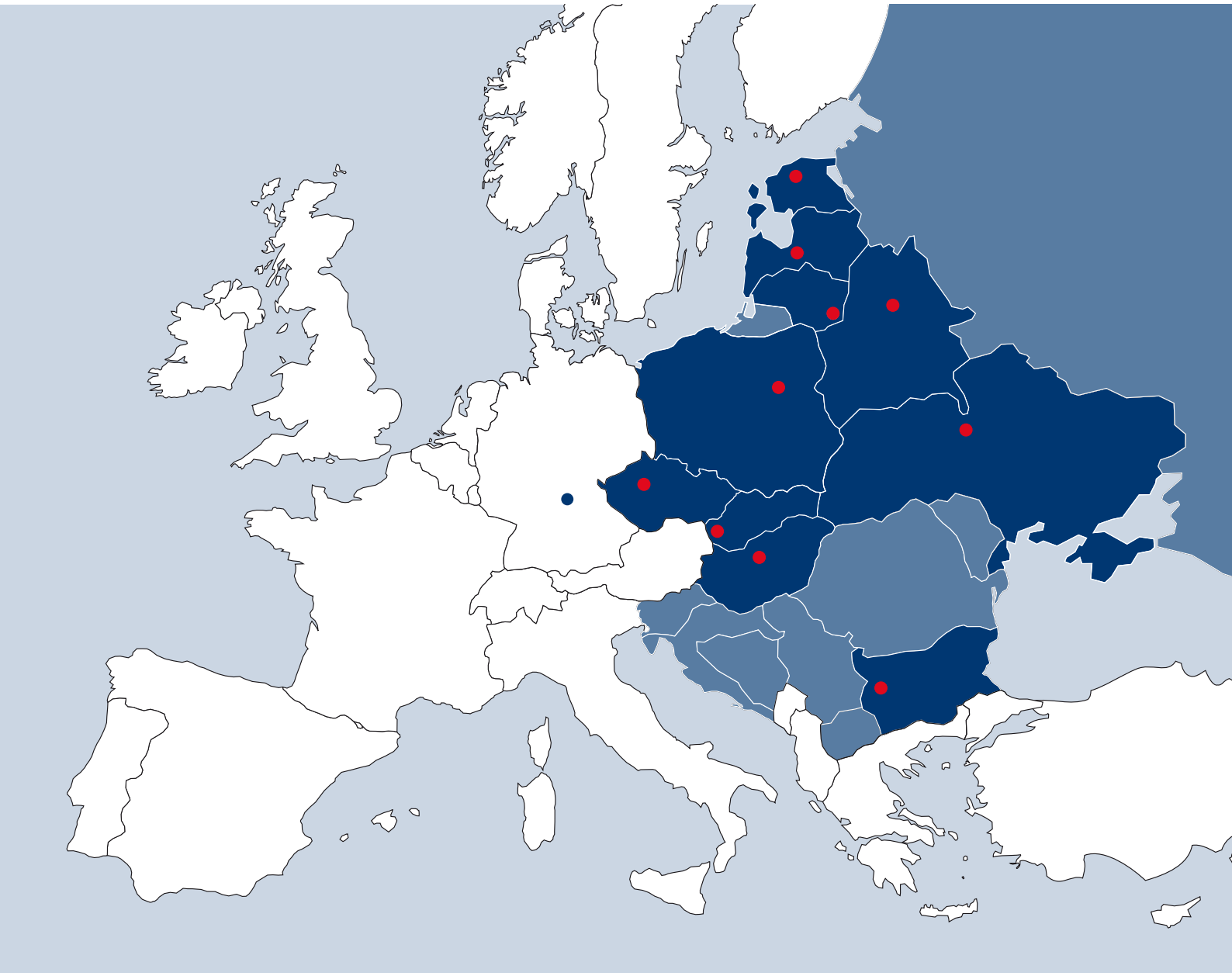
bnt
attorneys-at-law

IMMOBILIEN SURVEY

Mittel- und Osteuropa

2013



BRATISLAVA BUDAPEST KYIV MINSK NÜRNBERG PRAHA RIGA SOFIA TALLINN VILNIUS WARSZAWA

bnt
attorneys-at-law

Inhalt

Rechtsgebiete

Grundbuch 6
Erwerb von Grundeigentum 11
Zweckgesellschaften 16
Besicherung der Finanzierung 20
Risiken beim Erwerb 24
Steuern und Kosten 28
Öffentliches Baurecht 34
Vermietung 38

Länder

Immobilien Belarus 42
Immobilien Bulgarien 44
Immobilien Deutschland 46
Immobilien Estland 48
Immobilien Lettland 50
Immobilien Litauen 52
Immobilien Polen 54
Immobilien Slowakei 56
Immobilien Tschechische Republik 58
Immobilien Ukraine 61
Immobilien Ungarn 63

Notizen 65
bnt Standorte 67

Vorwort

Wir freuen uns, Ihnen bereits die dritte Auflage des Immobilien Surveys für Investoren in Mittel- und Osteuropa vorlegen zu können. Die vielen positiven Rückmeldungen zu den Vorauflagen haben uns gefreut und dazu bewogen, die bewährte Darstellungsweise beizubehalten. So werden im ersten Teil einzelne Rechtsfragen im Überblick für mehrere Länder einander gegenübergestellt. Im zweiten Teil werden die wichtigsten Rechtsfragen jeweils bezogen auf ein Land beantwortet.

Neben diesem wurde auch der Survey zur Immobilienfinanzierung neu aufgelegt. Die Bearbeitung hat jeweils den Stand Juni 2013.

Mit beiden Veröffentlichungen bieten wir Ihnen fundiertes Rechtswissen in kompakter Form und damit eine sichere Grundlage für Ihre Entscheidungen.

Als Spezialist für Mittel- und Osteuropa ist bnt in elf Ländern Mittel- und Osteuropas zu Hause. Wir würden uns freuen, Sie bei uns begrüßen zu dürfen!

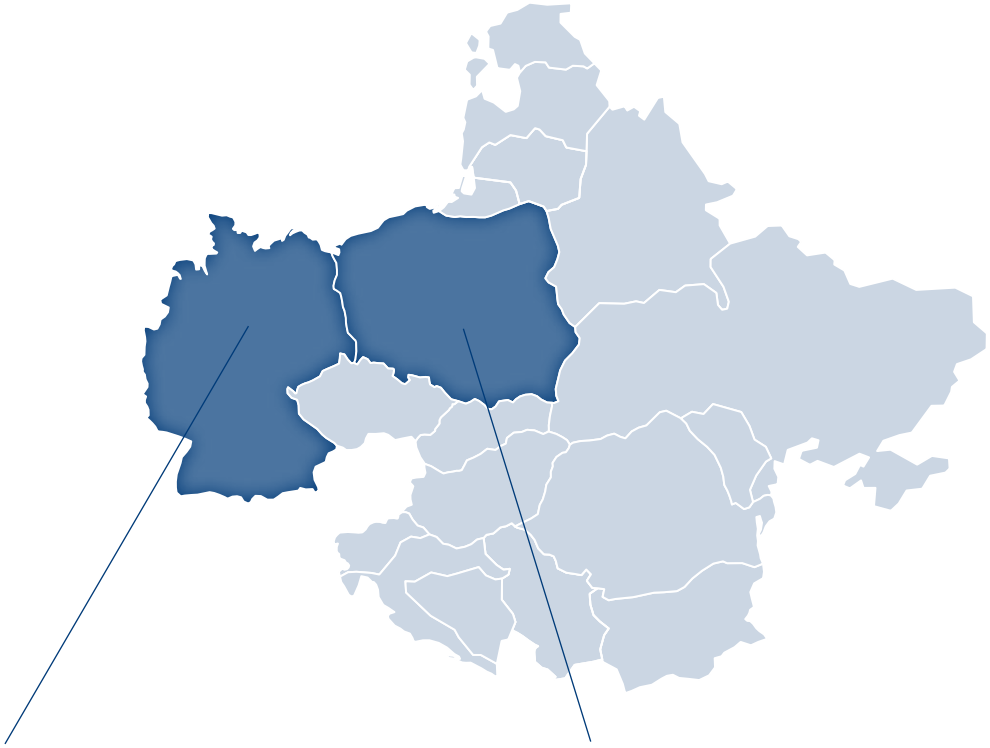
Herzlichst

Daniel Gößling (bnt Nürnberg)

Grundbuch

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Deutschland:

- In Deutschland werden Immobilien in einem öffentlichen Register – dem Grundbuch – in der Regel bei den Amtsgerichten geführt.
- Grundstücke sind im Grundbuch nach ihren Stammdaten (Gemarkung, Flur und Flurstück, Größe) im so genannten Bestandsverzeichnis eingetragen; daneben besteht ein Grundbuchblatt aus 3 Abteilungen; in Abteilung 1 sind der Eigentümer bzw. der sonstige Berechtigte sowie der Grund für die Eintragung aufgeführt, in Abteilung 2 folgen alle dinglichen Lasten (z.B. Wegerechte) und Beschränkungen, in Abteilung 3 findet man die Grundpfandrechte.
- Schuldrechtliche Verhältnisse, wie z.B. Miete und Pacht, werden nicht in das Grundbuch eingetragen.
- Grundstücksübertragungen und -belastungen erfordern eine Eintragung im Grundbuch.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird umfangreich geschützt; daher reicht der Grundbuchauszug zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück aus.
- Änderungen im Grundbuch erfolgen in der Regel nur auf Antrag des Berechtigten mit notariell beglaubigter Bewilligung.
- Das Recht zur Einsichtnahme in das Grundbuch besteht für jeden, der ein konkretes Interesse darlegen kann (Kaufabsicht reicht aus).

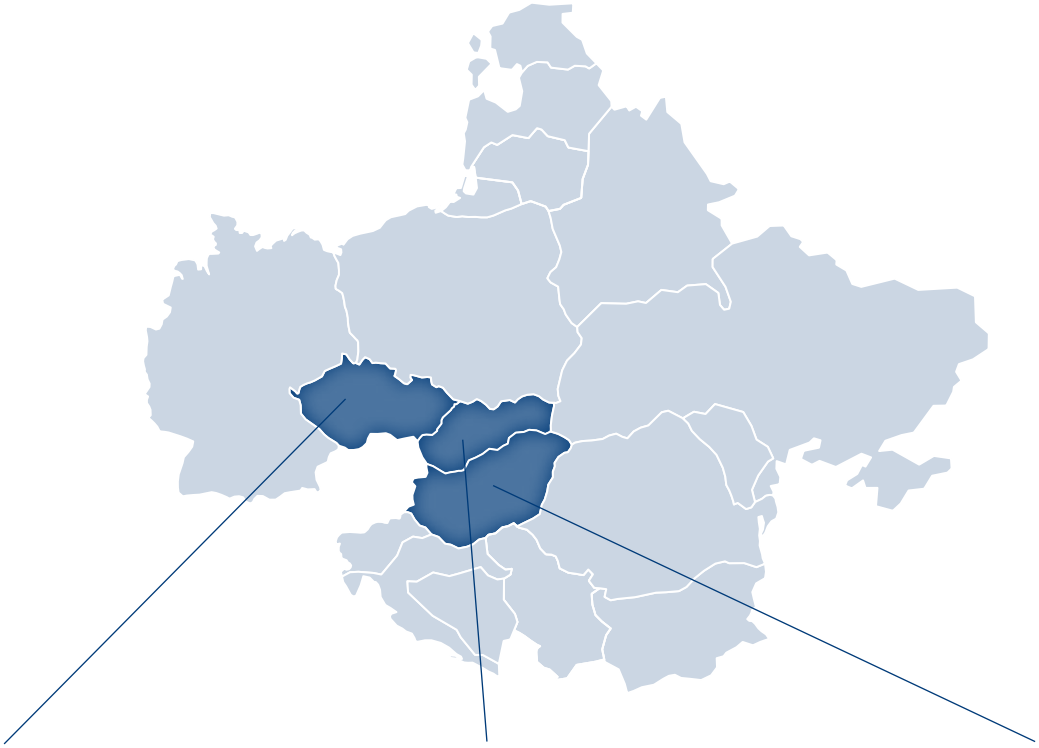
Polen

- In Polen wird für jede Immobilie ein öffentliches Register – das Grundbuch – geführt.
- Die Grundbücher werden an den Amtsgerichten von speziellen Grundbuchabteilungen elektronisch geführt.
- Grundstücke werden im Grundbuch mit einheitlicher Nummer gekennzeichnet, die Stammdaten (Fläche, Kennzeichnung usw.) des Grundstücks sind in der 1. Abteilung eingetragen; daneben bestehen Grundbücher aus 3 sonstigen Abteilungen; in der 2. Abteilung sind der Eigentümer bzw. Erbnießbrauchberechtigte sowie der Grund für die Eintragung aufgeführt, in der 3. Abteilung folgen alle dinglichen Lasten und Beschränkungen mit Ausnahme von Hypotheken, in der 4. Abteilung werden Hypotheken geführt.
- Schuldrechtliche Verhältnisse, wie z.B. Miete und Pacht, können in das Grundbuch in die 3. Abteilung eingetragen werden.
- Das Grundstückseigentum geht kraft Vertragsabrede über, die Eintragung im Grundbuch erfolgt unabhängig davon.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird umfangreich geschützt; daher reicht der aktuelle Grundbuchauszug zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück grundsätzlich aus.
- Änderungen im Grundbuch finden in der Regel nur auf Antrag des Berechtigten mit notariell beglaubigter Bewilligung statt.
- Das Recht zur Einsichtnahme in das Grundbuch gegen eine geringe Gebühr hat jeder, ohne ein konkretes Interesse darlegen zu müssen.
- 2010 wurde die Möglichkeit eingeführt, per Internet kostenlos Einsicht in das Grundbuch zu nehmen, wobei eine Suche nur über die Grundbuchnummer möglich ist. Für Einsicht in die Grundbuchakten ist allerdings Nachweis eines rechtlichen Interesses erforderlich.

Grundbuch

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Tschechische Republik:

- Öffentliches Register mit immobilienbezogenen Angaben (Grundbuch)...
- Das von örtlichen Verwaltungsbehörden (also nicht den Gerichten) geführt wird.
- Das Grundbuch erfasst jede einzelne Liegenschaft mit einer gesonderten Beschreibung und einer Darstellung ihrer Lage und Form. Gemäß neuem BGB: Für bestimmte Immobilien wird außerdem der Kaufpreis im Grundbuch festgehalten.
- Das Grundbuch enthält außerdem Angaben zu Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und anderen Lasten.
- Mietverträge werden nicht im Grundbuch erfasst. Gemäß neuem BGB: Eine Eintragung von Mietverhältnissen ins Grundbuch ist möglich, falls dies der Vermieter (oder der Mieter mit Einverständnis des Vermieters) wünscht.
- Die Übereignung von Immobilien muss im Grundbuch erfasst werden, um Wirksamkeit zu erlangen.
- Das Prinzip des guten Glaubens an die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch findet keine Anwendung. Gemäß neuem BGB: Auf die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch ist gemäß dem Prinzip des guten Glaubens Verlass.

Slowakei:

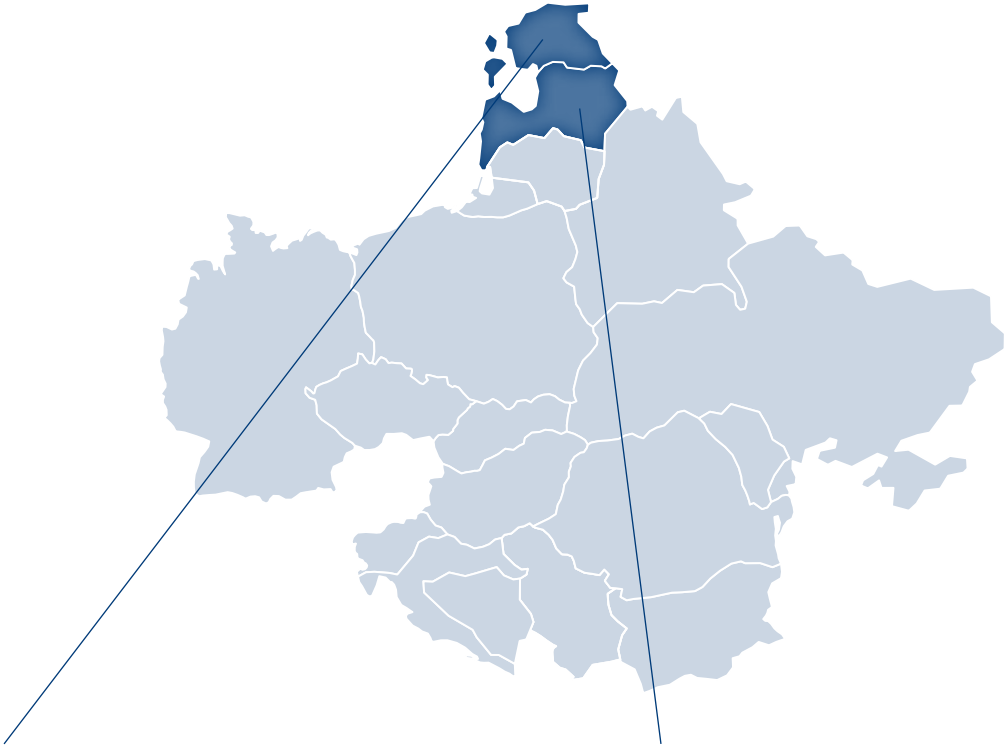
- Immobilien werden in einem öffentlichen Register – Immobilienkataster – geführt.
- Ein informativer (nicht behördlicher) Grundbuchauszug kann gebührenfrei im Internet jederzeit heruntergeladen werden.
- Das Immobilienkataster wird durch die örtlichen Verwaltungsbehörden (nicht durch Gerichte) geführt.
- Im Immobilienkataster werden einheitlich alle relevanten Informationen über Immobilien geführt.
- Zu Immobilien gehören: Grundstücke, Bauten, Wohnungen, gewerbliche Räumlichkeiten. Eintragungsfähig sind auch die noch im Baustadium befindlichen Bauten, Wohnungen und gewerblichen Räumlichkeiten.
- Das Immobilienkataster ist Informationsquelle auch bzgl. der Lasten (Pfandrechte, Servitute, Vorkaufsrechte usw.), Dauermietverhältnisse, Exekutions- oder Gerichtsverfahren usw.
- Es gilt das Intabulationsprinzip, d.h. die Übereignung erfolgt erst mit der Eintragung in das Immobilienkataster.
- Obwohl der Grundbuchauszug in der Regel zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse verwendet wird, können ungültige Übertragungen gerichtlich aufgehoben und im Immobilienkataster gelöscht werden. Der gutgläubige Erwerb ist nicht geschützt.

