Verlangt das Gesetz die Ausstellung einer Urkunde oder eine andere besondere Form, um die einem Vertrag eigentümlichen Verpflichtungen durchzusetzen, dann können sich die Vertragschließenden gegenseitig zur Einhaltung jener Form zwingen, sobald die Einigung und die übrigen für seine Wirksamkeit erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.“

*Artikel 1280 C.C.: „In öffentlicher Urkunde müssen abgefasst werden:
1° Rechtsakte und Verträge, die Entstehung, Übertragung, Änderung oder das Erlöschen von dinglichen Rechten an Grundstücken zum Gegenstand haben.“*

Dieser Artikel hat weitere fünf Textziffern, die wir aus Platzgründen hier nicht aufführen. Er ist Gegenstand von Meinungsverschiedenheiten und irrtümlichen Interpretationen durch nicht spanische Juristen. Die Rechtsprechung hat wiederholt festgestellt, dass in Übereinstimmung mit den erwähnten Normen diese nicht aus Formgründen „ad solemnitatem“, sondern nur zu Beweis Zwecken „ad probationem“ bedeutsam sind. Das Prinzip, das die spanische Rechtsordnung beherrscht, lautet Inhalt über Form. Eine zu wörtliche Interpretation des Artikels 1280 C.C. würde dem Artikel 1278 C.C. zuwiderlaufen oder ihn verändern. Außer in den ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmen gilt die Formfreiheit, oder anders ausgedrückt: Für die Gültigkeit von Verträgen ist keine Form vorgeschrieben.

3. IMMOBILIENVERTRÄGE

Gemäß Artikel 1261 C.C. bedarf es im spanischen Recht zur Vertragsentstehung zweier übereinstimmender Willenserklärungen. Ein einseitiges Angebot führt zu einem Vertrag, wenn es nachträglich von der anderen Seite angenommen wird. Dies ergibt sich aus den Vertragsvoraussetzungen des Artikels 1262 C.C. und der nachträglichen Annahme. Die Rechtsprechung macht die Übereinstimmung von Angebot und Annahme davon abhängig, dass sie präzise, ohne Vorbehalte und vollständig erfolgen.

Grundstücksverträge entwickeln sich i.d.R. nach einer der drei Arten, die wir nachstehend erläutern.

Der **Kaufvertrag** wird in Artikel 1445 C.C. definiert:

„Durch den Kauf-/Verkauf-Vertrag verpflichtet sich eine der Vertragsparteien, eine bestimmte Sache zu übergeben, und die andere, für sie einen bestimmten Preis in Geld oder anderen Werten, die diese vertreten, zu zahlen.“

Der Artikel 1451 C.C. enthält folgendes **zweiseitige Versprechen**:

„Das Versprechen, zu verkaufen oder zu kaufen, gibt, wenn Einigkeit über die Sache und über den Preis besteht, den Vertragschließenden das Recht, voneinander die Erfüllung des Vertrages zu verlangen.“

Sofern das Kauf- und Verkaufsversprechen nicht erfüllt werden kann, gilt für den Verkäufer und den Käufer, je nachdem, dasjenige, was im vorliegenden Buch über die Verbindlichkeiten und Verträge bestimmt ist.“

Das einseitige Versprechen ist nach spanischem Recht ein Optionsvertrag, bei dem die eine Partei der anderen Partei das ausschließliche Recht einräumt, innerhalb einer festgelegten Zeit die Option auszuüben, einen Hauptvertrag abzuschließen. Nur die versprechende Seite hat Verpflichtungen, die andere Seite kann annehmen oder dies unterlassen.

Das einseitige Versprechen wird im spanischen Bürgerlichen Gesetzbuch (C.C.) an keiner Stelle geregelt, aber Lehre und Rechtsprechung verstehen den Artikel 1255 C.C. so, dass er eine Rechtsquelle darstellt. Artikel 14 der Hypothekenverordnung sieht die Möglichkeit der Eintragung im Grundbuch aus einer Kaufoption oder einer Vereinbarung vor, die dies in einem anderen eintragungsfähigen Vertrag eindeutig zum Ausdruck bringt, wenn die Bedingungen dieses Artikels erfüllt werden.

4. VERTRAGSAUFLÖSUNG

Als Rechtsgrundlage werden die Artikel 1124 und 1504 C.C. angewendet, deren Inhalt unter Beachtung der Besonderheit des Artikels 1504 hinsichtlich Immobilien übereinstimmen muss. Die Übereinstimmung beider Artikel ist unzweifelhaft, denn Artikel 1504 ist „lex specialis“ zu Artikel 1124 und bezieht sich auf Immobilienkaufverträge mit Teilzahlung. Bei Nichterfüllung von Zahlungen ermöglicht er die Auflösung durch zutreffende gerichtliche oder notarielle Aufforderung.

Artikel 1504 C.C. legt Folgendes fest:

„Der Käufer kann beim Verkauf von unbeweglichen Gütern, selbst wenn bei Ausbleiben der Zahlung des Kaufpreises zur vereinbarten Zeit die Auflösung des Vertrages mit allen Rechtsfolgen vereinbart worden ist, auch nach Ablauf der Frist zahlen, solange er nicht gerichtlich oder durch notarielle Urkunde aufgefordert worden ist. Nach erfolgter Aufforderung kann der Richter ihm keine neue Frist gewähren.“

Artikel 1124 C.C. ist ohne Zweifel einer der bedeutendsten in der spanischen Gesetzgebung

„Das Recht, Verbindlichkeiten aufzulösen, versteht man implizit wechselseitig für den Fall, dass einer der Verpflichteten nicht erfüllt, was ihm obliegt.

Der Rechtsverletzte kann wahlweise Erfüllung der Verbindlichkeit oder Vertragsauflösung verlangen und in beiden Fällen Ersatz der Schäden und Erstattung der Zinsen. Ebenso kann er Vertragsauflösung fordern, auch nachdem er sich für die Erfüllung entschieden hat, wenn diese sich als unmöglich herausstellen sollte.

Das Gericht verfügt die begehrte Auflösung, sofern es keine berechtigten Gründe gibt, die es ermächtigen, eine Frist zu setzen.

Dies gilt unbeschadet der Rechte dritter Erwerber gemäß den Art. 1295 und 1298 sowie den Vorschriften des Hypothekengesetzes.“

Sollte die Nichterfüllung aus der Auflösung des Vertrags resultieren, sollte man sich zweifellos auf die Kernelemente des Vereinbarten beziehen und nicht auf Nebenabreden, deren Erfüllung für die Zielsetzung des Vertrags von geringer Bedeutung sind.

Verträge können nicht nur gerichtlich, sondern auch durch formfreie Erklärung aufgelöst werden. Der Auflösung durch Erklärung kann von der anderen Seite widersprochen werden. Dann können endgültig nur Gerichte entscheiden, ob die Auflösung wirksam oder unwirksam ist.

Es ist allerdings ein Irrtum anzunehmen, dass die einseitige Erklärung der Vertragsauflösung diesen auflöst, wenn nicht sicher ist, dass der Vertragspartner damit einverstanden ist. Wir empfehlen daher immer die schriftliche Gegenbestätigung der Vertragsauflösung.

Kapitel VI

ÖFFENTLICHE KAUFVERTRAGSURKUNDE

I. ALLGEMEINES

Um den Kauf oder einen anderen Titel, auf dessen Grundlage das Grundeigentum übertragen wird, in das Eigentumsregister eintragen zu können, bedarf es einer öffentlichen Urkunde „Escritura Pública“, die förmlich vor einem Notar und damit „öffentlich“ erstellt wird.

Weigert sich der Verkäufer, den Kaufvertrag in Form einer öffentlichen Urkunde zu erstellen, so kann der Käufer diese Handlung gemäß Artikel 1279 und 1280 Nr. 1 C.C. gerichtlich einklagen. Steuerschulden und Die Bedeutung der Eintragung ergibt sich aus:

Artikel 1473 C.C.: „Ist ein und dieselbe Sache an verschiedene Käufer verkauft worden, so wird das Eigentum, wenn es eine bewegliche Sache ist, auf die Person übertragen, die als erste in gutem Glauben ihren Besitz ergriffen hat.

Ist es eine unbewegliche Sache, so steht das Eigentum dem Erwerber zu, der sie früher im Grundbuch eingetragen hat.

Wenn es keine Eintragung gibt, steht das Eigentum demjenigen zu, der gutgläubig erster im Besitz ist; und wenn der Besitz fehlt, demjenigen, der den älteren Titel vorlegt, sofern guter Glaube gegeben ist.“

Das Gesetz 7/1998 vom 13.04. über die Allgemeinen Vertragsbedingungen wird auf sämtliche Verträge angewendet, „die allgemeine Vertragsbedingungen enthalten und die zwischen einem Unternehmer – Verwender – und einer natürlichen oder juristischen Person – andere Vertragspartei – abgeschlossen werden.“ Unter einem Unternehmer versteht das Gesetz jede natürliche oder juristische Person, die im Rahmen ihrer gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit handelt (Artikel 2).

2. BESONDERE VERTRAGSHINWEISE

Zur Vermeidung von Schwierigkeiten und obwohl Treuhandverträge in Spanien unüblich sind, empfehlen wir deren Anwendung in Anlehnung an die deutsche Zahlungsabwicklung.

3. TREUHAND-ANDERKONTO IN DEUTSCHLAND

Akzeptieren Sie auf keinen Fall das Angebot von Unternehmen, die dem Erwerber oder privaten Bauherren eine „Sicherheit gewähren“, indem sie den Kaufpreis der Immobilie oder des Bauvertrags auf sogenannte Treuhandkonten von Unternehmen einzahlen, die als „unabhängig“ bezeichnet werden.