Ungarn:

- In Ungarn werden alle Immobilien in einem öffentlichen Register, dem Grundbuch, geführt.
- Das Grundbuch wird behördlich, also nicht von einem Gericht verwaltet.
- Schuldrechtliche Verhältnisse wie z.B. Miete und Pacht werden grundsätzlich nicht eingetragen.

Grundbuch

Recht und Steuern 2013



Estland:

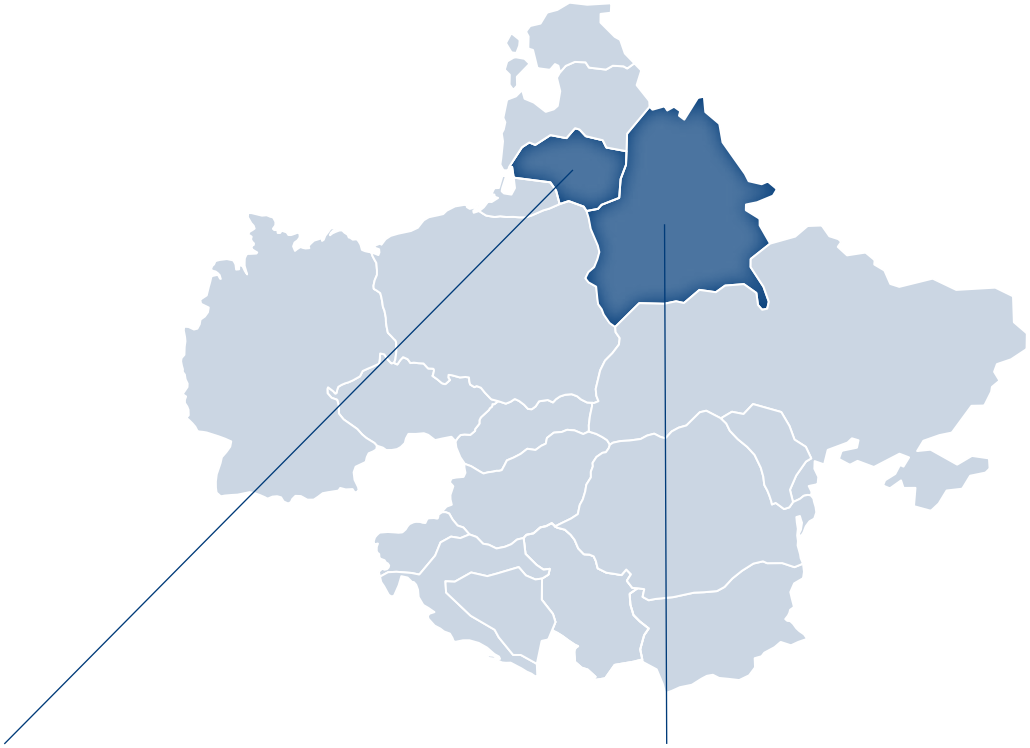
- In Estland wird ein Grundbuch (kinnistusraamat) geführt, in dem grundsätzlich alle Immobilien sowie die mit ihnen verbundenen dinglichen Rechte einzutragen sind.
- Regelungen zum Grundbuch findet man im Grundbuchgesetz (kinnistusraamatuseadus).
- Das Grundbuch wird beim Gericht erster Instanz, dem Landgericht (maakohus), geführt.
- Das estnische Grundbuch enthält alle Informationen über die Eigentumsverhältnisse am Grundstück sowie etwaige belastende Rechte, wie z.B. Hypotheken oder Pfandrechte.
- Schuldrechtliche Verhältnisse, wie z.B. Miete und Pacht, können auf Verlangen des Mieters in das Grundbuch eingetragen werden. Dies erfolgt häufig etwa dann, wenn die vereinbarte Kündigungsfrist länger als die gesetzliche ist.
- Der gute Glaube an die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch ist in Estland umfangreich geschützt.
- Änderungen im Grundbuch sind in der Regel nur auf Antrag des Berechtigten mit notariell beglaubigter Bewilligung vorzunehmen.
- Grundbuchauskünfte können über das Zentralregister beim Justizministerium auf elektronischem Wege eingeholt werden.
- Eine Eintragung in das Grundbuch dauert etwa drei Monate und ist gebührenpflichtig.

Lettland:

- Es existiert ein öffentlich zugängliches elektronisches Grundbuch.
- Das Grundbuch ist aufgeteilt in vier Abteilungen. Abteilung 1 enthält allgemeine Angaben über die Immobilie, in Abteilung 2 ist der Eigentümer aufgeführt, in Abteilung 3 folgen Informationen zu Grunddienstbarkeiten, Grundpfandrechten und anderen dinglichen Lasten, Abteilung 4 enthält Angaben über Schulden.
- Miet- und Pachtverhältnisse können zur Absicherung des Mieters/Pächters in das Grundbuch eingetragen werden.
- Die rechtsgeschäftliche Übereignung eines Grundstücks muss in das Grundbuch eingetragen werden um wirksam zu sein.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird geschützt (positive Publizität), daher reicht der Grundbuchauszug zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück aus.
- Änderungen im Grundbuch erfolgen in der Regel nur auf Antrag des Berechtigten mit notariell beglaubigter Bewilligung.

Grundbuch

Recht und Steuern 2013



Litauen:

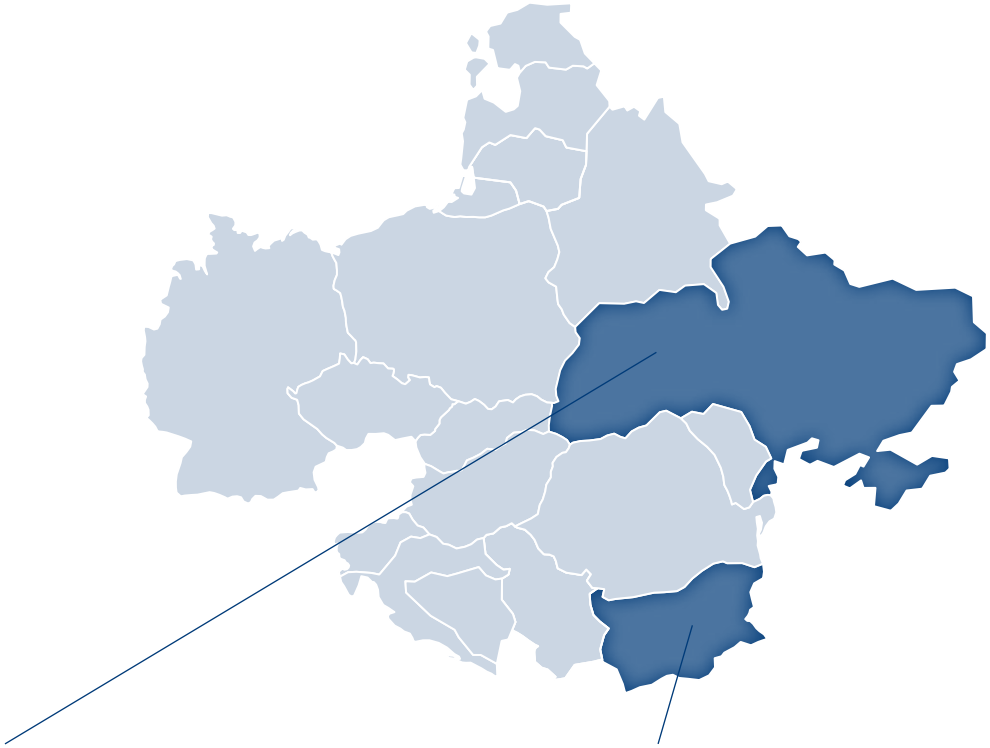
- In Litauen wird ein Grundbuch geführt, in dem grundsätzlich alle Grundstücke und darauf befindlichen Immobilien sowie deren Belastungen und Nutzungsrechte eingetragen sind.
- Der Immobilien- bzw. Grundstückskaufvertrag muss in das Grundbuch eingetragen werden. Er ist zwar bereits vor der Registrierung im Verhältnis zwischen den Parteien wirksam, jedoch können sich die Vertragsparteien auf den Vertrag gegenüber Dritten nur dann berufen, wenn er im Grundbuch eingetragen ist.
- Das Grundbuch führt ein staatliches Unternehmen (VĮ Registrų centras).

Belarus

- Das Immobilienregister besteht aus einem Registrierungsbuch, welches Informationen über jedes Grundstück oder sonstige Objekte beinhaltet, die sich auf diesem Land befinden.
- Das Eigentum geht im Zeitpunkt der Registrierung über.
- Der Inhalt des Immobilienregisters genießt öffentlichen Glauben solange nicht eine gegenteilige Gerichtsentscheidung existiert.
- Jedermann kann Informationen über Immobilien einholen, jedoch können weitergehende Informationen (z.B. Einsicht in das gesamte Register) nur durch eine gesetzlich hierzu ermächtigte Person erlangt werden.
- Die im Immobilienregister erhaltenen Informationen über Immobilien, Rechte auf Immobilien und deren Beschränkungen (Belastungen) sind keine Geschäftsgeheimnisse im Sinne der einschlägigen Vorschriften.

Grundbuch

Recht und Steuern 2013



Ukraine:

- Ein einheitliches Immobilienregister ist in der Ukraine zwar durch das Gesetz vorgesehen, ist jedoch bis heute noch nicht aufgebaut worden. Bis zum Aufbau eines einheitlichen Registers werden Immobilienrechte und Belastungen in verschiedene Register eingetragen.
- Immobilien (Gebäude, Wohnungen, gewerbliche Räumlichkeiten) werden in einem Immobilienregister geführt, Grundstücke werden in einem Landkataster erfasst.
- In das Immobilienregister werden Informationen zu Entstehung, Übergang, Beendigung und Vermietung des Eigentums eingetragen. Im Landkataster werden Eigentums- und Nutzungsrechte sowie Belastungen an Grundstücken erfasst. Daneben enthält das Landkataster alle für das Grundstück relevanten Informationen (Katasterplan, Zweckbestimmung, Schätzwert von Grundstücken, auf dem Grundstück befindliche Bauten und Gebäude usw.).
- Mietverhältnisse, die länger als drei Jahre andauern, werden im Immobilienregister eingetragen. Pachtverhältnisse unterliegen dagegen in allen Fällen der staatlichen Registrierung und Eintragung ins Landkataster.
- Immobilienregister und Landkataster sind eingeschränkt zugänglich, der Zugang zu den Registern wird nur Immobilieneigentümern, deren Rechtsnachfolgern, Notaren, Gerichten und anderen Behörden eingeräumt.

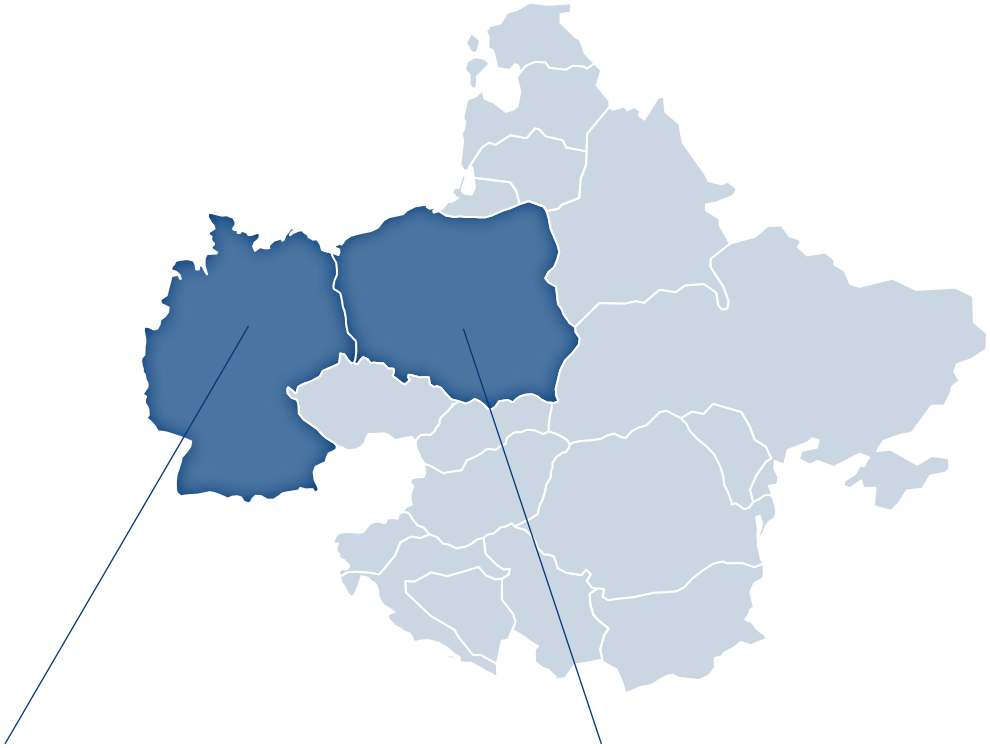
Bulgarien:

- Das Grundbuch wird durch die staatliche Eintragungsagentur zunehmend auch in elektronischer Form geführt. Es werden Informationen zu Entstehung, Übergang und Auflösung des Eigentumsrechts und der beschränkten dinglichen Rechte eingetragen. Der Zugang zum Grundbuch steht jedermann offen. Die Angaben des Grundbuchs sind jedoch lückenhaft, da nicht alle Vorgänge, die den eigentumsrechtlichen Status einer Immobilie betreffen, eintragungspflichtig sind. Insbesondere können sich Lücken in Bezug auf Reprivatisierungsobjekte mit mehreren Erben ergeben.
- Daneben entsteht ein Katastersystem, das die Identifikation von Immobilien anhand von einheitlichen Katasternummern ermöglicht und zusätzliche Informationen in Bezug auf das jeweilige Grundstück (z.B. Zweckbestimmung, Bebauung) enthält.

Erwerb von Grundeigentum

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Deutschland:

- Der Immobilienkaufvertrag sowie die Einigung über die dingliche Übertragung des Grundstücks (beides ist voneinander zu unterscheiden) bedürfen der notariellen Beurkundung.
- Die Übereignung wird erst durch Eintragung ins Grundbuch vollzogen (nicht bereits nach Abschluss des Kaufvertrages und dinglicher Einigung).
- Die Veräußerung des Grundstücks hat auf die dinglichen Belastungen des Grundstücks keinen Einfluss.
- Ausländische natürliche und juristische Personen unterliegen in Deutschland keinen besonderen Beschränkungen und Genehmigungspflichten beim Kauf von Immobilien.
- Allgemeine Genehmigungsvorbehalte existieren bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen und in manchen Fällen bei Grundstücken auf dem Gebiet der ehemaligen DDR.
- Eigentum besteht in der Regel einheitlich am Grundstück und an darauf errichteten Gebäuden (Ausnahmen: Wohnungseigentum, Erbbaurechte).
- Oft günstige Erwerbsmöglichkeiten von Grundstücken in der Zwangsvollstreckung; Mängelrechte sind in diesen Fällen ausgeschlossen.

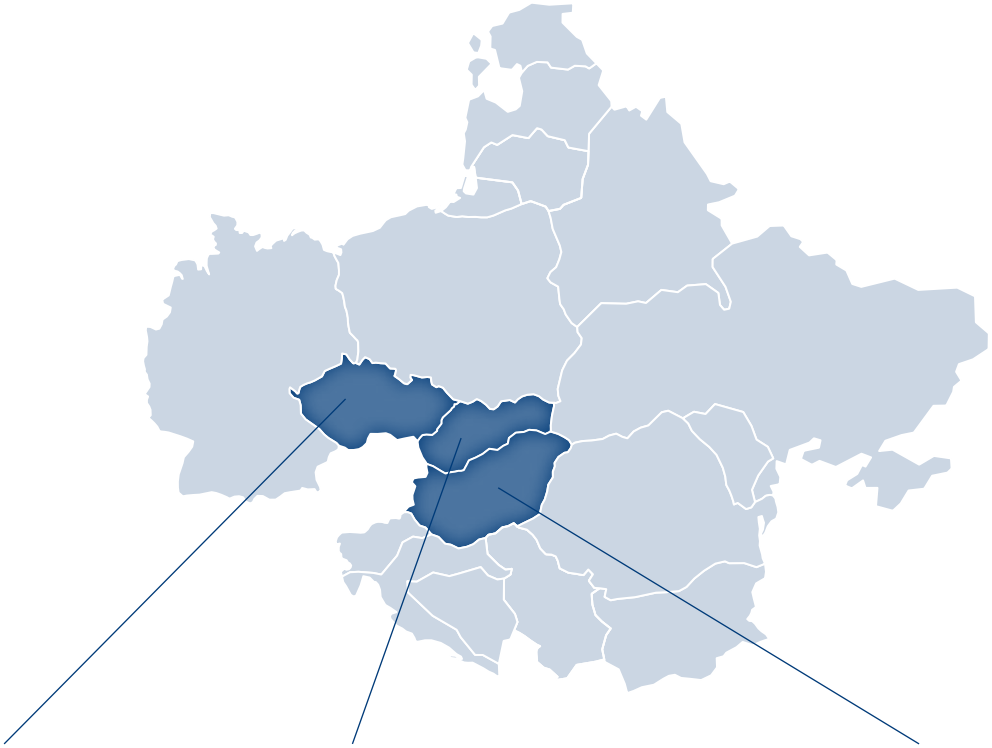
Polen

- Der Immobilienkaufvertrag über Eigentum oder Erbnießbrauch bedürfen der notariellen Beurkundung und der Eintragung in das Grundbuch.
- Die Übereignung wird bereits nach Abschluss des Kaufvertrages vollzogen (Ausnahme: Erbnießbrauchrecht).
- Natürliche und juristische Personen aus EU-Mitgliedstaaten unterliegen in Polen besonderen Beschränkungen und Genehmigungspflichten beim Kauf von Inland- und forstwirtschaftlichen Immobilien.
- Natürliche und juristische Personen aus Nicht-EU-Mitgliedstaaten unterliegen in Polen besonderen Beschränkungen und Genehmigungspflichten beim Kauf von allen Immobilien.
- Eigentum besteht in der Regel einheitlich am Grundstück und an darauf errichteten Gebäuden (Ausnahmen: Wohnungseigentum, Erbnießbrauchrechte).
- Oft gibt es günstige Erwerbsmöglichkeiten von Grundstücken in der Zwangsvollstreckung; Mängelrechte sind in diesen Fällen aber weitgehend ausgeschlossen.

Erwerb von Grundeigentum

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Tschechische Republik:

- Der Kaufvertrag muss die zu erwerbende Liegenschaft hinreichend beschreiben und den Kaufpreis nennen.
- Die Unterschriften auf dem Kaufvertrag bedürfen der notariellen Beglaubigung und müssen auf ein und derselben Vertragsurkunde geleistet werden.
- Die Immobilienübereignung wird erst mit der Einverleibung ins Grundbuch vollzogen, also nicht bereits bei Vertragsaushändigung.
- Die Eigentümer von Gebäuden sind womöglich verschieden von den Eigentümern der Grundstücke, auf denen diese Gebäude errichtet sind. Das Prinzip superficies solo cedit findet keine Anwendung. Gemäß neuem BGB: Gebäude sind Bestandteil des Grundstücks, auf dem sie sich befinden.

Slowakei:

- Übertragungsverträge müssen erhöhte formelle und inhaltliche Anforderungen erfüllen.
- Übertragungsverträge können, müssen jedoch nicht, entweder in notariell beurkundeter Form abgefasst oder von einem Rechtsanwalt authentifiziert werden. In diesen Fällen ist das Eintragungsverfahren im Immobilienkataster schneller und einfacher und der Notar bzw. Rechtsanwalt trägt eine erhöhte Haftung für die Rechtmäßigkeit der Übereignung.
- Zum Eigentumserwerb an der Immobilie kommt es erst mit der Eintragung in das Immobilienkataster.
- Das Gebäude und das Grundstück, auf dem sich das Gebäude befindet, können unterschiedliche Eigentümer haben.
- Einschränkungen des Grunderwerbs für Ausländer, Einschränkungen für EU-Bürger nur im Hinblick auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.
- Uneingeschränkter Erwerb durch in der Slowakei eingetragene Zweckgesellschaften.
- Bereits die noch im Baustadium befindlichen Bauten, Wohnungen und gewerblichen Räumlichkeiten können Gegenstand von Übertragungen oder Rechtsgeschäften sein (z.B. Verpfändung zugunsten der finanzierenden Institute).

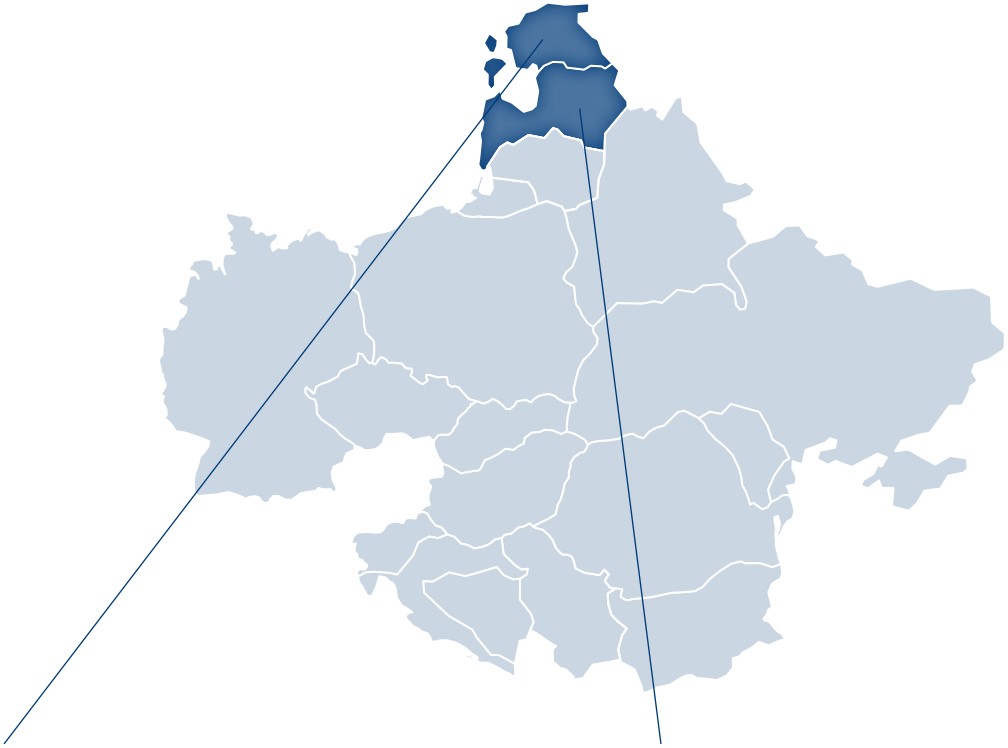
Ungarn:

- Der Immobilienkauf in Ungarn ist an strikte Formvorschriften gebunden. Ein Kaufvertrag ist nur in einer notariellen Urkunde oder durch Beurkundung durch einen Anwalt wirksam abzuschließen.
- Die Übereignung wird erst durch Eintragung ins Grundbuch vollzogen, nicht bereits nach Abschluss des Kaufvertrages oder Bezahlung.
- EU-Ausländer können – abgesehen von landwirtschaftlichen Flächen – ohne Beschränkungen Immobilien erwerben.
- Für landwirtschaftliche Flächen gelten besondere Erwerbsvorschriften für In- und Ausländer.

Erwerb von Grundeigentum

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Estland:

- Das estnische Sachenrecht entspricht weitgehend den deutschen Bestimmungen.
- Eigentum besteht grundsätzlich einheitlich am Grundstück und an den darauf errichteten Gebäuden.
- Ein Rechtsgeschäft, das zum Erwerb oder zur Veräußerung eines Grundstücks verpflichtet, ist notariell zu beurkunden.
- Die wirksame Übertragung des Grundstückseigentums setzt neben dem schuldrechtlichen Vertrag auch eine unbedingte und unbefristete dingliche Einigung voraus, die ebenfalls notariell zu beurkunden ist (Auflassung).
- Das Eigentum an dem Grundstück geht erst mit der Eintragung im Grundbuch über.
- Ausländischen natürlichen und juristischen Personen ist der Erwerb von Immobilien generell erlaubt, sofern Grundeigentum und Gebäude registriert sind.
- Der Grunderwerb landwirtschaftlicher Flächen und Wälder durch ausländische natürliche und juristische Personen bedarf einer Genehmigung durch die lokalen Behörden. Dies gilt jedoch nicht für Staatsangehörige aus EU-Staaten, aus der OECD oder dem EWR, die seit mindestens drei Jahren ununterbrochen in einem dieser Staaten landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich tätig sind.
- Der Gemeinde steht grundsätzlich ein Vorkaufsrecht zu, das jedoch in aller Regel nicht ausgeübt wird.
- Im Insolvenzverfahren können Immobilien lastenfrei erworben werden.

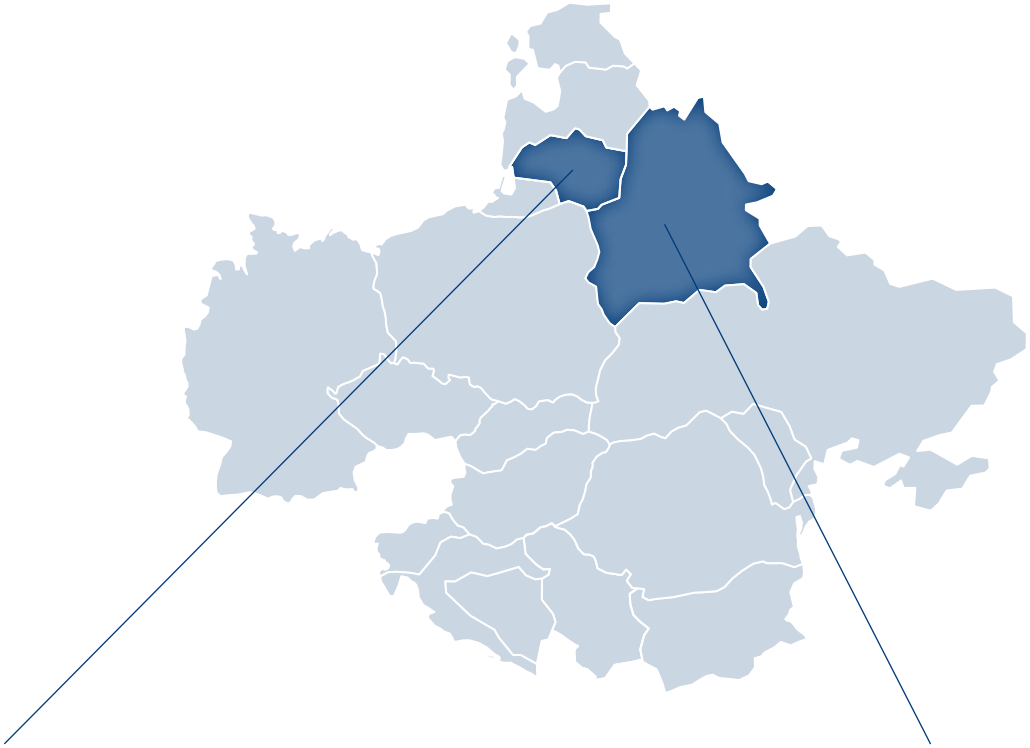
Lettland:

- Die Beschreibung des Grundstücks und der Kaufpreis müssen zwingend im Grundstückskaufvertrag angegeben sein.
- Der Grundstückskaufvertrag muss nicht notariell beglaubigt sein, dafür aber der Eintragungsantrag an das Grundbuchamt.
- Die Grundstücksübereignung ist erst dann abgeschlossen, wenn die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch erfolgt, und nicht bereits nach Abschluss des Kaufvertrags.
- Ein Gebäude und das Grundstück, auf dem sich das Gebäude befindet, können im Eigentum verschiedener Personen stehen.
- Einschränkungen des Grunderwerbs für Ausländer, Einschränkungen für EU- Bürger nur im Hinblick auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Erwerb von Grundeigentum

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Litauen:

- Das litauische Recht unterscheidet zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem Eigentum an dem sich darauf befindenden Gebäude. Diese Eigentumsrechte können auseinanderfallen und somit unabhängig voneinander erworben werden.
- Der Immobilien- bzw. Grundstückskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung.
- Soll lediglich eine Immobilie ohne Grundstück erworben werden, müssen im Vertrag gleichzeitig alle Rechtsbeziehungen zu dem jeweiligen Grundstück geregelt werden, soweit dies vereinbart bzw. für die Benutzung des Gebäudes notwendig ist. Andernfalls ist der Vertrag unwirksam. Ist der Immobilienverkäufer nicht gleichzeitig der Eigentümer des Grundstücks, muss zur Regelung etwaiger Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers eingeholt werden.
- Für den Eigentumserwerb ist es erforderlich, dass ein sog. Abtretungs- und Annahmedokument für die Immobilie bzw. das Grundstück existiert. Diese Vereinbarung kann in den Kaufvertrag mit aufgenommen werden und muss somit nicht separat dokumentiert werden.
- Grundsätzlich sind alle natürlichen und juristischen Personen berechtigt, Eigentum an Grundstücken und Gebäuden zu erwerben.
- Zu den berechtigten ausländischen Erwerbern gehören diejenigen, die ihre Herkunft aus einem EU- bzw. EU-Assoziierungsstaat, aus einem Mitgliedsstaat der OECD, der NATO oder des EWR nachweisen können bzw. einen dortigen Dauerwohnsitz haben oder es sich um ein Unternehmen handelt, das in Litauen registriert bzw. niedergelassen ist.
- Eine Beschränkung zum Erwerb von Grundstücken besteht ferner für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Ursprünglich war vorgesehen, dass diese Beschränkung bis zum 30. April 2011 beseitigt werden sollte, die Beschränkung gilt aber nunmehr bis zum 30. April 2014 fort. Eine Ausnahme von dieser Beschränkung gibt es für EU-Ausländer, die ihren rechtmäßigen Wohnsitz seit mindestens drei Jahren in Litauen haben und in dieser Zeit landwirtschaftlich tätig waren.

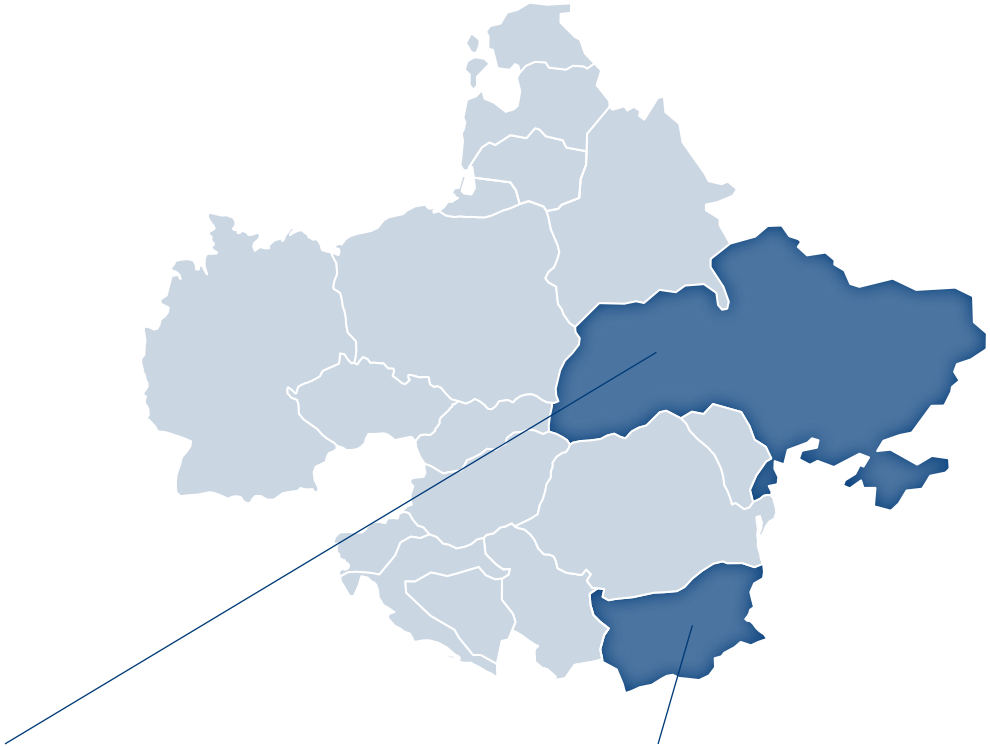
Belarus

- Nach dem allgemeinen Recht müssen weder Immobilienkaufverträge noch andere immobilienbezogene Vereinbarungen notariell beurkundet werden. Hiervon gibt es jedoch einige Ausnahmen.
- Ausländische Staatsangehörige können Grundstücke nur pachten, nicht aber kaufen. Sie können ausnahmsweise Eigentum im Wege der Erbfolge von einem belarussischen Erblasser erwerben. Ausländische Gesellschaften sind grundsätzlich nicht berechtigt, Eigentümer von Grundstücken zu sein. Ausländische Staatsangehörige als auch ausländische Gesellschaften können Gebäude und Räumlichkeiten erwerben – soweit diese keinen Wohnzwecken dienen – in diesem Falle sind sie berechtigt, die Grundstücke zu pachten.

Erwerb von Grundeigentum

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



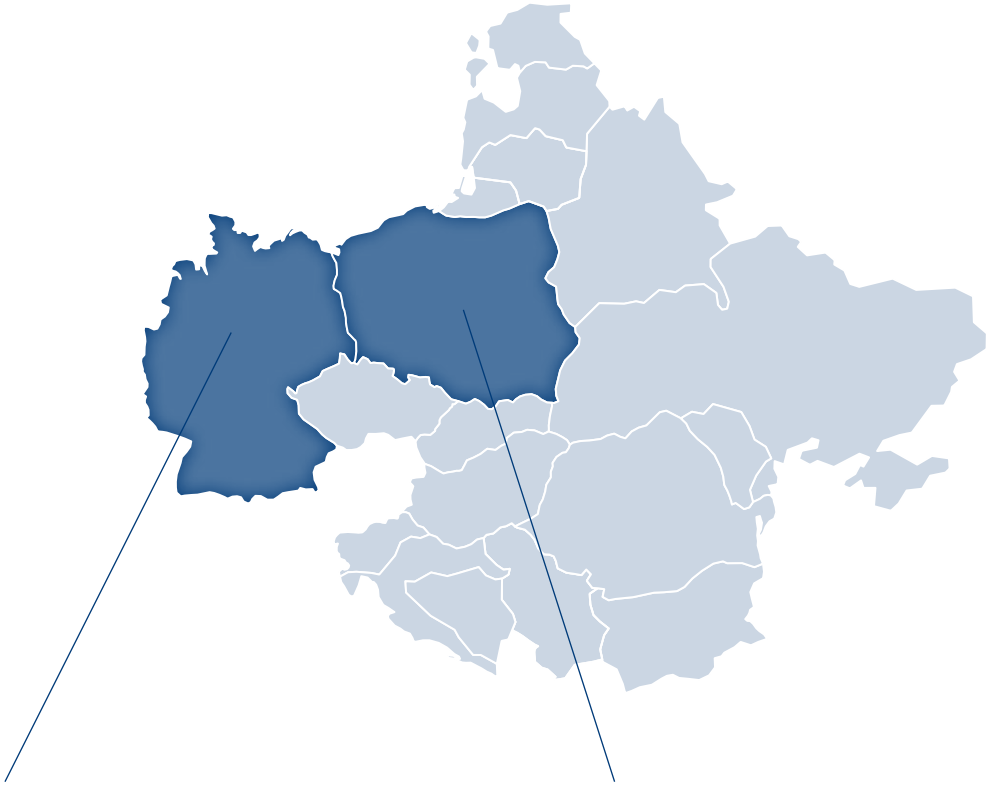
Ukraine:

- Immobilienkaufverträge bedürfen der notariellen Beurkundung und staatlichen Registrierung.
- Das Eigentumsrecht an Immobilien (Gebäuden) entsteht nach der staatlichen Registrierung des schuldrechtlichen Vertrags, das Eigentumsrecht an Grundstücken entsteht mit Eintragung.
- Eigentum an dem Grundstück, auf dem sich ein Gebäude befindet, geht auf den Erwerber des Gebäudes mit über, bedarf allerdings einer entsprechenden Eintragung.
- Für den Erwerb von Gebäuden und gewerblichen Räumlichkeiten bestehen für ausländische juristische und natürliche Personen keine Beschränkungen.
- Ausländische natürliche Personen dürfen Grundstücke, die innerhalb von Ortschaften gelegen sind, und Grundstücke, die außerhalb von Ortschaften gelegen sind, wenn sie gemeinsam mit dem darauf befindlichen Gebäude erworben werden, erwerben. Ausländische juristische Personen dürfen in der Praxis Grundstücke nur im Falle des gleichzeitigen Erwerbs des darauf befindlichen Gebäudes erwerben. Für Ausländer gilt ein allgemeines Erwerbsverbot für landwirtschaftliche Flächen.
- Ausländische juristische Personen dürfen kommunale Grundstücke nur mit Zustimmung des Ministerkabinetts und staatliche Grundstücke nur mit Zustimmung des Parlaments erwerben. Hierfür hat die ausländische juristische Person eine Betriebsstätte in der zu gründen.