Wir raten daher aus Sicherheitsgründen zur Zahlungsabwicklung über deutsche Treuhand-Anderkonten bei deutschen Banken, die auf gesetzlicher Grundlage allein durch deutsche Berufsträger in Deutschland eröffnet und geführt werden können (Notar, Anwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer).

Nicht nur zwischen Käufern und Verkäufern in Deutschland können TreuhandAnderkonten nach deutschem Recht eingesetzt werden, sondern auch in anderen Fällen z.B. bei Immobilienkaufverträgen zwischen Käufern und Verkäufern mit Wohnsitz in verschiedenen Ländern.

Es ist notwendig, parallel zum Kaufvertrag einen Treuhandvertrag abzuschließen.

4. ZAHLUNG PER BANKSCHECK

Wenn der Käufer in Deutschland und der Verkäufer in Spanien wohnen, wird häufig vereinbart, dass der Kaufpreis durch unwiderruflichen Bankscheck (ausgestellt durch eine Bank auf ein Konto einer anderen Bank) beglichen wird.

Wenn die bezogene Bank nicht in Spanien ist, sind die Bankgebühren zur Gutschrift auf ein spanisches Konto hoch. Außerdem ist die Zeit zwischen Einreichung des Schecks und der endgültigen Kontogutschrift ziemlich lang.

Zweckmäßig ist daher, dass ausstellende und bezogene Bank in Spanien sind. Trotzdem, aus welchen Gründen auch immer, könnte der Verkäufer ein Interesse haben, dass es sich nicht um spanische Banken handelt.

Es kann sich auch der umgekehrte Fall ergeben, dass der Verkäufer in Deutschland und der Käufer in Spanien wohnen. Wenn der Käufer mit einem in Spanien ausgestellten Bankscheck zahlt, ist es zweckmäßig, dass eine spanische Filiale den Scheck auf die deutsche Muttergesellschaft ausstellt. Die Gutschrift in Deutschland ist schneller und günstiger.

Wegen der Freizügigkeit von internationalen Zahlungen ist es möglich, dass der spanische Käufer mit einem in Deutschland auf eine deutsche Bank ausgestellten Scheck zahlt.

Wegen der Bankgebühren, die bei der Ausstellung und Einreichung von Schecks entstehen, ist es wichtig, diese Punkte im privatschriftlichen Kaufvertrag und in der öffentlichen Kaufvertragsurkunde sehr klar zu fassen.

5. ANDERE SICHERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DEN KÄUFER

Eine andere Möglichkeit zur wirtschaftlichen Sicherung des Käufers ist die Bestellung einer möglichst deutschen Bankbürgschaft durch den Verkäufer bis zur erfolgten endgültigen Eintragung in das Grundbuch. Falls es nicht zur Eintragung kommt, sichert die Bank die Rückzahlung des Kaufpreises. Vor Unterzeichnung des Kaufvertrags sollten die Regelungen einer derartigen Bankbürgschaft vorliegen und von einem Fachmann überprüft werden, ob sie hinsichtlich der Inanspruchnahme ausreichend genau formuliert sind.

Kapitel VII

ERTEILUNG UND EINTRAGUNG DES ÖFFENTLICHEN KAUFVERTRAGS „ESCRITURA“

I. VORBEREITENDE ARBEITEN

I.1 Kostenvoranschlag

Holen Sie beim Notariat schriftliche Kostenvoranschläge ein (über Steuern, Grundbuchgebühren, Honorare für die Abwicklung durch den Notar und den „Gestor“ usw.).

I.2 Vorausgehende Dokumentation

Rechtzeitige Vorlage der alten Verkaufsurkunde des Verkäufers „Escritura“ an den Notar und ggf. der notariellen Verkaufsvollmacht.

Wenn Sie als Käufer nicht persönlich vor dem spanischen Notar erscheinen, können Sie in Deutschland eine notarielle Kaufvollmacht auf den Namen einer Person Ihres Vertrauens in Spanien erteilen.

Die Vollmacht sollte die spanische Terminologie benutzen und möglichst in spanischer Sprache oder zweisprachig und zweispaltig ausgestellt sein. Vor der Beurkundung in Deutschland ist es nützlich, den Text der Vollmacht dem spanischen Notar im Entwurf vorzulegen, um absolute Sicherheit darüber zu haben, dass es keine Bedenken hinsichtlich ihres Gebrauchs durch den spanischen Notar am Tag der dortigen Beurkundung gibt. Nachdem der spanische Notar dem Text zugestimmt hat, führen Sie die Beurkundung in Deutschland durch und lassen Sie sie mit Apostille versehen.

Bei nur einseitiger (vom Käufer oder Verkäufer) oder doppelter (vom Käufer und Verkäufer) mündlicher Bevollmächtigung sollte der Notar rechtzeitig informiert werden. Einige Notare akzeptieren keine mündlich Bevollmächtigten des Verkäufers.

1.3 Schriftliche Übersetzung

Bevor die öffentliche Urkunde „Escritura“ unterzeichnet wird, sollte eine schriftliche Übersetzung der Dokumente verlangt werden.

1.4 Entwurf der öffentlichen Urkunde

Es ist sinnvoll, den Notar um die Aushändigung des Kaufvertragsentwurfes zu bitten, damit der rechtliche Berater ihn in Ruhe lesen (und ihn dem Mandanten übersetzen) kann, um nötigenfalls Änderungsvorschläge zu unterbreiten.

1.5 Vereidigter Dolmetscher

Die Beurkundung sollte in Anwesenheit eines vereidigten Dolmetschers erfolgen. Ausnahme: Der beurkundende Notar spricht Deutsch und übersetzt die Urkunde oder beide Parteien und der Notar akzeptieren eine Person als Dolmetscher, die nicht vereidigt ist.

Wählen Sie den Übersetzer aus, und sprechen Sie mit ihm vor Erteilung der „Escritura“.

2. AUFGABEN DES NOTARS

2.1 Allgemeines

Der Artikel 6 des Gesetzes 36/2006 vom 29.11. über Maßnahmen zur Verhinderung des Steuerbetrugs ändert das Notargesetz vom 28.05.1862. Wegen der besonderen Bedeutung geben wir nachstehend auszugsweise den Text des Artikels 23 wieder:

„Bei Beurkundungen und Notarakten wird von den Notaren wegen der besonderen Bedeutung verlangt, dass sie die Personen kennen oder sich von deren Identität durch zusätzliche Maßnahmen, die in den Gesetzen und Verordnungen festgelegt werden, vergewissern.“

Weiter heißt es:

„Wenn die Öffentlichen Urkunden Vorgänge oder Verträge betreffen, durch die Eigentum oder Realrechte an Immobilien oder andere Rechte mit steuerlicher Wirkung erworben werden, müssen die Erschienenen dem beurkundenden Notar ihre Steuernummern nachweisen, damit sie in die Urkunden aufgenommen wird. Das gilt auch für die Steuernummern der Personen, die für sie oder eine juristische Person handeln.“

Diese Regelung wird ergänzt durch die „disposición adicional tercera“ des Gesetzes 36/2006: Beschleunigung des Verfahrens zur Erteilung von Steuernummern.

„Die Öffentlichen Verwaltungen regeln das genaue Verfahren, um die Zuteilung der Steuernummern auf natürliche und juristische Personen zu beschleunigen, von denen diese auf der Grundlage von Art. 23 des Notargesetzes vom 28.05.1862 verlangt werden könnten.“

Diese Verfahren schließen die Anwendung des Internets und die Zusammenarbeit mit dem beurkundenden Notar ein.

2.2 Ausarbeitung der öffentlichen Urkunde

Ausarbeitung des Vertragstextes des neuen öffentlichen Vertrags „Escritura“, wenn dies nicht durch einen Anwalt geschehen ist. Es gibt Notare, die in der „Escritura“ erwähnen, dass diese nach dem Entwurf eines Anwaltes erstellt wurde und nennen seinen Namen. Zu den Erschienenen müssen in den Urkunden, gemäß der Änderungen vom R D 45/2007, mehr Angaben zu den Personen gemacht werden als in der Vergangenheit. Gemäß Artikel 164 der Notarordnung: „Zu den Erschienenen wird genau angegeben, ob sie in eigenem Namen oder in Vertretung von einen anderen handeln“, weiter vorne, „wenn der Erschienene in freiwilliger Vertretung einer natürlichen Person oder einer juristischen Person handelt, muss der Notar vor der Genehmigung der Handlung oder des Rechtsgeschäfts das Vollmachtenwiderrufungsarchiv oder eine andere das Archiv ersetzende Stelle gem. ‚Consejo General del Notariado‘ konsultieren“. Der Notar konsultiert das Archiv direkt und fügt der Urkunde die Antwort bei.

Wir sind der Meinung, dass dieses System nicht zwingend anzuwenden ist, wenn es sich um Widerrufung von Vollmachten handelt, die im Ausland genehmigt wurden. Trotzdem, wenn eine Vollmacht, die in Spanien genehmigt wurde, im Ausland widerrufen wird, ist es zweckmäßig, dass der Notar das Archiv in Spanien informiert.

2.3 Abforderung einer Grundbuchbestätigung und einer Katasterbescheinigung

Sowohl am Tage der Beurkundung als auch bei der Vorbereitung der Urkunde muss der Notar elektronisch beim Grundbuchamt eine Bestätigung über die Eigentumsverhältnisse sowie die Lasten und Belastungen der Immobilie abfordern. Von diesen Verpflichtungen sollte man den Notar nicht befreien. Machen Sie keinen Gebrauch von Artikel 175.5.b) der Notarordnung. In Bezug auf die Katasterreferenz sowie die Katasterbescheinigung über die Beschreibung und grafische Darstellung der Immobilie können sich die handelnden Notare die Angaben direkt von der Webseite des Katasters besorgen, falls die Parteien die Angaben nicht vorlegen. Gegenwärtig wird diskutiert, ob diese Bescheinigung immer notwendig ist, oder nur dann, wenn es sich um die Ersteintragung des Grundstücks handelt.

2.4 Eintragung des wirklichen Verkaufspreises

Grundsätzlich setzt der Notar den ihm von den Parteien genannten Kaufpreis in die Urkunde ein, weist sie aber häufig auf Preisuntergrenzen hin, um eine Zusatzbesteuerung mit Grunderwerbsteuer und Steuern auf den Mehrwert „Plusvalía“ zu vermeiden. Die Preisuntergrenze für die Grunderwerbsteuer erhält man, indem man den Katasterwert zur Grundlage nimmt und ihn zwecks Aktualisierung mit Koeffizienten multipliziert.

Gleichwohl ist der Kauf bzw. Verkaufspreis der Immobilie, der durch das Verfahren nach Artikel 90 der spanischen Abgabenordnung vom Finanzamt bestimmt wird, eine wesentlich realistischere Größenordnung.

Es sollte der wahre Verkehrswert angegeben werden, um bei beiden Parteien keine steuerstrafrechtlichen Probleme eintreten zu lassen. Außerdem muss man sich ökonomisch darüber bewusst sein, dass die steuerlichen Folgen durch den Mehrwert, die sich beim Verkäufer

rechnerisch günstig auswirken, auf den Käufer verlagert werden und ihn beim späteren Verkauf steuerlich belasten.

2.5 Verlesung und Übersetzung der Urkunde

Am Tag der Beurkundung muss der Notar den Urkundentext laut verlesen und wenn er die Sprache der Ausländer kennt, die nicht das Spanische verstehen, hat er die wörtliche Übersetzung zu leisten. Auch kann er in diesem Fall eine Synopse in beiden Sprachen beurkunden. Falls dies nicht gelingen sollte, bedarf es der Einschaltung eines Übersetzers.

Die Verlesung soll sich als rechtliche Schutzfunktion für die Erschienenen auswirken. Fragen Sie den Notar, wenn Sie etwas rechtlich oder inhaltlich nicht verstanden haben. Sie müssen dann beim Notar aktiv werden. Grundlegend Artikel 150 der Notarordnung.

3. VORLAGE UND EINTRAGUNG IN DAS REGISTER

Artikel 7 des Gesetzes 36/2006 vom 29.11. über Maßnahmen zur Verhinderung des Steuerbetruges ändert das Hypothekengesetz vom 08.02.1946 in den Artikeln 21 und 254 hinsichtlich der Eintragungserfordernisse der Dokumente. Artikel 21 bezieht sich auf den modifizierten Artikel 24 des Notargesetzes vom 28.05.1862. Aufgenommen wurden in Artikel 254 drei Ziffern für die notwendigen Voraussetzungen zur Eintragung von Titeln bezüglich Vorgänge und Verträge in das Grundbuch als Nachweisbetätigung aller Steuernummern der Erschienenen und ggf. der natürlichen und juristischen Personen, in deren Vertretung sie auftreten. Das gilt auch für die Identifikation aller Daten und Dokumente bezüglich der durchgeführten Zahlungen.

3.1 Aufgaben nach der Beurkundung

Wir empfehlen, den Notar mit allen folgenden Verfahren zu beauftragen: Eintragung der öffentlichen Urkunde, Steuerzahlungen, Anmeldung bei der Gemeinde und dem Kataster.

Wichtig: Die neue Verkaufsurkunde „Escritura“ muss, nachdem die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, sofort beim Grundbuchamt vorgelegt werden. Dies übernimmt der

Notar auf Verlangen des Käufers. Um sicherzugehen, kann der Käufer die alte Kaufvertragsurkunde des Verkäufers einbehalten.

In jedem Fall hat der Notar noch am Tag der Beurkundung dem Grundbuchamt elektronisch mitzuteilen, dass eine Beurkundung eines Immobiliengeschäftes vorgenommen wurde, wodurch eine andere Eintragung für zehn Tage blockiert wird. Diese Zeit steht dem Käufer für die Vorlage der Kaufurkunde beim Grundbuchamt zur Verfügung, um sein Eigentum einzutragen und insoweit Registerschutz zu genießen.

3.2 Einfache Ausfertigung

Der Käufer sollte sich am selben Tag vom Notar eine einfache Ausfertigung der öffentlichen Urkunde ausstellen lassen.

3.3 Eintragungsvormerkung

Für die Eintragung im Register des Grundbuchamtes wird vom Notar eine sogenannte „Primera Copia“ angefertigt. Die Originalurkunde verbleibt beim Notar.

Nach Entrichtung der Grunderwerbsteuer wird die „Primera Copia“ vom Finanzamt zur Bestätigung der Steuerzahlung mit einem Stempel versehen und danach dem Grundbuchamt „Registro de la Propiedad“ vorgelegt.

Schon bei Vorlage der „Primera Copia“ beim Grundbuchamt wird auf dem Deckblatt ein Stempel mit Zeit und Datum des Eingangs angebracht, „sello de entrada“.

An demselben Tag wird im Tagebuch des Grundbuchamtes „libro diario“ ein sogenannter „Asiento de Presentación“ eingetragen.

Diese Eintragung in das Tagebuch stellt sicher, dass für die Zeit von 60 Tagen keine weiteren Eintragungen hinsichtlich des Grundstücks erfolgen können.

Sind 60 Tage verstrichen und ist das erste Dokument (Kaufvertrag, Hypothek, Schenkung, Pfändungsbeschluss etc.) nicht zur Eintragung gekommen, dann wird es in dieser Hinsicht bedeutungslos, und das in der Reihenfolge nächste Dokument tritt an seine Stelle.

3.4 Eintragung in das Grundbuch

Wenn alles in Ordnung ist, erfolgt die Eintragung im Grundbuch. Außerdem wird im Anhang der „Primera Copia“ die Stelle vermerkt, wo die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist, und dies mit einem Stempel versehen.

Kapitel VIII

VERERBUNG

I. ANWENDBARES RECHT

Maßgebend dafür, welches Erbrecht zur Anwendung kommt, ist nach dem spanischen Internationalen Privatrecht die Nationalität des Erblassers.

Artikel 9.1. C.C.: „Das Personalstatut der natürlichen Personen ist das Gesetz, welches durch ihre Staatsangehörigkeit bestimmt wird. Besagtes Gesetz regelt die Geschäftsfähigkeit und den Personenstand, die Rechte und Pflichten der Familie und die Erbfolge von Todes wegen.“

Wollen Deutsche einen Erben oder Vermächtnisnehmer für ihre Güter in Spanien benennen, so empfehlen Notare in der Praxis für Nachkommen oder Ehegatten die Erbenstellung und die Vermächtnisnahme für andere Verwandte oder sonstige Dritte.

Zum gleichen Ergebnis führt das deutsche Internationale Privatrecht, jedoch mit der Ausnahme, dass ein nicht deutscher Erblasser für ein in Deutschland belegenes unbewegliches

Vermögen in der Form einer Verfügung von Todes wegen deutsches Recht wählen kann, während in Spanien für ein dort belegenes unbewegliches Vermögen ausschließlich das nationale Erbrecht des Erblassers gilt.

Kapitel IX

NACH DEM ERWERB

I. ALLGEMEINE RATSCHLÄGE

I.1 Dienstleistungsvertrag

Obwohl es keine Vorschrift gibt, eine „Gestoría“ oder eine Anwaltskanzlei für die Betreuung von Einkommen und Vermögensteuererklärungen und Zahlungsabwicklungen zu beauftragen, wird von uns diese Möglichkeit aus praktischen Gründen empfohlen, auch für die Bearbeitung und Zahlung weiterer öffentlicher Angelegenheiten wie der Gemeindesteuer, der Grundsteuer (IBI), Müllabfuhr und der KfzSteuer. Dem Beauftragten wird eine Kontovollmacht erteilt, um verschiedene Rechnungen, nicht nur steuerliche Natur, im Namen des Auftraggebers zu begleichen. Es ist vorteilhaft, dieselbe „Gestoría“ oder Kanzlei auch als Stellvertreter zu benennen.

I.2 Eröffnung eines Bankkontos

Es ist empfehlenswert, ein Konto bei einer spanischen Bank einzurichten, von dem die regelmäßig anfallenden Abgaben und Steuern abgebucht werden können.

Wichtig: Beauftragen Sie die Bank, eine Kopie der Kontoauszüge an Ihren Wohnsitz in Deutschland zu senden und die Originale Ihrem Vertreter in Spanien.

1.3 Einzugsermächtigungen

Erteilen Sie Einzugsermächtigungen zugunsten von Versorgungsunternehmen, Gemeindeverwaltung usw. (Strom, Wasser, Telefon, Müllabfuhr, Grundsteuer).

1.4 Technische Sicherheitsmaßnahmen

Wechseln Sie Türschlösser und Namensschilder aus.

1.5 Schriftliche Benachrichtigung

Benachrichtigen Sie den Präsidenten der Eigentümergemeinschaft schriftlich über die Eigentumsübertragung.

1.6 Behördliche Anmeldungen/Versorgungsunternehmen

Nehmen Sie die Änderungsmeldungen an die zuständigen Gemeinde und Provinzbehörden mit den entsprechenden Formularen vor. Um die Namensänderungen bei Versorgungsunternehmen vorzunehmen, ist es besser, die entsprechenden alten Rechnungen vorzulegen.

2. VERSICHERUNGEN

Allgemein sind die Abschlüsse privater Versicherungen (Reiseversicherungen etc.) mit kompetenten Gesellschaften zu empfehlen, die die allgemeinen Dienstleistungen der Krankenkassen und Unfallversicherungen komplettieren.