Bulgarien:

- Immobilienkaufverträge bedürfen der notariellen Beurkundung. Der Eigentumsübergang erfolgt durch den Vertragsabschluss selbst. Die Eintragung ins Grundbuch veranlasst der Notar. Sie hat grundsätzlich deklaratorische Wirkung. In einer Konkurrenzsituation hat sie aber zur Folge, dass unter mehreren Erwerbern derjenige als Eigentümer gilt, der zuerst eingetragen wurde.
- Das Eigentumsrecht an einem Gebäude geht mit Übertragung des Grundstückes, auf dem es errichtet ist, auf den neuen Grundstückerwerber über. Durch ein dingliches Erbbaurecht können Eigentum am Grundstück und am aufstehenden Gebäude rechtlich getrennt werden. Das Erbbaurecht wird im Regelfall ohne zeitliche Beschränkung errichtet. Sollte ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet sein, haben Grundstückseigentümer und Gebäudeeigentümer ein gegenseitiges gesetzliches dingliches Vorkaufsrecht.
- Es bestehen Beschränkungen betreffend den Erwerb von Land durch Nicht-EU-Ausländern. Der Erwerb von Bauten, Gebäuden und gewerblichen Räumlichkeiten ist hingegen möglich. Ohne Einschränkungen sind auch Gründung und Erwerb von Zweckgesellschaften. Für EU-Ausländer sieht der Beitrittsvertrag vom 1. Januar 2007 vorübergehende Einschränkungen lediglich in Bezug auf land- und forstwirtschaftlichen Boden vor.

Zweckgesellschaften



Deutschland:

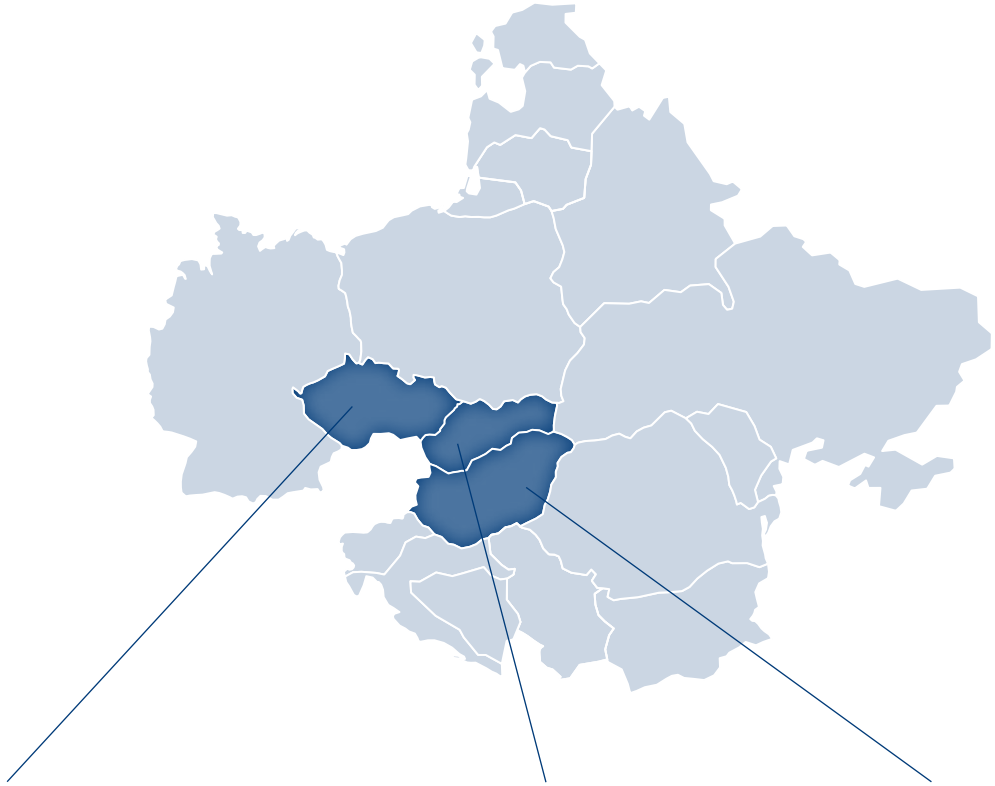
- Zweckgesellschaften können in Deutschland zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Zweckgesellschaften ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege des Share Deal ohne notwendige Änderungen des Grundbuchs.
- Gängige Gesellschaftsform für eine Zweckgesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).
- Das Mindeststammkapital einer GmbH beträgt 25.000 Euro, wovon bei einer Gründung ohne Sacheinlagen die Hälfte auf das Geschäftskonto der Gesellschaft eingezahlt werden muss.

Polen

- Können in Polen zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege des Share Deal ohne notwendige Änderungen des Grundbuchs.
- Gängige Gesellschaftsform für eine Projektgesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Sp. z o.o.);
- Das Mindeststammkapital einer Sp. z o.o. beträgt 5.000 PLN.

Zweckgesellschaften

Recht und Steuern 2013



Tschechische Republik:

- Unterliegen keinen besonderen Beschränkungen oder Anreizen.
- Zweckgesellschaften werden für gewöhnlich als Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach tschechischem Recht (s.r.o.) gegründet.
- Das Mindeststammkapital beträgt ca. 8.000 EUR. Gemäß neuem BGB: Solange der Gesellschaftsvertrag keine höhere Stammkapitalvorgabe enthält, ist ein nominelles Stammkapital von einer Krone zulässig.
- Die Gründung einer Zweckgesellschaft innerhalb von vier Wochen ab Vorliegen der notwendigen Unterlagen ist realistisch.
- Zweckgesellschaften werden grundsätzlich für den Erwerb von Immobilien und die Projektentwicklung (Umsetzung von Bauvorhaben) geschaffen.
- Bei Gründung in Form einer AG nach tschechischem Recht (a.s.) mit mindestens zwei Aktionären können die Aktionäre anonym bleiben.
- Das Mindestgrundkapital für eine AG nach tschechischem Recht beträgt ca. 80.000 EUR.

Slowakei:

- Die empfohlene Gesellschaftsform ist eine GmbH (s.r.o.).
- Es gelten keine besonderen Beschränkungen für die Gründung einer GmbH zwecks Erwerb von Immobilien.
- Das Mindeststammkapital beträgt 5.000 EUR.
- Eine einfache GmbH kann bereits innerhalb von ca. drei Wochen gegründet und im Handelsregister eingetragen werden.
- Eine GmbH kann einen oder mehrere Gesellschafter haben, die Mindesthöhe der Einlage eines Gesellschafters beträgt 750 EUR.

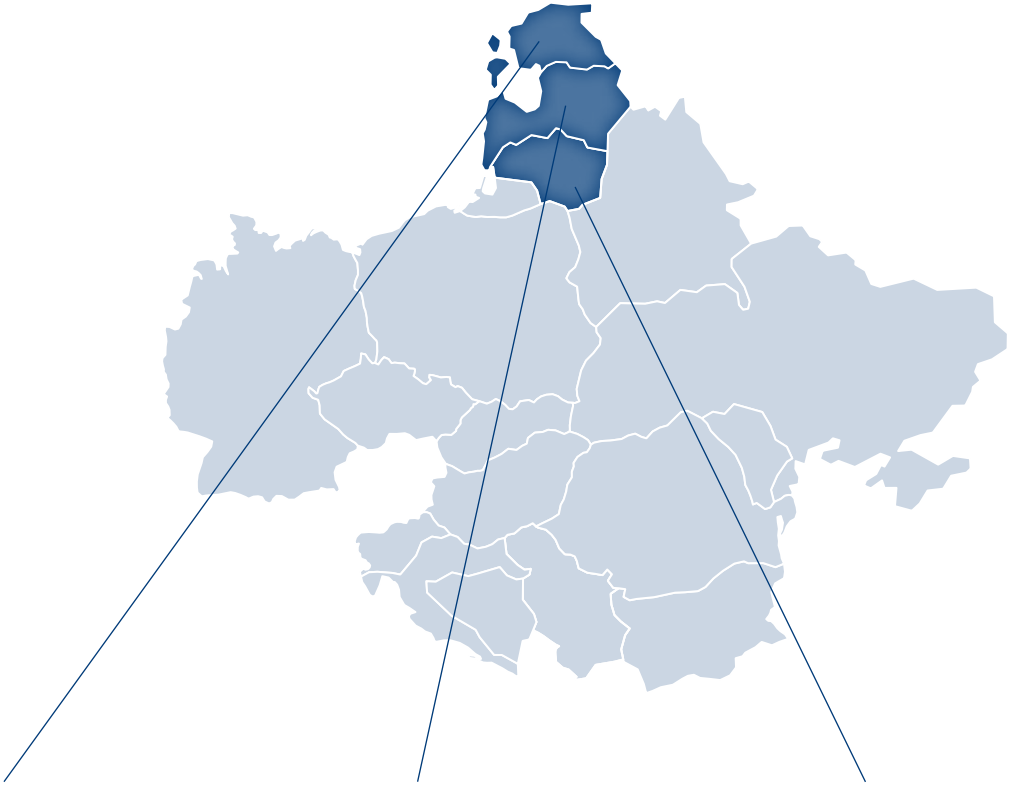
Ungarn:

- Projektgesellschaften können auch in Ungarn zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Sie ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege des share deal ohne Änderungen des Grundbuches. Der Steuervorteil im Vergleich zum asset deal ist jedoch inzwischen weggefallen.
- Gängige Gesellschaftsform ist die ungarische GmbH (Kft.), gelegentlich aus steuerlichen Gründen auch die ungarische KG (Bt.).

Zweckgesellschaften

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Estland:

- Zweckgesellschaften können in Estland zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Diese ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege eines Share Deal, ohne Änderungen des Grundbuchs notwendig werden zu lassen.
- Gängige Gesellschaftsform für eine Projektgesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (osaühing – OÜ).
- Das Mindeststammkapital einer OÜ beträgt 2.500 EUR und kann als Geld- oder Sacheinlage geleistet werden.

.

Lettland:

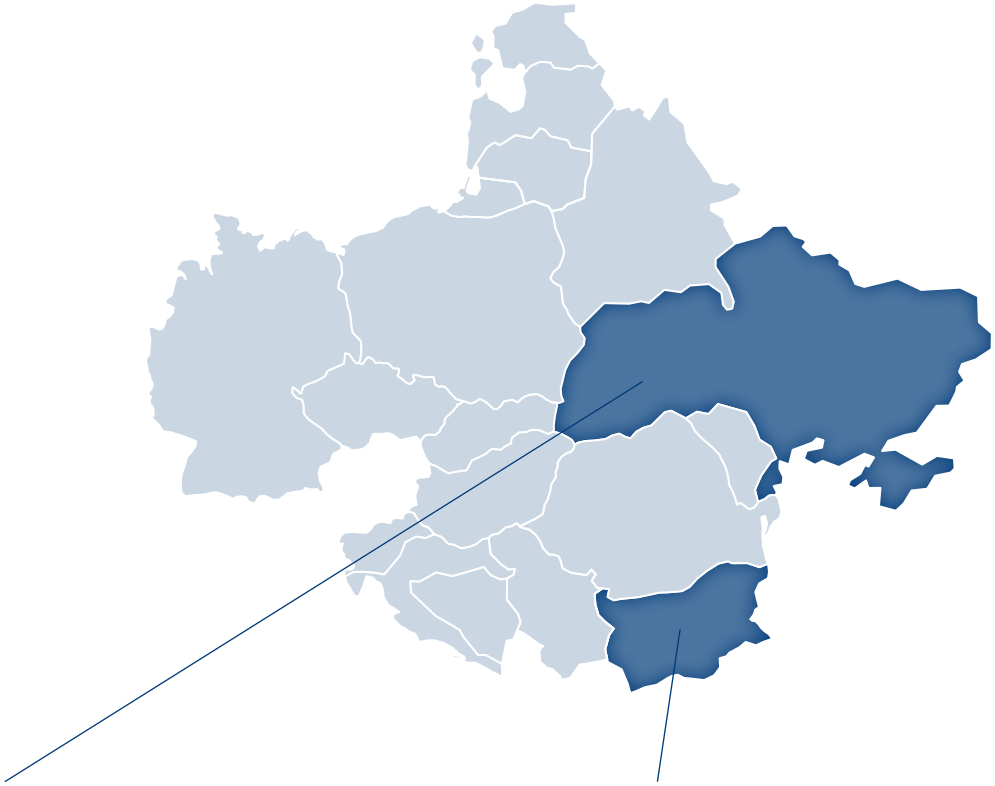
- Werden normalerweise in der Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (SIA) gegründet.
- Das Mindeststammkapital entspricht ca. 2.850 EUR.
- Dieses kann auch geringer sein, wenn maximal fünf natürliche Personen die Gesellschaft gründen und die Gesellschaft maximal fünf Mitglieder hat.
- Können innerhalb von einer Woche nach Bereitstellung der angefragten Unterlagen gegründet werden.
- Werden insbesondere für den Erwerb von Immobilien und zur Projektentwicklung errichtet.
- Bei Gründung in Form einer Aktiengesellschaft (AS) durch zwei oder mehrere Gesellschafter bleiben die Gesellschafter anonym. Das Mindeststammkapital einer Aktiengesellschaft entspricht ca. 35.600 EUR.

Litauen:

- Zweckgesellschaften können in Litauen zum Erwerb von Grundstücken und Immobilien sowie für Projektfinanzierungen verwendet werden.
- Die am häufigsten gewählte Gesellschaftsform für Zweckgesellschaften ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (uždaroji akcinė bendrovė – UAB).
- Das Mindeststammkapital einer UAB beträgt LTL 10 000 (ca. EUR 2 896). Sie darf nicht mehr als 249 Gesellschafter haben und ihre Aktien nicht auf dem öffentlichen Markt verkaufen.

Zweckgesellschaften

Recht und Steuern 2013



Ukraine:

- Der Erwerb durch Zweckgesellschaften unterliegt keinen Beschränkungen.
- Zweckgesellschaften werden oft zur Umgehung der bestehenden Beschränkungen und zur Steuerersparnis im Rahmen von Share Deals verwendet.
- Sie werden praxisüblich in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TOV) gegründet.
- Es gibt keine Bestimmungen in Bezug auf die Höhe des Mindeststammkapitals. Bei der Gründung ist die Einzahlung der Hälfte des Stammkapitals nötig, der Rest ist innerhalb eines Jahres nach Eintragung einzuzahlen.
- Eine Zweckgesellschaft kann innerhalb von 2 Wochen nach Bereitstellung der angefragten Unterlagen gegründet werden.

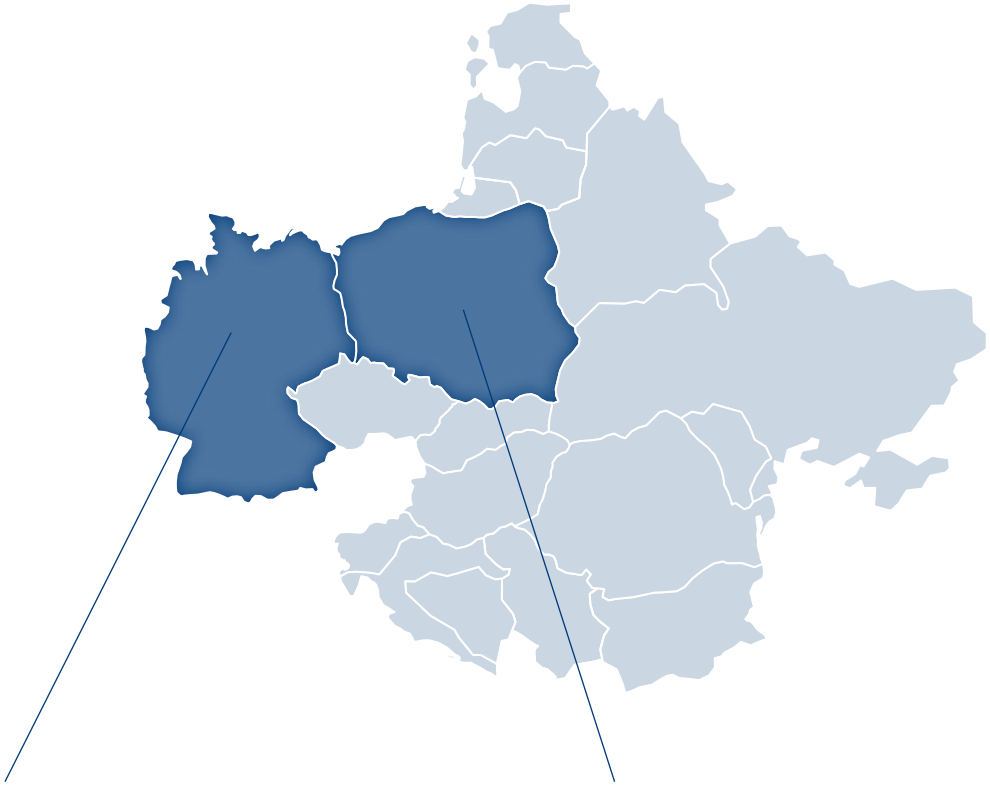
Bulgarien:

- Werden oft zur Umgehung der bestehenden Beschränkungen und zur Steuerersparnis im Rahmen von Share Deals verwendet.
- Werden praxisüblich in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (OOD) oder einer Aktiengesellschaft (AD) gegründet. Das Mindeststammkapital beträgt bei einer OOD 1 (einen) EUR und bei einer AD 25.000 EUR. Die Eintragung erfolgt innerhalb weniger Tage nach Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen.
- In Bezug auf Investmentfonds, für die besondere Kapitalanforderungen bestehen, gelten Steuererleichterungen.