Um sich gegen vielfältige Risiken und Haftpflichtfälle zu versichern, können Sie sich an Ihren deutschen Versicherungsagenten wenden. Trotzdem haben in der Praxis nur wenige deutsche Versicherungsunternehmen ein Interesse, solche Risiken zu versichern, insbesondere wenn es sich um nicht sehr wertvolle Objekte handelt. Die Schwierigkeiten der Risikoeinschätzung beeinflussen die Rentabilität, was nur durch hohe Prämien kompensiert werden kann.

Deshalb werden fast alle Objekte in Spanien durch Versicherungsunternehmen mit dortigem Sitz versichert. Unterschreiben Sie unter keinen Umständen Verträge, die nicht vollständig ins Deutsche übersetzt sind.

Kapitel X

IMMOBILIENVERKAUF

Seien Sie bei Ihrem Angebot ehrlich. Versichern Sie nicht das Bestehen von Anbaumöglichkeiten, wenn Sie es nicht wissen oder sogar wissen, dass sie nicht genehmigt werden. Verschweigen Sie nicht, wenn Sie Pläne über zukünftige städtebauliche oder verkehrstechnische Arbeiten kennen. Informieren Sie den Kaufinteressierten, damit er sich weiter informieren und entscheiden kann. Falschangaben und Auslassungen, die in den Angeboten enthalten sind oder während der Verhandlungen mit den Kaufinteressierten geäußert werden, können die vertragliche Nichtigkeit verursachen.

Übertreiben Sie weder die Vorteile der Belegenheit noch die Qualität der Bausubstanz. Typische Formulierungen wie „wenige Minuten vom Strand“ sollten Sie unterlassen, wenn man mit dem Auto eine halbe Stunde benötigt. Von „ausgezeichneten Krankenhäusern in der Nähe“ sollte man nur sprechen, wenn es sie gibt. Die „Verwendung allerbesten Materials“ sollte man nur anpreisen, wenn es stimmt.

Falls Sie Ihr Haus zur ausschließlichen familiären Selbstnutzung gebaut haben und deshalb für den Nichtabschluss einer zehnjährigen Bauversicherung „Seguro Decenal“ optiert haben, raten wir, dies jetzt zu tun, um den Verkauf zu erleichtern, wenn er innerhalb von zehn Jahren nach dem Bau stattfindet.

Wenn ein ideeller Anteil verkauft wird, empfiehlt es sich insbesondere für den Käufer, dass der Miteigentümer in derselben öffentlichen Kaufurkunde auf sein Vorkaufsrecht verzichtet.

Erteilen Sie keine Vollmachten oder Ermächtigungen an Personen, die nicht Ihr absolutes Vertrauen genießen. Unterschätzen Sie nicht die Probleme, die durch eingeschaltete Personen entstehen können.

Dr. Roberto Carballo

Abogado (spanischer Anwalt)

Mittelweg 161

20148 Hamburg

Tel.: +49 40 45024505

Fax: +49 40 45024545

carballo@t-online.de

www.spanischeranwalt.de

Der Erwerb eines Geschäftslokals in Spanien

Javier Martínez Puertas,
Urs Johannes Jarfe

I. ALLGEMEINE REGELN DES ZIVILRECHTS

Zivilrechtlich bestimmt sich der Erwerb eines Geschäftslokals (*local de negocio*) weitgehend nach den Vorschriften, die auch beim Kauf eines Wohnobjektes gelten. In gleicher Weise wie Wohnungen sind Geschäftsräume nach der allgemeinen Definition des Zivilgesetzbuches (*Código Civil*) „Immobilien“, also Gebäude und Bauwerke jeder Art, die fest mit dem Boden verbunden sind (Artikel 334.1, 2 und 3 C.C.). Noch konkreter ist das Wohnungseigentumsgesetz (*Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal*), das ausdrücklich festhält, dass auch Geschäftslokale in seinen Anwendungsbereich fallen und Gegenstand von Sondereigentum sein können. Auch für das notarielle Verfahren und die Einschreibung im Grundbuch gelten in Bezug auf Geschäftsräume keine Besonderheiten. Die juristische Beurteilung des Kaufs richtet sich somit hauptsächlich nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuchs, ggf. dem Wohnungseigentumsgesetz, dem Gesetz zur Regelung des Bauwesens (*Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*) sowie dem Hypothekengesetz (*Ley Hipotecaria*).

Zu beachten ist, dass die Konsumentenschutzvorschriften, d.h. insbesondere das Allgemeine Gesetz zum Schutz der Verbraucher und Benutzer (*Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*), dagegen nicht auf den Erwerb von Geschäftsräumen anwendbar sind. Bei unbefangener Gesetzeslektüre ist dies zunächst nicht offenkundig, denn das Gesetz definiert den Verbraucher als eine Person, die nicht im Rahmen einer unternehmerischen oder geschäftlichen Tätigkeit handelt. Wenn also der Käufer eines Geschäftsraumes im Zeitpunkt des Kaufs die damit beabsichtigte Tätigkeit noch gar nicht aufgenommen hat, so kann dem Wortlaut des Gesetzes an sich entnommen werden, dass ein Verbrauchskauf vorliegt. Dies ist jedoch nicht der Fall, weil Rechtsprechung und Lehre die Abgrenzung zwischen einem Verbrauchskauf und einem unternehmerischen Kauf ausschließlich am Zweck des getätigten Geschäfts vornehmen. Da der Erwerb eines Geschäftslokales auf eine unternehmerische Tätigkeit gerichtet ist, wird allgemein angenommen, dass er kein Verbrauchergeschäft darstellt.

II. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE GENEHMIGUNG EINES GESCHÄFTSLOKALS

I. Allgemeines

Die wesentliche rechtliche Besonderheit, die dem Erwerber eines Geschäftslokals bekannt sein sollte, ist dessen Genehmigungspflicht. Ihre rechtliche Grundlage hat sie in Artikel 5 des eingangs zitierten Gesetzes über das Bauwesen, demzufolge „[d]ie Errichtung von Bauwerken, die Vornahme von Arbeiten an ihnen, sowie ihre Benutzung das vorherige Vorliegen der gesetzlich vorgeschriebenen verwaltungsrechtlichen Lizenzen und Genehmigungen erfordert.“ Wie wir der Norm entnehmen können, beschränken sich die verwaltungsrechtlichen Genehmigungen nicht nur auf „Geschäftslokale“ – also Läden, Supermärkte, Bars, Büros, Kinos, Fitnessstudios oder dergleichen –, sondern auf sämtliche Arten von Gebäuden. Zudem ergibt die Gesetzeslektüre, dass nicht nur die Erbauung eine Genehmigung erfordert, sondern auch spätere Renovierungen oder Modernisierungen. Drittens stellen wir fest, dass auch die spezifische Nutzung eines Gebäudes an eine Genehmigung geknüpft ist. Diese denkbar weit gefasste Genehmigungspflicht erfordert es, die Systematik der Genehmigungen von Geschäftslokalen etwas zu vertiefen.

2. Städtebauliche Nutzungsgenehmigungen

Eine sogenannte städtebauliche Genehmigung (*licencia urbanística*) ist eine behördliche Erlaubnis zu einer spezifischen „Nutzung des Bodens“. Ihr Bezugspunkt ist sowohl die Errichtung von Bauwerken als auch ihre spätere konkrete Nutzung (z.B. als Wohnraum, Büro, Bar, Lager etc.). Demgemäß sind die städtebaulichen Genehmigungen wiederum in reine Baugenehmigungen (*licencias de obra*) und Nutzungsgenehmigungen (*licencias de actividad*) zu unterteilen. Ein Beispiel für eine Tätigkeit, die einer städtebaulichen Nutzungsgenehmigung bedarf, ist etwa die Einrichtung einer Bar in einem Neubau (als „Erstnutzung“ bezeichnet) oder etwa die Einrichtung eines Supermarktes in einer Verkaufshalle, in der früher ein Kleidergeschäft war (dann als „Nutzungsänderung“ bezeichnet).

Zu beachten ist, dass eine städtebauliche Nutzungsgenehmigung nicht personen-, sondern objektbezogen erteilt wird. Ihr Gegenstand ist die Eignung des Gebäudes für den geplanten Zweck. Insbesondere im Beispielsfall einer Bar oder eines Restaurants zeigen sich hier die Unterschiede zur deutschen Rechtsordnung. Denn das deutsche Verwaltungsrecht differenziert in derartigen Fällen zwischen einer rein baurechtlichen Nutzungserlaubnis und einer

zusätzlich erforderlichen gewerberechtlichen Genehmigung. Das deutsche Gaststättengesetz erfordert, dass der Betreiber die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt. Es kann nach deutschem Recht möglich sein, dass dem Antragsteller trotz baurechtlicher Rechtmäßigkeit der Schankstätte eine Gaststättengenehmigung nicht erteilt wird, weil Anhaltspunkte für eine fehlende Zuverlässigkeit vorliegen.

3. Sonstige Nutzungsgenehmigungen

Eine städtebauliche Nutzungsgenehmigung ist nicht immer ausreichend. Je nach Art der geplanten Nutzung können auch andere behördliche Erlaubnisse erforderlich sein. Entscheidend ist stets die konkrete wirtschaftliche Betätigung. So muss die im vorstehenden Beispiel erwähnte Bar etwa den zusätzlichen Erfordernissen der Allgemeinen Polizeiverordnung über öffentliche Vergnügungsstätten und Erholungsaktivitäten (*Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas*) genügen. Im Falle des Betreibens von Tankstellen, Autowerkstätten oder dergleichen ist eine Genehmigung nach dem Gesetz über die Luftqualität und den Schutz der Atmosphäre (*Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*) erforderlich.