Besicherung der Finanzierung

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Deutschland:

- In Deutschland wird der Erwerb von Immobilien regelmäßig von Banken finanziert. Banken lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch Hypotheken und Grundschulden am Kaufobjekt absichern.
- Die Hypothek ist abhängig von der Darlehensforderung und erlischt, sobald die gesicherte Forderung erfüllt wird (Akzessorität).
- Die Grundschuld ist zunächst unabhängig von der Kreditforderung, wird in der Praxis aber durch eine Sicherungsabrede an diese geknüpft.

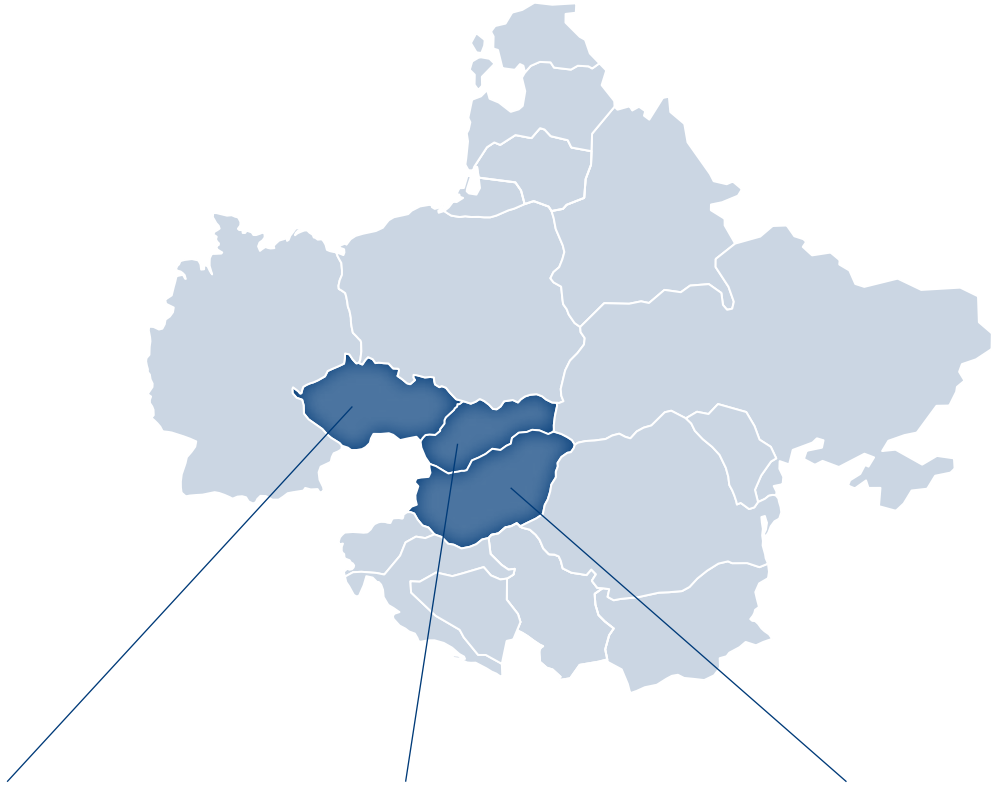
Polen

- In Polen wird der Erwerb von Immobilien regelmäßig von Banken finanziert; die Banken lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch Hypotheken am Kaufobjekt absichern.
- Hypotheken entstehen durch Einigung der Parteien über die Bestellung der Grundsicherheit in notarieller Form und durch Eintragung ins Grundbuch, wobei für die Bestellung einer Hypothek zugunsten einer Bank eine schriftliche Erklärung ausreichend ist.
- Die Hypothek ist in der Regel abhängig von der Darlehensforderung und erlischt, sobald die gesicherte Forderung erfüllt wird (Akzessorietät). Durch eine revolutionäre Änderung des Grundbuchgesetzes im Jahr 2011 ist die strikte Akzessorietät bei der Hypothek aufgeweicht worden. Das Erlöschen der Forderung führt nunmehr dann nicht zum Erlöschen der Hypothek, sofern es weitere, verbundene Forderungen des Gläubigers aus demselben Rechtsverhältnis gibt.
- Es gibt in Polen keine Grundschuld.

Besicherung der Finanzierung

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Tschechische Republik:

- Zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien sind sowohl Recourse-Darlehen (also Darlehen mit persönlicher Haftung des Kreditnehmers) als auch rückgriffsfreie Darlehen gebräuchlich.
- Die weitaus meisten Darlehen werden durch Grundpfandrecht an der Immobilie und durch Verpfändung der Anteile an der SPV besichert.
- Im Regelfall werden Bürgschaften von der Holdinggesellschaft (Konzernmutter) der Zweckgesellschaft gefordert.

Slowakei:

- Zumeist wird ein Pfandrecht an der zu finanzierenden Immobilie bestellt.
- Daneben sind eine Verpfändung der Mieteingangskonten, Mietforderungen, Gesellschaftsanteile, eine Nachrangigkeitserklärung und andere Sicherheiten üblich.
- Garantien der Muttergesellschaft (Patronatserklärung, Bürgschaft usw.) werden in der Regel verlangt.
- Eine Verpfändung der Immobilie erfordert die Eintragung in das Immobilienkataster und wird aufgrund eines Pfandvertrags bestellt.

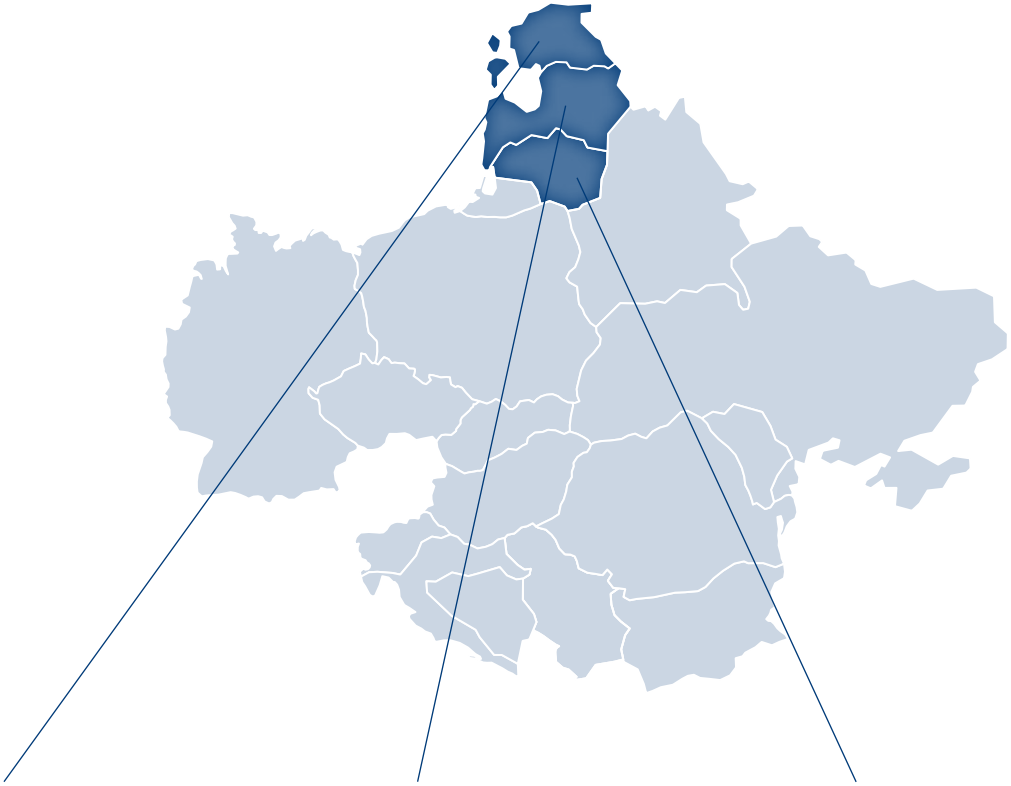
Ungarn:

- In Ungarn wird der Erwerb von Immobilien von Banken teilweise oder komplett finanziert. Die Banken lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch Hypotheken am Kaufobjekt absichern.
- Regelmäßig werden auch Garantien der Muttergesellschaft verlangt.

Besicherung der Finanzierung

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Estland:

- In Estland wird der Erwerb von Immobilien regelmäßig von Banken finanziert. Diese lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch Hypothek oder Grundschuld am Kaufobjekt absichern.
- Die Abrede zur Bestellung einer Hypothek, so wie jeder dinglichen Belastung, muss notariell beglaubigt und in das Grundbuch eingetragen werden.

Lettland:

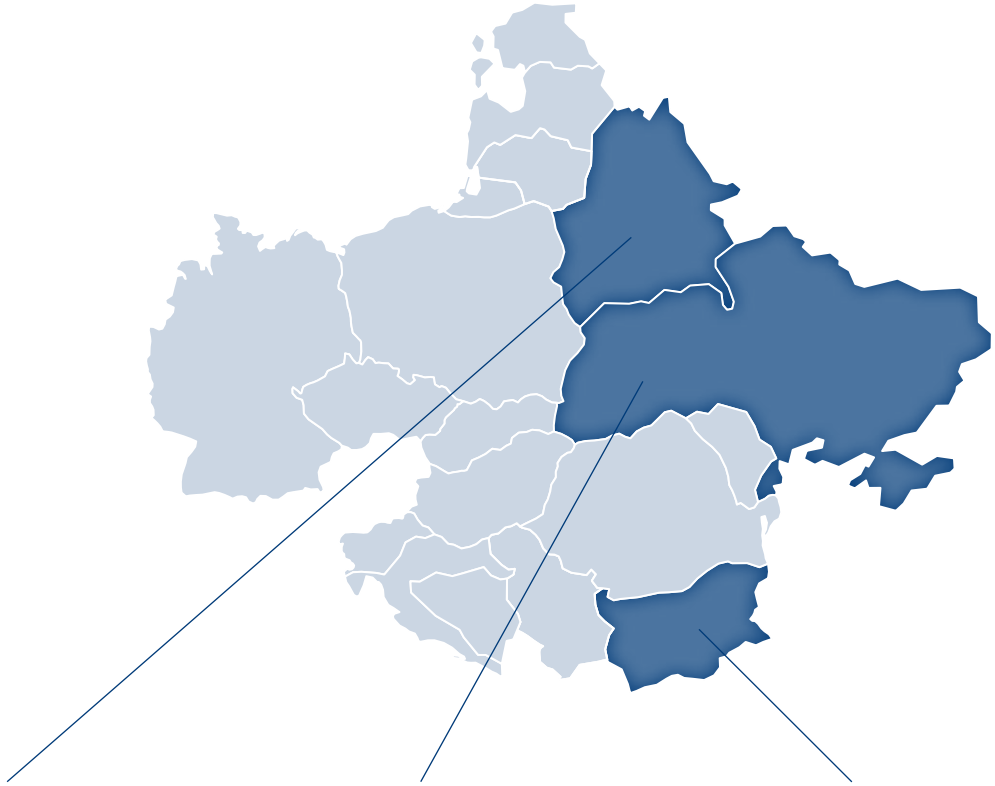
- Besicherte und ungesicherte Kredite werden im Rahmen der Finanzierung des Grunderwerbs verwendet.
- Die Mehrheit der Darlehen wird durch Pfandrechte in Bezug auf das Grundstück und die Verpfändung der Anteile an der Zweckgesellschaft gesichert.
- Garantien (z.B. in Form einer Bürgschaft) der Muttergesellschaft werden in der Regel verlangt.
- Die Hypothek steht als zentrales Sicherungsmittel zur Sicherung von kreditfinanzierten Immobilienkäufen zur Verfügung. Zusätzlich können die Parteien ein Finanzmittel- und Handelspfand vereinbaren. Das Finanzmittelpfand bezieht sich auf Kontenguthaben oder andere Finanzierungsinstrumente (z.B. Wertpapiere, Aktien, Wechsel). Der Gegenstand des Handelspfandes sind bewegliche Sachen oder die Sachgesamtheit, die der Gesellschaft zustehen.

Litauen:

- Die Banken in Litauen finanzieren viele Immobilien- und Grundstückserwerbsgeschäfte. Sie sichern ihre Rechte grundsätzlich mit Hypotheken ab.
- Eine Hypothek entsteht durch Vertrag oder durch einseitige Willenserklärung des Eigentümers sowie in den gesetzlich vorgesehenen Fällen oder auf Grundlage einer Gerichtsentscheidung (Zwangshypothek). Die Bestellung der Hypothek bedarf der notariellen Form. Die Vertragshypothek ist zwischen den Parteien ab Abschluss des Hypothekengeschäfts wirksam. Jedoch können sich die Vertragsparteien gegenüber Dritten nur dann auf die Hypothek berufen, wenn diese im öffentlichen Hypothekenregister eingetragen ist. Die Zwangshypothek wird erst mit der Eintragung im öffentlichen Hypothekenregister wirksam.

Besicherung der Finanzierung

Recht und Steuern 2013



Belarus:

- Der Erwerb von Immobilien und Bauvorhaben werden in Belarus häufig durch Darlehen finanziert, die durch die Immobilie besichert werden.
- Die Immobilie fungiert im Falle der Aufnahme einer Hypothek oder bei einem Vertrag über die Übertragung des Eigentums für den Fall, dass das Darlehen nicht zurückgezahlt werden kann, als Sicherheit.
- Die Hypothek und der Vertrag über die Übertragung des Eigentums sind ab der Eintragung in das Register wirksam.

Ukraine:

- Als Sicherungsmittel eines kreditfinanzierten Immobilienkaufs dient zumeist die Hypothek.
- Hypotheken werden im Wege eines Hypothekenvertrags bestellt. Zur Einräumung eines Ranges für die mit der Hypothek abgesicherten Forderungen ist es empfehlenswert, die Hypothek ins Register für Hypotheken einzutragen.
- Immobilienkäufe werden oft auch mit Garantien der Muttergesellschaft oder Dritter abgesichert.

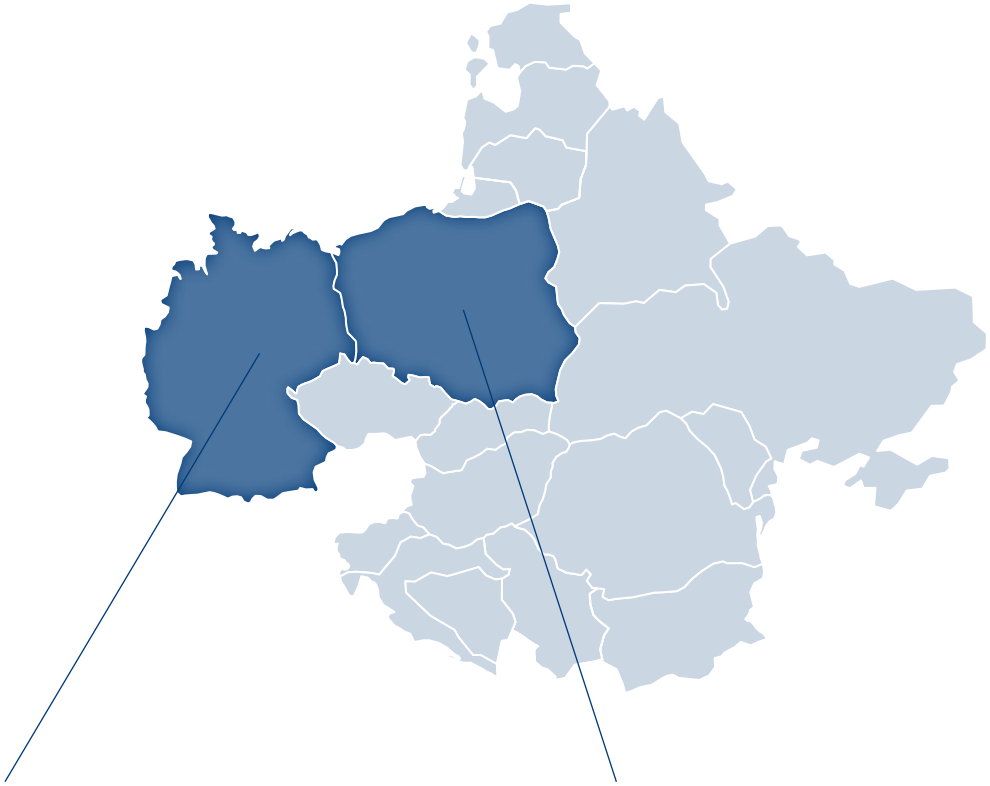
Bulgarien:

- Als Sicherungsmittel eines kreditfinanzierten Immobilienkaufs dient meist eine Hypothek. Die Grundschuld ist nicht bekannt.
- Immobilienkäufe werden oft auch mit Garantien von Muttergesellschaften oder Dritten oder aber durch die Begründung besitzloser Pfandrechte am Kapital der Zweckgesellschaften abgesichert. Unter Kaufleuten ist zudem eine Sicherungsübereignung möglich. Sie kann insbesondere bei einer geplanten Grundstücksentwicklung sinnvoll sein.

Risiken beim Erwerb

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Deutschland:

- Aufgrund des guten Glaubens des Grundbuchs sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück relativ gering.
- Allgemeine Risiken beim Immobilienkauf (Bebaubarkeit, Altlasten, existierende Mietverträge) sind zu prüfen und bei Vertragsgestaltung und Preisfindung zu berücksichtigen.

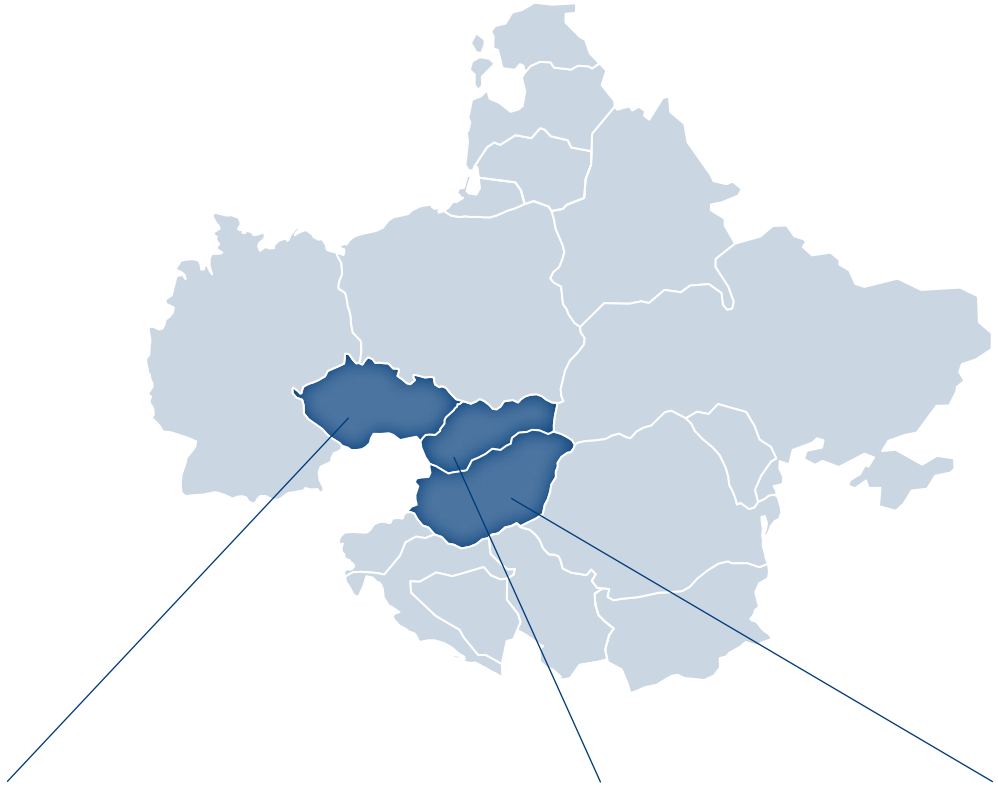
Polen

- Aufgrund des guten Glaubens des Grundbuchs sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück relativ gering.
- Allgemeine Risiken beim Immobilienkauf (Bebaubarkeit, Altlasten, existierende Mietverträge) bestehen.

Risiken beim Erwerb

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Tschechische Republik:

- Die Eintragungen im Grundbuch dienen lediglich Auskunftszwecken und spiegeln als solche nicht notwendigerweise die tatsächliche Rechtslage betreffend die Immobilie wider. Gemäß neuem BGB: Bei einem Widerspruch zwischen der Eintragung im Grundbuch und dem Sachstand genießt die Eintragung im Grundbuch Vorrang.
- Die Eintragungen im Grundbuch genießen nicht den Schutz des guten Glaubens, weswegen ein gutgläubiger Erwerb von einem Nichteigentümer nicht möglich ist, auch wenn dieser als Eigentümer eingetragen sein sollte. Gemäß neuem BGB: Eintragungen im Grundbuch genießen des Schutz des guten Glaubens.
- Gegebenenfalls bestehen historische Rückgabe- bzw. Restitutionsansprüche an Immobilien, die deren Übertragung entgegenstehen.
- Ununterbrochener gutgläubiger Besitz über zehn Jahre hinweg führt zum Erwerb im Wege der Ersitzung.
- Die Übereignung wird mit Eintragung ins Grundbuch rechtskräftig vollzogen, weswegen die Zahlung des Kaufpreises oft über ein bei Notaren oder anderen Treuhändern eingerichtetes Treuhandkonto abgewickelt wird.
- Eine dem Erwerb vorausgehende rechtliche Due Diligence-Prüfung ist zu empfehlen.

Slowakei:

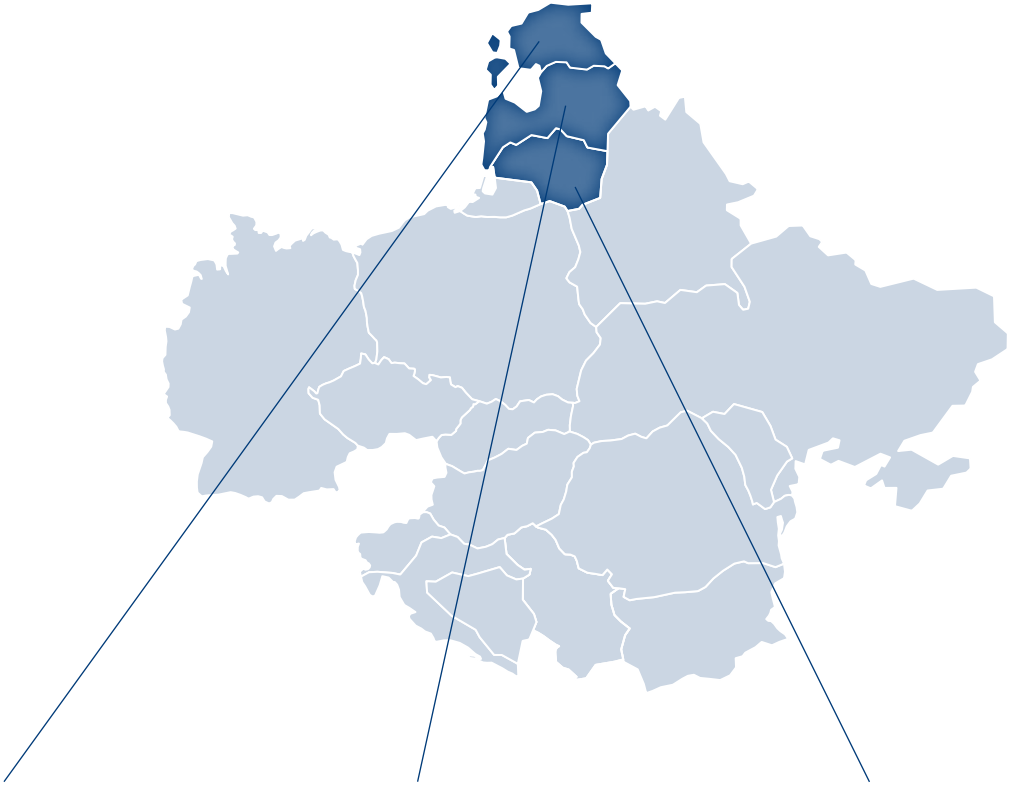
- Eintragungen im Immobilienkataster haben zwar bindenden Charakter, müssen jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen übereinstimmen.
- Die Änderung einer unrichtigen Eintragung im Immobilienkataster kann jedoch nur aufgrund eines Gerichtsurteils erwirkt werden.
- Restitutionsansprüche können heutzutage nicht mehr geltend gemacht werden, in seltenen Fällen sind jedoch noch Gerichtsverfahren über solche Ansprüche anhängig.
- Zehn Jahre gutgläubiger Eigenbesitz führen zum Eigentumserwerb.
- Beim Immobilienerwerb ist eine rechtliche due diligence empfehlenswert.

Ungarn:

- Aufgrund des guten Glaubens bzgl. der Eintragungen im Grundbuch sind Risiken bezüglich des Eigentumserwerbs gering.
- Allgemeine Risiken beim Immobilienkauf (Bebaubarkeit, Altlasten, bestehende Mietverträge) bestehen aber genauso wie in anderen Ländern auch.
- Es gibt einige gesetzliche Vorkaufsrechte, die zu beachten sind.
- Beim Grundstückserwerb ist eine rechtliche due diligence anzuraten.

Risiken beim Erwerb

Recht und Steuern 2013



Estland:

- Aufgrund des guten Glaubens des Grundbuchs sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück relativ gering.
- Die allgemeinen Risiken eines Immobilienkaufs (Bebaubarkeit, Altlasten) bestehen gleichermaßen, wie auch in anderen Ländern.

Lettland:

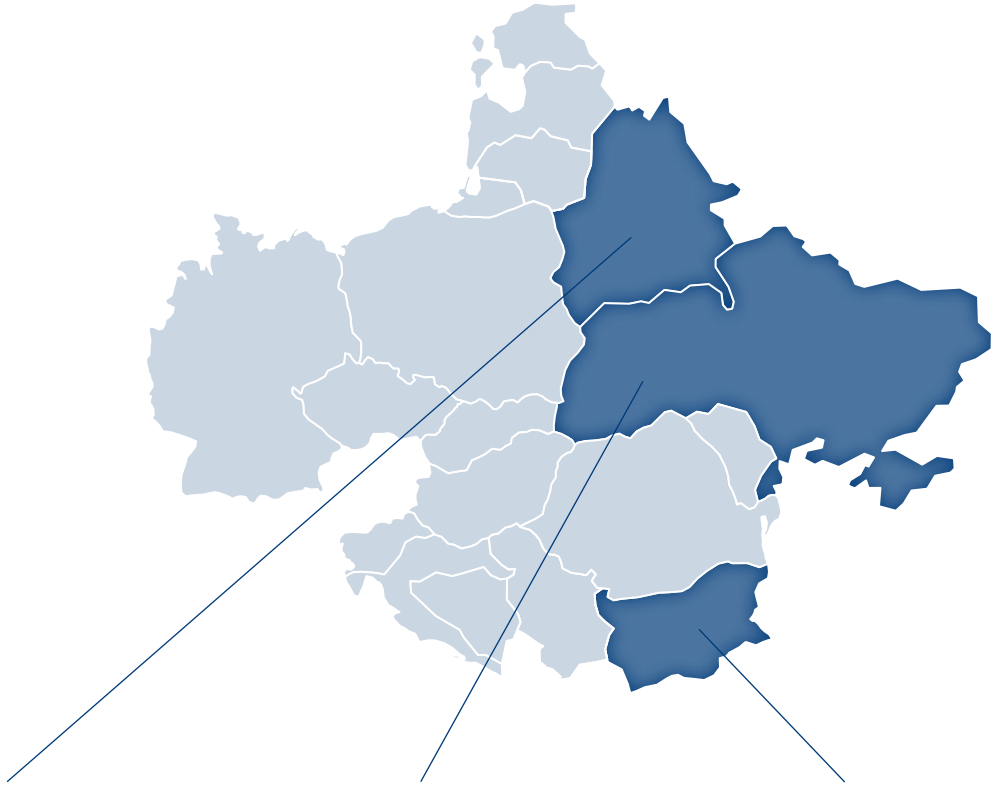
- Aufgrund der positiven Publizität des Grundbuchs sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück gering.
- Allgemeine Risiken beim Immobilienkauf sind Bebaubarkeit, Altlasten, existierende Mietverträge.

Litauen:

- Die Risiken hängen von der Art des zu erwerbenden Vermögens ab. Sie können z. B. die landwirtschaftliche Bestimmung, die Vorrangrechte oder Rechte eines Dritten sowie Belastungen eines Grundstücks bzw. einer Immobilie etc. betreffen.

Risiken beim Erwerb

Recht und Steuern 2013



Belarus:

- Die Vereinbarung über den Kauf gilt mit Registrierung des Kaufvertrages als abgeschlossen. Der Registerbeamte kontrolliert die Daten der zu übertragenden Immobilie im Register. Weichen die Angaben im Vertrag von denen im Register ab, wird dieser Vertrag nicht registriert und kommt somit nicht zustande.
- Die im Register eingetragenen Informationen genießen solange öffentlichen Glauben, wie nicht durch gerichtliche Entscheidung etwas anderes festgestellt wird.

Ukraine:

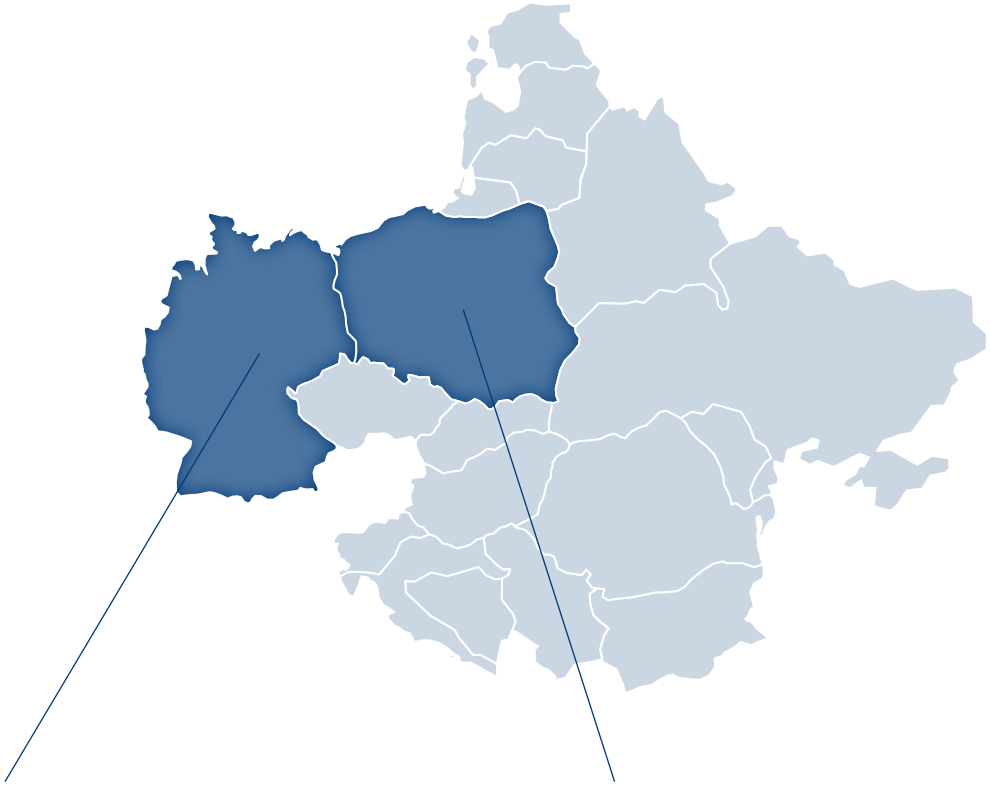
- Zwangsrückkäufe von Grundstücken im Interesse der Gemeinde sind nur in bestimmen Fällen möglich.
- Daneben bestehen die allgemeinen Risiken beim Immobilienkauf (Altlasten, bestehende Miet- und Pachtverträge u.a.). Eine rechtliche due diligence ist somit empfehlenswert.

Bulgarien:

- In Anbetracht des erschütterbaren öffentlichen Glaubens im Grundbuch ist eine rechtliche due diligence jedenfalls zu empfehlen.
- Im Vorfeld zu klären sind auch Unstimmigkeiten zwischen Grundbuch und Kataster, da diese für Rechtsstreitigkeiten sorgen und einer geplanten Entwicklung zumindest mittelfristig entgegenstehen können.
- In zahlreichen Fällen kann es sinnvoll sein, vom Verkaufsinteressenten bestimmte Zustimmungen durch Dritte im Vorfeld des Vertragsabschlusses einholen zu lassen.

Steuern und Kosten

Recht und Steuern 2013



Deutschland:

- Die Grunderwerbssteuer, die als Umsatzsteuer beim Erwerb des Grundstücks anfällt, beträgt im Grundsatz 3,5% der Bemessungsgrundlage (entspricht in der Regel dem Kaufpreis).
- Den Steuersatz der Grunderwerbssteuer haben viele Bundesländer auf bis zu 5,5% der Bemessungsgrundlage erhöht.
- Ohne Zahlung der Grunderwerbssteuer trägt das Grundbuchamt den neuen Eigentümer nicht ins Grundbuch ein.
- Es wird eine Grundsteuer auf das Eigentum an Grundstücken von den Gemeinden und Städten erhoben; sie beträgt durchschnittlich 0,20 bis 0,30 Euro pro Monat/qm.
- Die Notarkosten und die Kosten für die Eintragung des Grunderwerbs ins Grundbuch betragen ca. 2% des Kaufpreises; hinzu kommen noch eventuelle Finanzierungs- und Maklerkosten (letztere liegen zwischen 3-7% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer).

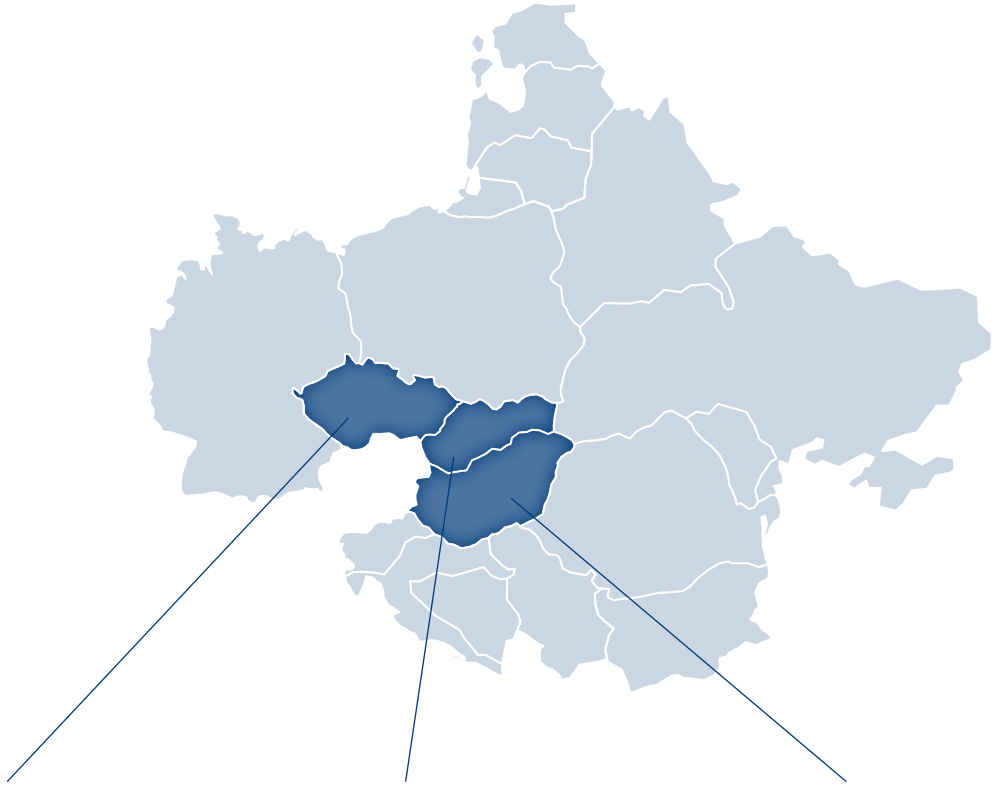
Polen

- Die Steuer beim Grunderwerb, die sog. Steuer auf zivilrechtliche Handlungen, beträgt 2% der Bemessungsgrundlage (entspricht dem Kaufpreis), es sei denn, dass eine Partei Umsatzsteuerzahler ist. Der Erwerber ist verpflichtet diese zu bezahlen.
- Es wird eine Grundsteuer auf das Eigentum an Grundstücken von den Gemeinden und Städten erhoben. Die Höhe der Grundsteuer hängt von der Fläche des Grundstücks, der Art der Nutzung und vom Hebesatz der jeweiligen Gemeinde ab.
- Vom Erbnießbrauch ist darüber hinaus eine Jahresgebühr zu entrichten.
- Die Notarkosten variieren je nach dem Kaufpreis der Immobilie, die Kosten für die Eintragung des Grunderwerbs ins Grundbuch betragen 200 PLN, dazu kommen noch Finanzierungs- und Maklerkosten.