Der Erwähnung bedarf in diesem Zusammenhang das Gesetzesdekret 19/2012 zur Entbürokratisierung des Handels und bestimmter Dienstleistungen (*Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinadas servicios*). Zahlreiche bisher bestehende Genehmigungserfordernisse wurden anhand dieses Rechtsinstruments aufgehoben. An ihre Stelle ist eine simple Pflicht zur Mitteilung der beabsichtigten gewerblichen Tätigkeit an die zuständige Aufsichtsbehörde getreten. Welche Tätigkeiten nunmehr genehmigungsfrei möglich sind, kann dem Anhang der Vorschrift entnommen werden. Im Falle des oben beispielhaft erwähnten Supermarktes gilt etwa, dass der Betreiber keine Genehmigung mehr zum Verkauf alkoholischer Getränke benötigt.

III. ERWERB EINES GESCHÄFTSLOKALS VOM BAUTRÄGER

Wird das Geschäftslokal direkt vom Bauträger erworben, so muss bereits eine Baugenehmigung existieren, aus der hervorgeht, dass das Gebäude den technischen Standards des Bauwesens (*Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*) entspricht. Diese Genehmigung muss der Bauträger beantragt und erhalten haben; anderenfalls darf er das zu veräußernde Objekt nicht als „Geschäftslokal“ anpreisen. Im Übrigen ist der Käufer verpflichtet, eine Nutzungsgenehmigung für die von ihm beabsichtigte gewerbliche Tätigkeit zu beantragen (in diesem Fall eine sogenannte Erstnutzungsgenehmigung). Mit ihr wird sichergestellt, dass das Geschäftslokal baurechtlich auch den Erfordernissen der angestrebten Tätigkeit entspricht. Im Beispielsfall der Bar muss der Betreiber also dafür Sorge tragen, dass diese den Anforderungen der bereits erwähnten Polizeiverordnung über öffentliche Vergnügungsstätten und Erholungsaktivitäten Rechnung trägt.

IV. ERWERB EINES GESCHÄFTSLOKALS AUS ZWEITER HAND

Beabsichtigt ein Kaufinteressent dagegen den Erwerb des Lokals aus zweiter Hand (also keinen Neubau vom Bauträger), so ist lediglich nach der von ihm beabsichtigten Tätigkeit zu unterscheiden. Will er das Geschäftslokal zum selben Zweck weiternutzen wie der bisherige Eigentümer, so benötigt er keine städtebauliche Nutzungsgenehmigung, sondern es reicht aus, dass er der Verwaltung den Inhaberwechsel mitteilt. Dies ist nach den obigen Ausführungen folgerichtig, da die städtebauliche Nutzungsgenehmigung objekt- und nicht personenbezogen ist. Der Neuinhaber kann diese Mitteilung im Allgemeinen dadurch vornehmen, dass er das Vertragsdokument vorlegt, aus dem die Eigentumsübertragung hervorgeht. Der neue Inhaber erhält einen Nachweis von der Verwaltung, in dem der Geschäftsübergang bestätigt wird.

Will der Erwerber in dem Geschäftslokal eine andere Aktivität ausüben als die bisher dort betriebene, so hat er eigens eine städtebauliche Nutzungsgenehmigung zu beantragen, weil in diesem Fall eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliegt. Ihre Erteilung hängt wie erwähnt von der Eignung des Lokals für den konkret beabsichtigten Zweck ab. Wie oben ebenfalls ausgeführt, ist es durchaus möglich, dass im Zuge der Nutzungsänderung auch andere Genehmigungen benötigt werden, wobei sich seit Inkrafttreten des Gesetzesdekrets 19/2012 deren Anzahl erheblich reduziert hat.

V. GENEHMIGUNGSREGISTER

Dem Erwerber eines Geschäftslokals ist nicht nur eine *due diligence* zur Ermittlung eines angemessenen Kaufpreises anzuraten, sondern auch eine Einsichtnahme in das Genehmigungsregister, das im Regelfall von der zuständigen Gemeindeverwaltung geführt wird. Auf diese Weise kann das fragliche Geschäftslokal auf die Existenz von Nutzungsgenehmigungen überprüft werden. Die Register werden üblicherweise elektronisch geführt und sind über das Internet allgemein zugänglich.

VI. BESCHRÄNKUNGEN DURCH DIE SATZUNG EINER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

In praktisch allen Fällen ist ein Geschäftslokal Teil eines Gebäudekomplexes und stellt Sondereigentum nach dem eingangs zitierten Wohnungseigentumsgesetz dar. In einem solchen Fall ist immer darauf zu achten, ob die Satzung der Eigentümergemeinschaft die angestrebte Tätigkeit auch zulässt. Denn eine bestimmte gewerbliche Tätigkeit (z.B. das schon mehrfach als Beispiel herangezogene Betreiben einer Bar) kann zwar gesetzlich erlaubt und sogar genehmigt, jedoch nach der Eigentümersatzung verboten sein. Bei einer Zuwiderhandlung gegen die besagte Satzung kann die Eigentümergemeinschaft von dem Eigentümer des Lokals verlangen, dass er die fragliche Gewerbetätigkeit unterlässt. Leistet er dieser Aufforderung nicht Folge, so kann die Eigentümergemeinschaft Klage auf Unterlassung erheben. Ein stattgebendes Urteil kann neben der Unterlassungsverpflichtung und etwaigem Schadenersatz auch ein (auf maximal drei Jahre befristetes) Verbot aussprechen, das Geschäftslokal überhaupt zu nutzen. Unabhängig von den Inhalten der Satzung stellt das Wohnungseigentumsgesetz auch klar, dass Tätigkeiten, die der Anlage schaden oder den allgemeinen öffentlich-rechtlichen Sicherheitsbestimmungen widersprechen, verboten sind.

VII. ERWERBSBESTEUERUNG: UMSATZ- ODER VERMÖGENSÜBERTRAGUNGSSTEUER?

Ein weiterer beachtenswerter Aspekt ist die Besteuerung. Der Erwerb eines Geschäftslokals wird entweder mit der Umsatzsteuer (*Impuesto sobre el Valor Añadido*, geregelt im gleichnamigen Gesetz 37/1992 vom 28.12.) oder mit der Vermögensübertragungssteuer (*Impuesto sobre*

Transmisiones Patrimoniales, geregelt im *Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*) besteuert.

Zur Beantwortung der Frage, welche der beiden Steuern in einem konkreten Fall erhoben wird, ist erneut zwischen einem Ersterwerb (also einem Erwerb vom Bauträger) und einem Erwerb aus zweiter Hand zu unterscheiden. Der Ersterwerb untersteht der Umsatzsteuer, wobei im Falle von Geschäftslokalen grundsätzlich der Regelsteuersatz von 21 % zur Anwendung gelangt. Hierin besteht der wesentliche Unterschied gegenüber dem Kauf eines Wohnobjekts, der grundsätzlich einer reduzierten Umsatzsteuer von 10 % untersteht. Auf einen Zweiterwerb wird dagegen die Vermögensübertragungssteuer erhoben. Die Zuständigkeit zur Festlegung des entsprechenden Steuersatzes liegt bei Spaniens autonomen Regionen (*Comunidades Autónomas*; den deutschen Bundesländern vergleichbare Gebietskörperschaften). In den meisten Regionen beträgt er 7 % auf den Erwerbspreis. Wichtig: In bestimmten Fällen eines Zweiterwerbs kann auf die Vermögensübertragungssteuer verzichtet werden. Folge des Verzichts ist, dass der Kauf des Geschäftslokals eben doch der Umsatzsteuer untersteht. Diese Möglichkeit besteht allerdings nur, wenn der Erwerber selbst umsatzsteuerpflichtig und zum vollständigen Abzug der auf ihn anlässlich dieses Erwerbs übergewälzten Umsatzsteuer berechtigt ist. Für ihn hat dieses Verfahren den Vorteil, dass er die auf ihn übergewälzte Umsatzsteuer zum Abzug bringen und so ihre Rückerstattung erlangen kann.

ADVOCATIA ABOGADOS S.L.P.

Goya, 99; Esc. A; 3º izqda.

28099 Madrid

Tel.: (+34) 91 432 12 12

Fax: (+34) 91 577 34 84

E-Mail: advocatia@advocatia.net

www.advocatia.net

XV. TÜRKEI

*Aytekin Acar-Riemann,
Emine Ulucan*

1. EINLEITUNG

Im türkischen Rechtssystem sind Regelungen in Bezug auf Immobilien aus Teil 4, Abschnitt „Immobilienrecht“, des türkischen Bürgerlichen Gesetzbuches zu entnehmen. In diesem Abschnitt werden vor allem Erwerb, Umfang, Einschränkungen und Verlust geregelt. Darüber hinaus sind auch in einigen anderen Bereichen Regelungen über unbewegliches Vermögen vorhanden. Diese sind wie folgt: Grundbuchrecht Nr. 2644, Enteignungsgesetz Nr. 2942, Eigentumsrecht Nr. 1965, Eigentumsmietrecht Nr. 6570 und die Regelung über den Schutz von Immobilien Nr. 3091.

In den vergangenen Jahren sind einige Änderungen im oben Genannten vorgenommen worden. Ursachen dieser Änderungen sind z.B. die wachsende Bevölkerung der Metropole, Migration und Urbanisierung. Seit kurzem ist auch ein Anstieg der Anfrage über den Erwerb von Immobilien durch Ausländer in der Türkei zu beobachten.

2. IMMOBILIEN

Das türkische BGB bezeichnet die Dinge als unbeweglich, die man, ohne sie zu beschädigen, nicht von einem Ort zu einem anderen bewegen kann. Hierunter sind Immobilien, Land und Felder zu verstehen. Diese können im Grundbuch eingetragen werden (türkisches BGB, Artikel 998). Darüber hinaus werden Schiffe auch als unbewegliche Güter/Immobilien angesehen (türkisches Vollzugs- und Insolvenzrecht).