Steuern und Kosten

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Tschechische Republik:

- Die Grunderwerbsteuer beträgt 4% des Werts der übertragenen Immobilie.
- Die Grunderwerbsteuer wird berechnet auf der Grundlage des ausgewiesenen Kaufpreises oder aufgrund des durch ein Wertgutachten festgestellten Marktwerts der Immobilie, je nachdem, welcher Betrag höher ist.
- Der Verkäufer zahlt die Grunderwerbsteuer, wobei der Käufer aber als Bürge belangt wird, wenn die Zahlung durch den Verkäufer nicht erfolgt. Gemäß neuem BGB: Die Steuerpflicht wird vom Verkäufer auf den Käufer abgewälzt.
- Die Grundsteuer wird jährlich vom Immobilieneigner erhoben.
- Die Grundsteuer bemisst sich nach Lage und Art der fraglichen Liegenschaft, wobei die Formularerklärung Instruktionen für die Erstberechnung erhält.

Slowakei:

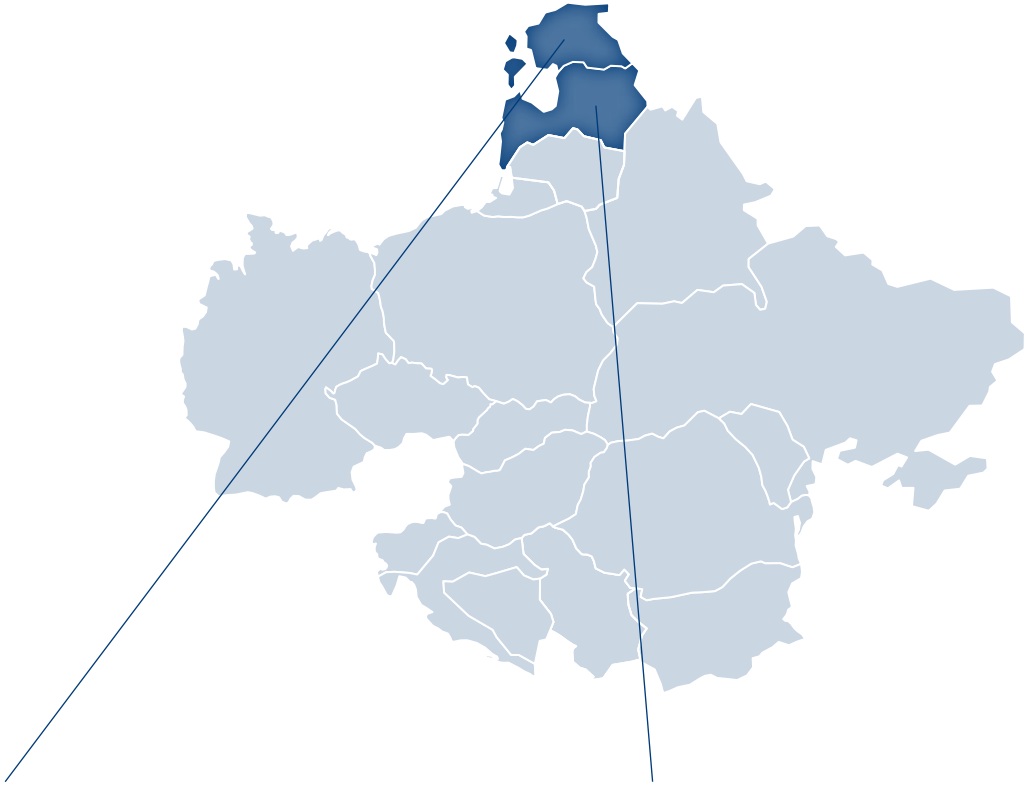
- Eine Grunderwerbssteuer gibt es nicht.
- Die Höhe der Grundsteuer ist unterschiedlich und wird von den Gemeinden festgelegt.
- Die Grundsteuer wird in der Regel aufgrund der Lage und des Charakters des Grundstücks berechnet.
- Mehrwertsteuer kann in gesetzlichen Fällen anfallen.
- Die Kosten für die Eintragung in das Immobilienkataster sind nicht erheblich.

Ungarn:

- Der Käufer hat eine Grunderwerbssteuer zu entrichten. Sie bemisst sich nach dem Wert der gekauften Immobilie. Diese beträgt bis zu einem Kaufpreis von 1 Milliarde HUF 4%, darüber 2% des Immobilienwertes, aber höchstens 200 Mio. HUF je Immobilie.
  Bei Wohnungen gibt es einen vergünstigten Satz.
- Die Grunderwerbssteuer fällt grundsätzlich auch bei einem share deal an.
- Bei Unternehmen, die gewerbsmäßig mit Immobilien handeln, beträgt die Gebühr nur 2% des vollen Wertes, sofern sie binnen 2 Jahren die Immobilie weiterveräußern oder verleasen.
- Die Verfahrenskosten sind eher gering.
- Auf Verkäuferseite wird der Kaufpreis als Einnahme seinem steuerpflichtigen Einkommen hinzugerechnet.

bnt attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013

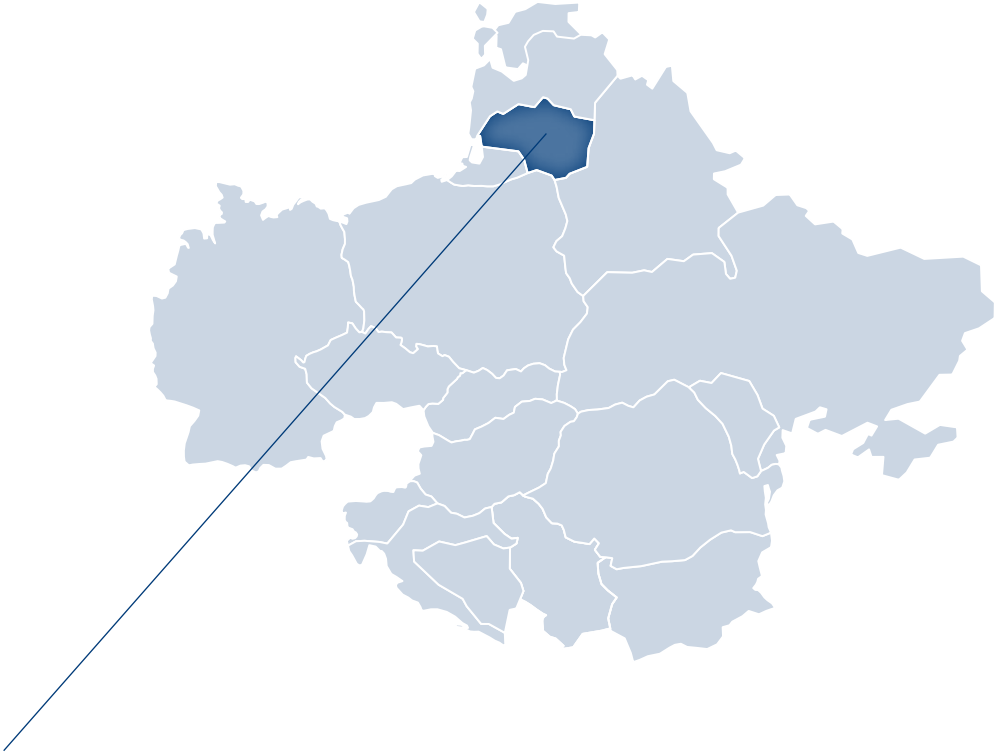


Estland:

- Nach dem Bodensteuergesetz (maamaksuseadus) wird grundsätzlich auf jede Bodenfläche eine jährliche Grundsteuer von 0,1% bis 2,5% des festgesetzten Bodenwerts erhoben.
- Eine Grunderwerbssteuer existiert nicht.
- Weiterhin werden Notarkosten fällig, die von dem Wert der Transaktion abhängen.
- Zudem ist bei Eintragung in das Grundbuch eine Gebühr zu entrichten, deren Höhe vom Wert der Immobilie abhängt.
- Schließlich können noch Übersetzungskosten und eine Maklercourtage anfallen.

Lettland:

- Die Grunderwerbsgebühr beträgt 1% - 3% und wird aus dem Wert der übertragenen Immobilie errechnet.
- Die Grundsteuer iHv 1,5% wird auf der Basis der Lage und des Charakters des Grundstücks nach dem aktuellen Katasterwert berechnet.
- Die Notarkosten sind vernachlässigbar.

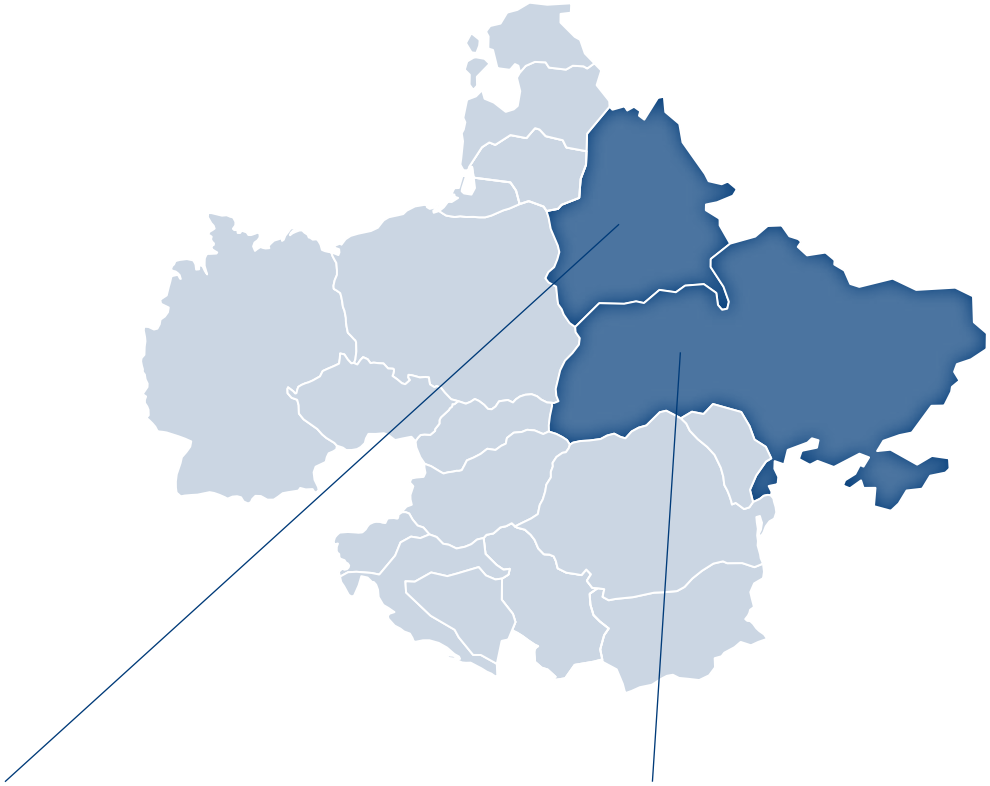


Litauen:

- Die beim Erwerb anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind grundsätzlich vom Wert der Immobilie abhängig. Für die Grundbuchkosten ist auch relevant, ob die Eintragung des Grundstücks bzw. der Immobilie von einer natürlichen oder einer juristischen Person beantragt wird.
- Das Eigentum an Immobilien unterliegt der Immobiliensteuer soweit die Immobilie durch eine natürliche Person zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt wird. Immobilien, die der Erholung, dem Wohnen etc. dienen, sind somit von der Immobiliensteuer befreit, soweit deren Gesamtwert LTL 1 Mio. (ca. EUR 289 620) nicht übersteigt. Im Übrigen unterliegt der übersteigende Teil einer Immobiliensteuer i.H.v. 1,0%. Juristische Personen sind generell steuerpflichtig, wenn sie Eigentümer einer Immobilie in Litauen sind. Die Steuerhöhe ist vom Immobilienwert abhängig und bewegt sich zwischen 0,3% und 3,0%. Die eigentliche Festsetzung des Tarifes erfolgt durch die jeweilige Gemeindeverwaltung. Zu beachten ist, dass man gemäß dem Immobiliensteuergesetz Steuererleichterungen beantragen kann.
- Als Grundsteuer ist von jedem Eigentümer eine Steuer zwischen 0,01% und 4,0% des jeweiligen Grundstückwertes zu entrichten. Die eigentliche Festsetzung des Tarifes erfolgt durch die jeweilige Gemeindeverwaltung. Nicht grundsteuerpflichtig sind insbesondere Grundstücke, die ausländischen diplomatischen Zwecken dienen. Sonstige Erleichterungen sind für bestimmte Personengruppen und spezielle Arten von Grundstücken, z. B. dem Naturschutz dienenden Flächen, vorgesehen.
- Beim Verkauf von Immobilien, welche weniger als 5 Jahre im Eigentum einer natürlichen Person standen, ist eine Einkommenssteuer von 15% auf den Verkaufspreis zu entrichten. Ausnahmen bestehen beim Verkauf selbstgenutzten Wohneigentums.
- Bei juristischen Personen unterfällt der aus dem Verkauf entstandene Gewinn der auch sonst zu zahlenden Gewinnsteuer, die derzeit 15% beträgt.
- Grundstücke für Bauzwecke sind mit einer Mehrwertsteuer von 21% belegt. Handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück und ist in den Bebauungsplänen keine andere Nutzung vorgesehen, so entfällt die Mehrwertsteuerpflicht für dieses Grundstück.

Steuern und Kosten

Recht und Steuern 2013

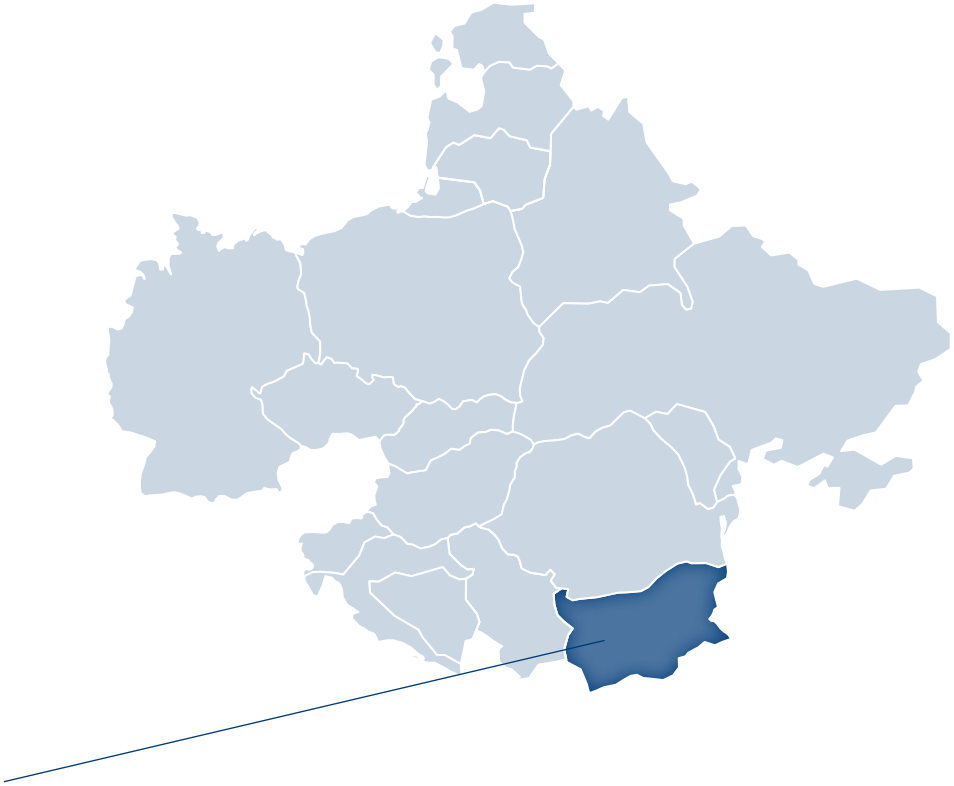


Belarus:

- Gebäude und Räumlichkeiten unterliegen einer Immobiliensteuer. Die jährliche Immobiliensteuer beträgt 0,1% des Wertes der Immobilie für natürliche und 1,0% für juristische Personen.
- Grundstücke unterliegen der Grundsteuer. Wenn das Grundstück vom Staat gegen Zahlung eines Pachtzinses überlassen wurde, ist nur dieser zu zahlen. Die Höhe der Grundsteuer (oder des Pachtzinses) hängt vom Katasterwert, der Fläche, dem Gebrauch des Grundstücks und seiner Lage ab.
- Es gibt keine zu entrichtende Steuer beim Erwerb einer Immobilie. Erzielt der Verkäufer beim Verkauf einen Gewinn, so ist dieser steuerbar. Handelt es sich beim Verkäufer um eine juristische Person, so beträgt die auf den Gewinn zu entrichtende Steuer 18%. Eine natürliche Person zahlt lediglich 12%. Allerdings sind bestimmte Fälle von der Besteuerung ausgenommen.
- Notar- und Registrierungskosten sind relativ gering. Derzeit betragen die Gebühren für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages ca. 18–45 EUR. Die Registrierungsgebühren liegen bei 18–45 EUR.

Ukraine:

- Es wird keine Grunderwerbsteuer oder sonstige Immobilientransfersteuer erhoben.
- Für die Beurkundung des Kauvertrages (für Gebäude, Wohnungen und gewerbliche Räumlichkeiten) wird eine Staatsgebühr i.H.v. 1% des Kaufpreises erhoben. Die Staatsgebühr für die Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages beträgt 1% des Kaufpreises.
- Beim Erwerb eines Gebäudes, einer Wohnung und von gewerblichen Räumlichkeiten ist auch eine Abgabe an den Rentenfonds i.H.v. 1% zu entrichten.
- Die Grundsteuer wird aufgrund des Schätzwertes des Grundstückes (Katasterwert) berechnet und hängt von der Lage und dem Charakter des Grundstücks ab.
- Der Verkauf bebauter Grundstücke durch juristische Personen ist mehrwertsteuerpflichtig. Grundstücksverkäufe unbebauter Grundstücke sind in allen Fällen mehrwertsteuerfrei.