2.1. Rechte in Bezug auf Immobilien

Möbel, die ein Teil des Immobiliengesetzes sind, sind dem Privatrecht untergeordnet. Aus diesem Grund sind im Immobilienrecht die gleichen Ausnahmen (in Bezug auf das Persönlichkeitsrecht) wie beim Privatrecht vorhanden. Diese Rechte werden als absolute Rechte definiert. Die Rechte am Eigentum dagegen werden in zwei Bereiche unterteilt. Zum einen die Rechte an Immobilien und zum anderen die beschränkten Rechte. Das Eigentumsrecht ist eines der Rechte, die durch das türkische Rechtssystem geschützt werden. Dieses Recht ermöglicht dem Eigentümer eine direkte Herrschaft und kann deshalb gegen jeden geltend gemacht werden. Beschränkte Rechte sorgen für eine beschränkte Herrschaft des Eigentümers

und führen dazu, dass die erworbenen Rechte des Eigentümers durch jemand anderen genutzt werden können (z.B. als Pfand).

2.2. Erwerb von Immobilien

Das türkische Rechtssystem hat den Immobilienerwerb in verschiedene Bereiche unterteilt. Hierbei handelt es sich um Erwerb durch Übertragung, Erwerb durch Eintragung und Erwerb vor der Eintragung. Im Detail bedeutet das: Das Eigentum wird direkt durch Eintragung erworben oder das Eigentum wird von einer Person auf eine andere Person übertragen.

Das türkische BGB setzt für den Erwerb des Eigentums eine Eintragung/Registrierung voraus. Allerdings kann ein Erwerb ohne eine Eintragung stattfinden, wenn eine Vererbung, eine Gerichtsentscheidung oder Verjährung vorliegt (türkisches BGB, § 705). Um über einen solchen Erwerb sprechen zu können, müssen einige weitere Voraussetzungen erfüllt werden. Zum Beispiel gibt es oft ein haftendes Vertragsverhältnis basierend auf der Eigentumsübertragung. Hierbei handelt es sich u.a. um Handelsabkommen oder Vereinbarungen der Übergabe usw. Nach dem türkischen BGB ist die Wirksamkeit solcher Vereinbarungen abhängig davon, ob diese rechtlich und schriftlich vorgenommen worden sind. Sollten diese Vereinbarungen nicht korrekt oder vollständig sein, sind diese ebenfalls ungültig und auch die Eintragungen werden nicht anerkannt. Solche Arten von Verträgen, wie z.B. vertragliche Vereinbarungen, sind Varianten, denen man im täglichen Leben am meisten begegnet. Der häufigste Fall eines Erwerbs der Immobilie, die nicht durch Eintragung erfolgt, ist die Erbschaft. Diese beiden Fälle werden im Folgenden näher beschrieben.

2.2.1. Kauf- und Verkaufsverträge

Ein Kaufvertrag ist eine Vereinbarung, in der der Verkäufer dem Käufer seinen Besitz des Eigentums überträgt und hierfür einen Betrag erhält. Sofern nichts anderes vereinbart worden ist, sind beide Parteien verpflichtet, die Übergabe (Immobilie/Geld) gleichzeitig durchzuführen (Nr. 6098 des Obligationenrechts Artikel 207). Verkauf bedeutet, die Übertragung des Eigentums gegen einen Geldbetrag an jemand anderen. Auch in der Immobilienbranche gibt es zwei Elemente in Bezug auf den Kaufvertrag. Dies sind der Verkauf einer Immobilie und dessen Verkaufspreis. Die Ermittlung des Kaufpreises ist den Parteien überlassen. Das Grundbuchamt hat kein Recht, eine Äußerung bezogen auf die vereinbarte Summe

zwischen den Parteien zu machen. Allerdings darf der Kaufpreis nicht niedriger sein als die Werte im Immobilienregister. In so einem Fall kann das Grundbuchamt eine Steuer nach dem Steuergesetz ansetzen. Wenn all dies erledigt ist, wird der Verkauf des Eigentums durch einen Angestellten/Beamten beim Grundstückamt eingetragen und das Eigentum an den neuen Besitzer übertragen.

2.2.2. Registrierung

In der Türkei ist der Staat für Grundbucheintragungen, die durch das Grundbuchamt festgehalten werden, verantwortlich. In Bezug auf das Eigentum hat die Registrierung keine Rechte und Pflichten.

Da das Grundbuchregister das Hauptelement des Grundbuches ist, werden die Rechte an einer Immobilie hier eingetragen. Allerdings werden Stockwerkeigentümer in einer separaten Datei gespeichert. Man kann entweder persönlich zum Grundbuchamt gehen, um einen Antrag zu stellen, oder einen Bevollmächtigten vorbeischicken. Auch ein Treuhänder oder ein Vormund kann diesen Antrag namens und in Vollmacht des Antragstellers stellen. Eintragungen im Grundbuchregister werden durch den Staat überwacht bzw. geschützt, § 1023 türkisches BGB.

2.2.3. Vertrag zum Verkauf des Unbeweglichen

Dieser Vorvertrag ermöglicht das Recht zum Abschluss eines Kaufvertrags. Damit dieser Vorvertrag gültig sein kann, muss dies notariell beurkundet werden und es muss daraus zu entnehmen sein, um welches und was für ein Eigentum es sich handelt. Eine der Parteien kann einen Antrag auf Vormerkung des Vorvertrags stellen. Der Vorvertrag kann somit Dritten vorgelegt werden. Laut Grundbuchgesetz kann innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Vorvertrags kein Verkauf, keine Zwangsvollstreckung und keine Hypothek vorgenommen werden. Die vorläufige Vereinbarung unterliegt einer Verjährung von zehn Jahren ab dem Vereinbarungsdatum. Dieser Vorvertrag kann durch eine ordnungsgemäße notarielle Beglaubigung erlöschen.

2.2.4. Erbe

Das Vermögen, das sich im Nachlass des Verstorbenen befindet, kann ohne Weiteres an die Erben übertragen werden. Wenn der Verstorbene nur einen Erben hat, wird das Vermögen erstmals an den einzigen Erben übertragen. Sollten sich allerdings später andere Erben melden, werden auch diese ein Anrecht auf einen Anteil haben. Die Erben müssen aber durch eine gerichtliche Entscheidung oder eine notarielle Urkunde ihr Erbrecht beweisen.

2.3. Rechte, die einem Eigentümer gewährt werden

§ 35 (Eigentumsrecht) der Verfassung des Grundgesetzes im Jahre 1982 lautet:

„Jeder hat das Recht zu besitzen und zu erben. Diese Rechte können aber im öffentlichen Interesse durch das Gesetz eingeschränkt werden.“

Das bedeutet: Die Nutzung des Rechts darf nicht zum Nachteil des öffentlichen Interesses sein. Der 1. Absatz dieses Artikels bestimmt das Eigentumsrecht und der 2. Absatz die Einschränkungen des Rechts auf Eigentum. Die Vermietung des Eigentums kann z.B. zu einem Grundpfandrecht führen. Der Gläubiger hat in diesem Fall die gleichen eingeschränkten Rechte. Sollten die Zusagen nicht erfüllt werden, kann der Gläubiger das Eigentum zu seinen Gunsten verkaufen/nutzen. Ein weiteres Recht des Eigentümers ist, dass er sein Eigentum gegenüber anderen unter Berücksichtigung des Gesetzes schützen kann, z.B. im Falle einer unerlaubten Handlung.

3. IMMOBILIENSTEUERN

3.1 Steuern von Immobilienumsatzerlösen

Während des Kaufes bzw. Verkaufes eines Eigentums sind zwei Punkte zu beachten:

- Zeitpunkt des Erwerbs und
- ob die Übertragung gegen einen Verkaufspreis vorgenommen worden ist.

Wenn jemand sein Eigentum innerhalb von fünf Jahren ab Erwerbsdatum weiterverkauft und hierdurch einen höheren Betrag einnimmt, muss eine Einkommensteuer gezahlt werden.

Wenn ein Haushaltsvorstand für seinen/ihren Ehepartner oder seine/ihre Kinder Eigentum erwirbt, kann von einer Erbschaft- und Schenkungsteuer ausgegangen werden. Wenn aber beim Weiterverkauf des Eigentums eine Differenz von weniger als 8.000 TL (gültig seit dem 01.01.2012) vorliegt, dann ist dieser von einer Einkommensteuer befreit.

Die für das Kalenderjahr 2012 gültige Steuerquote ist wie folgt:

	Steuerbetrag
bis zu 10.000 TL	15 %
für einen Teil von 10.000 TL aus 25.000 TL sind es 1.500 TL, darüber hinaus	20 %
für einen Teil 25.000 TL aus 58.000 TL sind es 4.500 TL (bei Provision: für 25.000 TL von 88.000 TL sind es 4.500 TL), darüber hinaus	27 %
für weitere 58.000 TL über 58.000 TL sind es 13.410 TL (bei Provision: für weitere 88.000 TL über 88.000 TL sind es 21.510 TL), darüber hinaus	35 %

3.2 Mehrwertsteuer

Eigentumsobjekte von natürlichen oder juristischen Personen einschließlich geschäftlicher Unternehmen, Immobilien, Vermietungen und Einnahmen aus dem Verkauf sind von der Mehrwertsteuer betroffen. Bei Immobilienverkäufen, deren Nettofläche bis zu 150 m² beträgt, ist die Steuer nur 1 %. Bei m² darüber hinaus beträgt die Steuer 18 %. Bei natürlichen Personen wird keine Mehrwertsteuer erhoben.

3.3 Gebühr für die Eintragung in das Grundbuch

Auch Grundbuchangelegenheiten in Bezug auf Kauf- und Verkauf von Immobilien unterliegen den Gebühren. Beim Verkauf von Immobilien wird von Käufer und Verkäufer jeweils eine Gebühr von 0,15 % berechnet. Die Berechnung erfolgt über den tatsächlichen Verkaufspreis. Sollten die Parteien einen niedrigeren Verkaufswert darstellen, als er tatsächlich ist, wird im Nachhinein eine weitere Steuer (als Strafe) von 25 % berechnet.

3.4 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Im Falle einer Übertragung des Vermögens eines türkischen Bürgers durch Erbe, Spende oder eine andere Art und Weise ist der neue Eigentümer verpflichtet, die Erbschaftsteuer zu bezahlen. Wenn der Tod des Verstorbenen in der Türkei passiert ist, ist in den darauffolgenden vier Monaten, und wenn der Tod in einem anderen Land passiert ist, dann in sechs Monaten die Steuererklärung bei dem zuständigen Finanzamt (beim letzten Wohnsitz) abzugeben. Bei Abgabe dieser Erklärung muss das gesamte Eigentum des Verstorbenen angegeben werden.

Der Steuersatz bei einer Erbschaft- und Schenkungsteuer beträgt seit dem 01.01.2012 wie folgt:

Betrag	Steuerbetrag (%)	
	Geerbt	Übertragung
für die ersten 180.000 TL	1	10
für weitere 400.000 TL	3	15
für weitere 880.000 TL	5	20
für weitere 1.700.000 TL	7	25
geerbter Betrag, der 3.160.000 TL überschreitet	10	30

3.5 Grundsteuer

Diese Steuer unterteilt sich in Gebäude- und Grundstücksteuer. Sie bezieht sich auf Gebäude und Grundstücke, die sich in der Türkei befinden. Die Grundsteuer wird jedes Jahr in zwei Raten beglichen. Im März, April und Mai die erste Rate und im November die zweite Rate. Steuern für Immobilien und Grundstücke werden je nach dem derzeitigen Wert berechnet. Der Steuersatz für das Land beträgt je nachdem 1 bis 3 % und für Immobilien 2 %.

4. IMMOBILIENERWERB VON AUSLÄNDERN IN DER TÜRKEI

Nach Änderungen im Gesetz Nr. 6302, §1 und im Grundbuchgesetz Nr. 2644, § 35, sieht die neue Regelung in Bezug auf den Erwerb von Immobilien durch Ausländer in der Türkei wie folgt aus:

4.1 Erwerb von Unbeweglichem/Immobilien durch Ausländer in der Türkei

- a) Sofern es mit den gesetzlichen Beschränkungen übereinstimmt,
- b) ist ein Erwerb von Unbeweglichem/Immobilien durch Ausländer in der Türkei möglich.
Ein privates Eigentum, das ein Ausländer in der Türkei erworben hat, darf in einem Bezirk 10 % seiner 30 Hektar (30.000 m²), die er im ganzen Land erworben hat, nicht überschreiten. Der Ministerrat ist dazu ermächtigt, den einem Ausländer zur Verfügung stehenden Betrag aus dem ganzen Land bis zum Doppelten zu erhöhen.

4.2 Erwerb von Unbeweglichem/Immobilien durch Handelsunternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit nach den Gesetzen des eigenen Landes

Nur ausländische Handelsunternehmen können unter besonderen Voraussetzungen unbewegliches Eigentum in der Türkei erwerben und beschränkte Eigentumsrechte erhalten. Andere Unternehmen können kein Eigentum in der Türkei erwerben. Der Ministerrat ist dazu berechtigt, unter Berücksichtigung der Gesetze dem Handelsunternehmen dessen Rechte zu stoppen bzw. zu entziehen. Ausländische Handelsunternehmen sind verpflichtet, das erworbene Eigentum (das Projekt) innerhalb von zwei Jahren dem Ministerium zur Genehmigung

vorzulegen. Anschließend wird das Projekt an das Grundbuchamt übermittelt und es wird von dem Ministerium überwacht.

4.3 Erwerb von Immobilien durch ausländische Staatsangehörige, Körperschaften nach dem Recht eines ausländischen Staates und internationale Organisationen

Außer für die nach § 28 des türkischen Staatsangehörigkeitsgesetzes Nr. 5901 vom 29.05.2009 (dies bezieht sich auf mit Erlaubnis aus der Staatsangehörigkeit Entlassene) betreffenden Personen gilt Folgendes:

1. Die Personen mit echter ausländischer Staatsangehörigkeit,
2. nach ausländischen Rechtsvorschriften gegründete juristische Personen,
3. internationale Organisationen, mit mehr als 50 % Beteiligung oder Verwaltung genießen besondere, im Einzelnen bestimmte Rechte.

Insgesamt zusammengefasst sind eine ausländische Person, eine juristische Person, internationale Organisationen oder Verwaltungen dazu berechtigt, Eigentum in der Türkei zu erwerben und zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind militärisch verbotene Zonen und Sicherheitszonen.

Rechtsanwaltskanzlei
Aytekin Acar-Riemann
Feldstraße 60
20357 Hamburg

Tel.: +49 40 43091809
Fax: +49 40 43091829
Mobil: +49 177 3751686
www.kanzlei-acar.de

Emine Ulucan (türkische Anwältin)
Postfach 60 54 11 Hamburg
22249 Hamburg
Tel.: +49 151 47105016
emine@ulucan.de

XVI. UNGARN

Rita Weber
Immobilienrecht in Ungarn

Überblick

Das ungarische Liegenschaftsrecht wird zuvorderst im BGB („*polgári törvénykönyv*“, Gesetz Nr. 1959:IV) in den Vorschriften zum Sachenrecht (§§ 94-197 BGB) geregelt. Das Eigentum an Wohnungen richtet sich hingegen nach dem Gesetz über Miteigentumshäuser („*társasház törvény*“, Gesetz Nr. 2003:CXXXIII).

Die Zulässigkeit eines rechtsgeschäftlichen Grundstückserwerbs durch Ausländer richtet sich nach der Regierungsverordnung Nr. 7/1996 (I.18).

Anzumerken ist, dass nach den Regelungen des ungarischen Internationalen Privatrechts („*nemzetközi magánjog*“ Gesetzesverordnung Nr. 13 aus 1979) für Immobilien in Ungarn für die Geltendmachung von dinglichen Rechten (u.a. Eigentumsübertragung) sowie auf Miet- und Nießbrauchverträge ausschließlich ungarische Gerichte und Behörden zuständig sind, d.h., die ungarische Gerichtsbarkeit zwingend anwendbar ist. Dies ist auch vertraglich nicht abdingbar.

Das Gesetz über das Ackerland („*termőföldtörvény*“, Gesetz Nr. 1994:LV/) beinhaltet wichtige Regelungen für sämtliche als Landwirtschaft qualifizierten und genutzten Flächen (wie Ackerland, Weinanbau, Obstplantage, Garten, Wiese, Weide/Rasen, Schilf, Wald, aufgefors- tetes Gebiet, Fischweiher) – im Weiteren: *landwirtschaftliche Nutzfläche/-n*.

Kapitel I

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Im ungarischen Recht gibt es keine Unterscheidung zwischen Verpflichtungsgeschäft (Kauf) und Verfügungsgeschäft (Eigentumsübertragung) wie in Deutschland; bereits im Kaufvertrag liegt die Einigung über den Eigentumsübergang. Die Eigentumsübertragung kann auch u.a. durch Schenkung, Erbe, Beschluss von Behörden und Gerichtsurteil, öffentliche Versteigerung, Ersitzung, in gesetzlichen Fällen der Enteignung und Bebauung erfolgen.

Kapitel 2

KAUFVERTRAG

Der Liegenschafts Kaufvertrag bedarf der Schriftform und eines Mindestmaßes an Inhalt zu seiner Wirksamkeit. Das Mindestmaß an Inhalt wurde in der Rechtsprechung PED („*Polgári Elvi Döntés*“) Nr. XXV wie folgt als ausformuliert:

- Person der Parteien (Käufer, Verkäufer)
- deren Willenserklärung hinsichtlich der Übertragung
- Bezeichnung der Immobilie und des Kaufpreises

Üblich ist in Ungarn, den Verkauf unter Eigentumsvorbehalt bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises zu vereinbaren. Dies kann aber nachteilig sein, wenn die Immobilie bereits belastet und bis zur Eintragung des Käufers ggf. zwangsversteigert wird. Vorteilhafter ist, die Zustimmung des Verkäufers zur Eintragung des Käufers („*bejegyzési engedély*“) bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises beim Notar oder Rechtsanwalt zu hinterlegen.

Kapitel 3

FORMVORSCHRIFTEN/GRUNDBUCH

Zur Übertragung des Eigentumsrechts an einem Grundstück durch Kauf bedarf es eines schriftlichen Kaufvertrags, der entweder von einem Notar abgefasst oder von einem Rechtsanwalt errichtet und gegengezeichnet ist. Weiter ist die Eintragung in das Grundbuch zwingend erforderlich. Erst mit der Eintragung ins Grundbuch geht das Eigentum tatsächlich über.

Die örtlich zuständigen Grundbuchämter („*földhivatal*“) führen das sogenannte einheitliche Liegenschaftsregister („*ingatlan-nyilvántartás*“), dessen Rechtsgrundlage sich im gleichnamigen Gesetz Nr. 1997:CXLI („*ingatlan-nyilvántartási törvény*“) findet. Dies regelt weitere Einzelheiten für Inhalt und Form des Kaufvertrags, die für die Eintragung von Bedeutung sind.

Im Grundbuch werden die Immobilien unter Parzellennummern („*belyrajzi szám*“) verwaltet. Neben den nachstehend dargestellten beschriebenen Teilen sind die geografischen Daten in der Liegenschaftskartei („*alaptérkép*“) und die eingereichten Dokumente im Liegenschaftsarchiv („*okirattár*“) registriert.

Das Grundbuch besteht für jede Immobilie je nach Parzellennummer aus drei Teilen. Im Teil I sind die wichtigsten Angaben der Immobilien wie Größe, Bezeichnung (Wohnung, Wohnhaus, Baugrundstück, Ackerland etc.), Aufteilung und Eigentumsform aufgeführt. Im Teil II werden die Eigentümer registriert. Teil III beinhaltet die Belastungen (Hypothek, Dienstbarkeiten, Nießbrauch, diverse Nutzungsrechte) und Rechte (Vor- und Rückkaufsrecht, Option, Leibrenten- und Unterhaltsrecht etc.) sowie Vermerke (Eintragungsanträge, Vollstreckungsrechte, Prozess- und Verfahrensangaben etc.).

Für die Eintragungen ins Grundbuch gilt das Rangordnungsprinzip, nach dem die Anträge nach ihrer chronologischen Reihenfolge bearbeitet und eingetragen werden.

Der Kaufvertrag ist innerhalb von 30 Tagen nach Unterzeichnung beim Grundbuch einzureichen.

Die Eintragung eines Randvermerks („*széljegyzet*“) dokumentiert den Eingang des Antrages und sichert die Rangordnung.

Die Eintragung erfolgt mittlerweile elektronisch im elektronischen Informationssystem des Grundbuches („*TAKARNET*“). Rechtsanwälte und Notare können zur Abrufung der Daten einen direkten Zugang beantragen und dadurch auf das sogenannte Grundbuchblatt der Immobilie („*tulajdoni lap*“) zugreifen. Dieses beinhaltet den Auszug aus dem Grundbuch Teil I, II und III hinsichtlich der betroffenen Parzellennummer.

Seit 2012 muss bei Immobilienkaufverträgen nach Umsetzung der entsprechenden EU-Richtlinie dem Käufer ein Energieausweis vorgelegt werden. Dieser wird für zehn Jahre von hierzu ermächtigten Organisationen und Gutachtern ausgestellt.

Kapitel 4

STEUERN UND GEBÜHREN

1. STEUERN

Auf Immobilienkäufe fällt eine sogenannte Vermögensübertragungsgebühr („*vagy-onát ruházási illeték*“) an, die mit der deutschen Grunderwerbsteuer vergleichbar ist. Prinzipiell liegt die Vermögensübertragungssteuer bei 4 % (z.B. für Ferienhäuser) des Verkehrswertes. Diese kann das Finanzamt ggf. abweichend vom Kaufpreis festlegen.

Die Grunderwerbsteuer beträgt bei Wohnobjekten bis zu einem Wert von 4 Millionen Forint derzeit 2 %; bei Wohnobjekten ab 4 Millionen Forint: 4 % auf den Betrag oberhalb der 4-Millionen-Grenze.

Für Immobilienentwickler und -leasinggesellschaften gilt eine niedrigere Grunderwerbsteuer in Höhe von 2 % des Verkehrswertes.

Immobilienkäufe werden mit der geltenden Umsatzsteuer (in 2012: 27 %) besteuert; dies gilt jedoch nicht zwischen Privatpersonen.

Die jährliche Grundsteuer wird von jeder Gemeinde selbst bestimmt.

2. ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Die Zahlung ist in beliebiger Währung vereinbar. Üblicherweise zahlt der Käufer bei Vertragsschluss eine Anzahlung in Höhe von 5 bis 10 % des Kaufpreises als Sicherheit („*foglaló*“). Bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung wird die Summe auf den Kaufpreis angerechnet. Wenn der Vertrag aus Verschulden des Käufers nicht zustande kommt, wird die Summe vom Verkäufer einbehalten. Wenn der Vertrag aus Verschulden des Verkäufers nicht zustande kommt, muss dieser dem Käufer die Anzahlung in doppelter Höhe zurückerstatten.

Üblicherweise wird die Kaufsumme (abzüglich Anzahlung) bei einem Rechtsanwalt oder Notar bis zur Eintragung des Randvermerks bzw. Erteilung der Zustimmung der Eintragung des Käufers hinterlegt.

3. ANWALTSKOSTEN

Die Anwaltskosten liegen in der Regel ca. bei 0,5 bis 3 % des Kaufpreises.

Außerdem fallen noch Kosten für eventuell erforderliche Genehmigungen, Übersetzungen und die Eintragung im Grundbuch an.

Die Über- und Eintragungskosten werden vom Käufer getragen, falls nicht anders vereinbart.

Kapitel 5

ERWERB DURCH AUSLÄNDER UND AUSLÄNDISCHE JURISTISCHE PERSONEN

Der Erwerb von Immobilien in Ungarn durch ausländische Personen ist mit den nachfolgenden Ausnahmen und Einschränkungen genehmigungspflichtig.

Seit dem EU-Beitritt Ungarns zum 01.05.2004 sind Bürger und Unternehmen aus anderen EU- und EWR-Ländern grundsätzlich den Inländern gleichgestellt. Eine volle rechtliche Gleichstellung bezüglich bestimmter Grundstücksgeschäfte trat im Mai 2009 ein. Demnach darf dieser Personenkreis genehmigungsfrei Immobilien erwerben. Weiterhin darf Ungarn jedoch die Erwerbsverbote an landwirtschaftlichen Nutzflächen durch natürliche Personen, die keinen Wohnsitz in Ungarn haben und die nicht ungarische Staatsbürger sind, sowie durch juristische Personen für eine Übergangsfrist bis 2014 aufrechterhalten.

I. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist in Ungarn sowohl für natürliche als auch für juristische Personen an Beschränkungen gebunden.

In der Regel können nur inländische Privatpersonen landwirtschaftliche Nutzflächen erwerben und nur unter der Bedingung, dass die Größe des Grundstücks 300 Hektar oder der

Wert des Grundstücks 6.000 Goldkronen („*aranykorona érték*“) nicht übersteigt. Der Goldkronenwert von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird aufgrund der Erträge und Qualität des Bodens festgelegt und im Grundbuch festgehalten.

Juristische Personen (sowohl inländische als auch ausländische) können landwirtschaftliche Nutzflächen bis auf wenige Ausnahmen (u.a. gesetzliche Erbschaft, die Ersitzung, die Aufstockung) im Allgemeinen nicht erwerben.

Eine weitere Ausnahmeregelung gilt für EU-Bürger, die sich als Einzellandwirte niederlassen wollen, seit mindestens drei Jahren dauerhaft und rechtmäßig in Ungarn wohnen und eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausüben. Diese dürfen nach den für inländische Privatpersonen geltenden Regelungen landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Genehmigung erwerben.

Zum Nachweis der Fähigkeit zum Eigentumserwerb bedarf es einer Bescheinigung, dass der EU-Bürger seit mindestens drei Jahren dauerhaft und rechtmäßig in Ungarn wohnt, einer gültigen Aufenthaltsgenehmigung, einer Bestätigung der Verwaltungsstelle für Landwirtschaft, dass in den drei Jahren vor Eigentumserwerb im eigenen Namen und dauerhaft eine landwirtschaftliche Tätigkeit in Ungarn betrieben wurde.

Die Beschränkungen gelten bis Mai 2014 fort.

2. IMMOBILIEN, DIE KEINE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN SIND

Ausländische Personen können Immobilien in Ungarn mit Genehmigung des zuständigen Verwaltungsamtes („*Közigazgatási Hivatal*“) erwerben. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn der Immobilienerwerb nicht gegen öffentliches Interesse oder das Interesse der Selbstverwaltung (Gemeinde) verstößt.

EU-Bürger können unter den gleichen Bedingungen wie ungarische Staatsangehörige – also genehmigungsfrei – die nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche angesehenen Immobilien erwerben. Soll auf dem zu erwerbenden Grundstück ein Wohnsitz errichtet werden, muss eine Bestätigung der Baubehörde darüber eingeholt werden, dass auf dem Grundstück ein Wohngebäude gebaut werden darf.

Erwerb durch im ausländischen Eigentum bzw. Teileigentum stehende Gesellschaften mit Sitz in Ungarn ist ohne Genehmigung uneingeschränkt möglich, sofern nicht landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen ist.

Devisenrechtliche Genehmigungen sind nicht erforderlich.

Kapitel 6

MIETE

Neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch regelt das Gesetz über die der Miete und Veräußerung von Wohnungen und Räumlichkeiten („*lakástörvény*“ Gesetz Nr. 1993:LXXVIII.) die Miete der gewerblichen und nicht gewerblichen Immobilien.

Das Mietverhältnis kommt mit Vertrag zwischen Vermieter und Mieter zustande. Der Vertrag kann auf bestimmte oder unbestimmte Zeit oder bis Eintritt einer Bedingung geschlossen werden. Der Mietvertrag darf grundsätzlich schriftlich, mündlich oder sogar durch konkludentes Verhalten geschlossen werden, der Mietvertrag hinsichtlich Wohnungen muss aber schriftlich abgeschlossen werden. Die Parteien müssen sich in den wesentlichen Punkten des Vertrags und in den von einer der Parteien als wesentlich betrachteten Punkten einigen. So müssen sie sich bei einem Mietvertrag bezüglich der Mietdauer, des Mietzinses und des Mietobjektes unbedingt einig sein. Die Höhe des Mietzinses und der Betriebskosten können die Parteien frei vereinbaren. Seit 2012 ist bei Mietverträgen über ein Jahr die Vorlage eines Energieausweises erforderlich.

In Ungarn wird Wohnungs- oder Wohnhauseigentum der Miete gegenüber bevorzugt. Eine Tendenz zum Mieterschutz ähnlich wie in Deutschland oder Österreich ist in Ungarn in dieser Form nicht vorhanden. Dennoch ist es ratsam, Mietverträge schriftlich und möglichst detailliert zu verfassen. Die Verweisung auf die allgemeinen Rechtsvorschriften hilft in Streitfällen wenig, da sowohl in den Vorschriften als auch in dieser Rechtsprechung Hinweise für eine adäquate Regelung nicht allzu umfangreich vorhanden sind.

Rechtsanwältin Rita Weber Dr. iur. (Budapest)
zugelassen in Deutschland und in Ungarn
www.spaetgens-weber.de