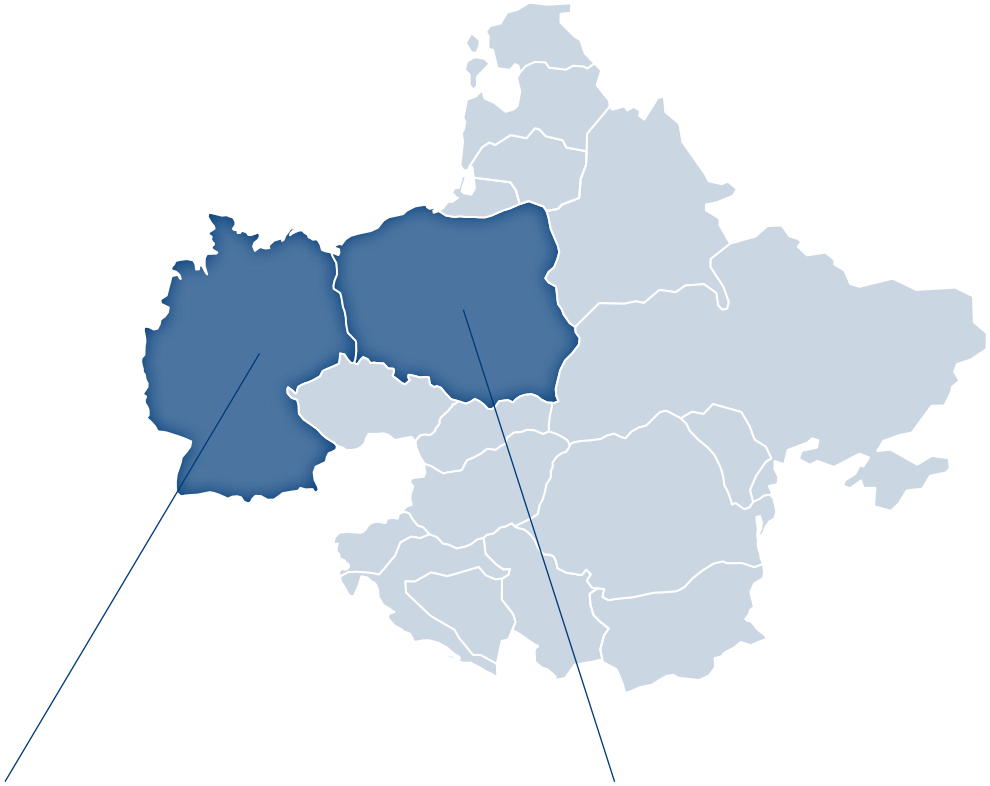


Bulgarien:

- Der entgeltliche Erwerb von Immobilien wird mit einer Grunderwerbsteuer belegt, die durch die jeweilige Gemeinde festgelegt und erhoben wird. Die Steuer beträgt zwischen 0,1 und 3% des Geschäftswerts oder der steuerlichen Wertfestsetzung, wenn diese höher ist. Der unentgeltliche Erwerb zwischen Verwandten gerader Linie ist grunderwerbssteuerfrei, zwischen, zwischen Brüdern, Schwestern sowie ihren Kindern mit einer Grunderwerbssteuer zwischen 0,4 und 0,8% und zwischen Nichtverwandten mit einer Grunderwerbssteuer von bis zu 6,6% verbunden.
- Baugrundstücke und Bauten werden mit einer Grundbesitzsteuer belegt, die durch die jeweilige Gemeinde festgelegt und erhoben wird. Je nach Gemeinde beträgt sie zwischen 0,1 und 4,5‰ der steuerlichen Wertfestsetzung. Nichtbebauter land- und forstwirtschaftlicher Boden ist von dieser Steuer befreit.
- Erwerb, Belastung, Vermietung und Verpachtung von Land außerhalb der Grenzen von bewohnten Ortschaften sind umsatzsteuerfrei. Ähnliches gilt für den Erwerb und die Belastung von Altbauten, für die Grundstücke, auf denen sie stehen und für die Vermietung von Wohnungen an natürliche Personen. Im Übrigen beträgt die Umsatzsteuer 20%.
- Bei einem Share Deal fallen keine Grunderwerbsteuer und keine Mehrwertsteuer an.
- Die Notargebühren sind degressiv gestaltet und betragen je nach Geschäftswert zwischen 1,5% und 1‰, allerdings nicht mehr als 6.000 BGN (ca. 3.000 EUR). Die Eintragung ins Grundbuch ist mit einer Gebühr in Höhe von 0,1% des Geschäftswerts verbunden.

Öffentliches Baurecht

Recht und Steuern 2013



Deutschland:

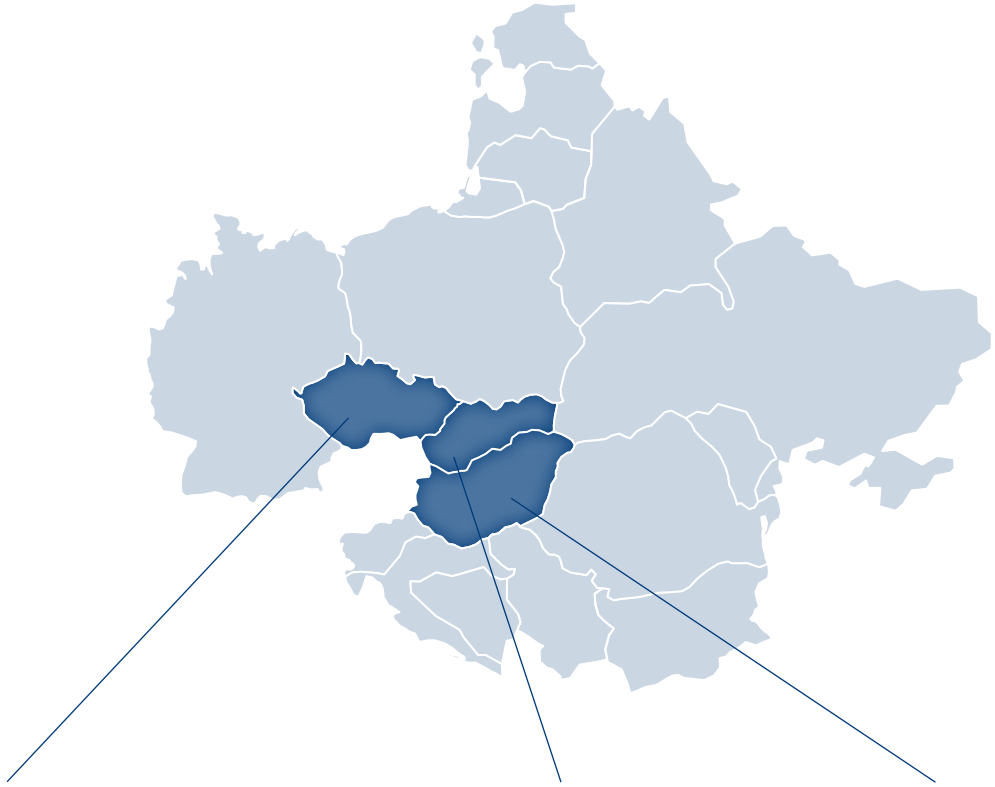
- In Deutschland gibt es das Bauplanungsrecht (Zuständigkeit des Bundes) und das Bauordnungsrecht (Länderkompetenz).
- Für die Errichtung oder Erweiterung eines Bauwerks ist grundsätzlich eine Baugenehmigung zu beantragen; allerdings gibt es viele Vorhaben, die genehmigungsfrei bzw. nur anzeigepflichtig sind.
- Es besteht die Möglichkeit eine Bauvoranfrage zu stellen, um die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen vor Baubeginn bzw. vor Stellung des Bauantrags zu klären.

Polen

- In Polen existiert ein landesweit einheitliches Bauplanungsrecht; die Festlegung der Bebauungspläne ist Sache der Kommunen.
- Sofern die jeweilige Gemeinde noch keine Bebauungspläne aufgestellt hat, ist die Beantragung eines Bescheids über Bewirtschaftungsbedingungen erforderlich.
- Für die Errichtung oder Erweiterung eines Bauwerks ist grundsätzlich eine Baugenehmigung zu beantragen; allerdings gibt es viele Vorhaben, die genehmigungsfrei bzw. nur anzeigepflichtig sind.

Öffentliches Baurecht

Recht und Steuern 2013



Tschechische Republik:

- Die Gebühren für die Einverleibung ins Grundbuch, die Notargebühren und die Kosten für Wertgutachten sind geringfügig.
- Vor Errichtung und Nutzung müssen Gebäude den folgenden rechtlichen Anforderungen genügen:
- Raumordnungs- und Bauleitplanungsregelungen enthalten grundsätzliche Vorgaben für die Erschließung und Nutzung von Grundstücken.
- Der Flächennutzungsplan gibt verbindliche Regeln für die Art und Nutzung von künftig im Zielgebiet zu errichtenden Gebäuden vor.
- Der Bebauungsplan definiert die grundlegenden Anforderungen an das einzelne Gebäude.
- Die einzelnen Baugenehmigungen machen Auflagen für die Errichtung geplanter Bauwerke.
- Der Bauabnahmebescheid (bzw. die „Nutzungsgenehmigung“) befugt zur Nutzung des Gebäudes und macht Vorgaben für diese Nutzung.
- Unter bestimmten Umständen erfordert das Verwaltungsverfahren für den Erwerb eines sog. „Gebietsentscheids“ (Freigabe im Rahmen des Bauleitplans) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Slowakei:

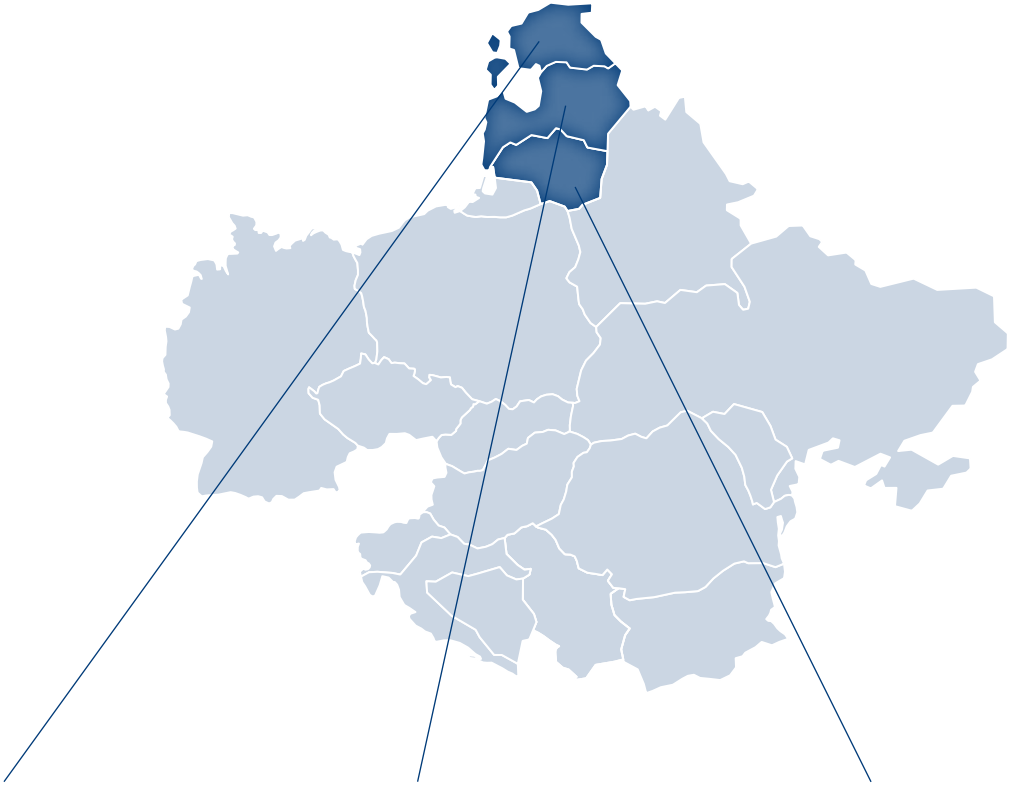
- Im Zuge der Errichtung von Bauwerken müssen generell die drei wichtigsten bauverfahrensrechtlichen Bewilligungen eingeholt werden – Gebietsbescheid, Baubewilligung und Bauabnahmebescheid.
- Für die Ausstellung einzelner o.g. Bewilligungen sind noch andere Genehmigungen, Erklärungen und andere Urkunden, die von unterschiedlichen öffentlichen (teilweise auch privaten) Stellen erteilt werden, erforderlich.

Ungarn:

- Bauwerke müssen, bevor sie errichtet und benutzt werden, folgenden Vorschriften entsprechen:
- Raumordnungsrecht, das die grundlegenden Anforderungen für Bebauung und Nutzung festlegt.
- Mit wenigen Ausnahmen ist eine Baugenehmigung erforderlich.
- Zumeist muss nach Errichtung eine Nutzungsgenehmigung eingeholt werden.
- In bestimmten Fällen ist zusätzlich ein Umweltaudit notwendig, das im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchgeführt wird.

Öffentliches Baurecht

Recht und Steuern 2013



Estland:

- Wer in Estland ein Gebäude errichten möchte, benötigt nach dem estnischen Baugesetzbuch (ehitusseadus) eine Baugenehmigung der zuständigen Behörde (Gemeinde).
- Sodann muss innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau begonnen werden, da diese andernfalls ihre Gültigkeit verliert.

Lettland:

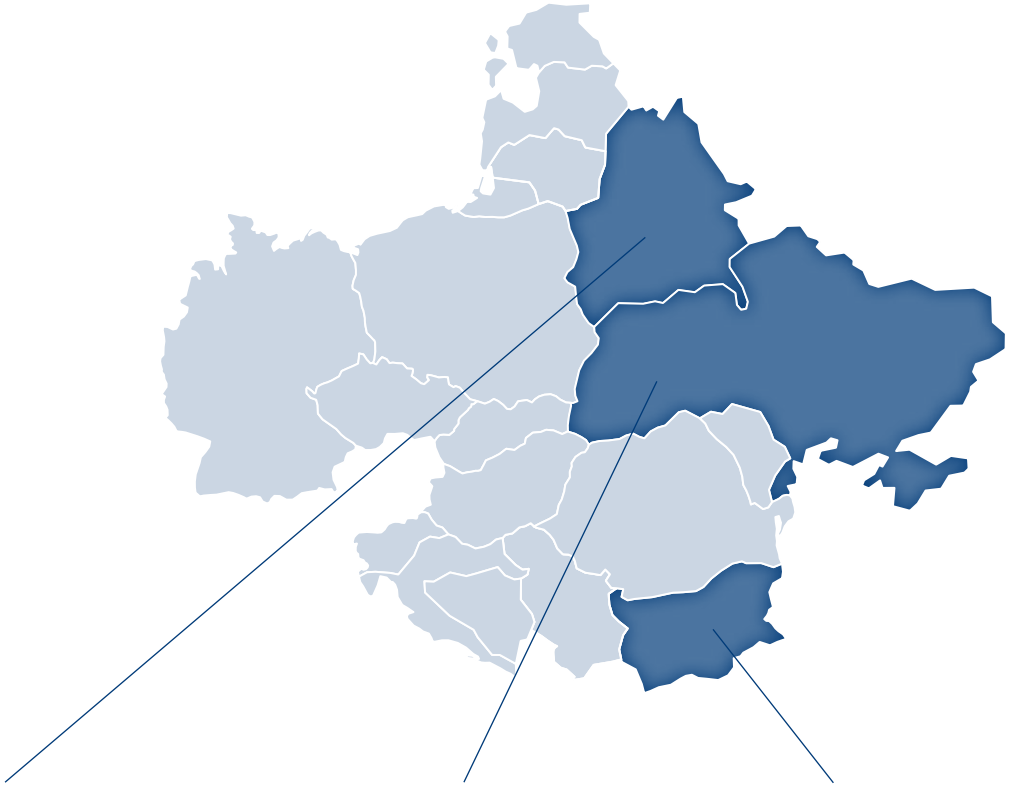
- Bauwerke müssen, bevor sie errichtet und benutzt werden, folgenden Vorschriften entsprechen:
- Einer bauplanungsrechtlichen Genehmigung, die die generellen Anforderungen an die Errichtung eines konkreten Bauwerks regelt.
- Einer Baugenehmigung, welche Anforderung an die Bebauung festsetzt.
- Auf die Erteilung einer Baugenehmigung besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch, wenn alle gesetzlichen Formalitäten erfüllt sind. Umfangreiche Renovierungsarbeiten bedürfen in Lettland ebenfalls einer Baugenehmigung.

Litauen:

- Nach dem litauischen Baugesetz bedarf die Errichtung eines Gebäudes grundsätzlich einer Baugenehmigung von der zuständigen Gemeindeverwaltung.
- Erteilte Baugenehmigungen gelten 10 Jahre. Sie können einmal um 3 Jahre verlängert werden.

Öffentliches Baurecht

Recht und Steuern 2013



Belarus:

- Eigentümer und rechtmäßige Nutzer von Land können auf diesem ein Gebäude errichten, soweit die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
  1) das geplante Bauvorhaben entspricht der Zweckbestimmung des Grundstücks,
  2) die Unterlagen des Bauvorhabens sind von einem hierzu ermächtigten Architekten genehmigt worden,
  3) es wurde eine Baugenehmigung durch die lokale Baubehörde erteilt,
  4) die Projektierungsunterlagen liegen vor. Investoren können nach Abschluss eines Investitionsvertrags mit der Republik Belarus die Bauarbeiten parallel mit der Vorbereitung der Projektierungsunterlagen und deren staatlicher Genehmigung beginnen. Die Verwendung von im Ausland entwickelten Projektierungsunterlagen ist inzwischen möglich, soweit sie keinen belarussischen technischen Rechtsakten widersprechen.
- Nach Abnahme ist das Gebäude in das Register einzutragen.
- Es ist die Einführung einer Liste geplant, auf der Grundstücke für die Realisierung von Investitionsprojekten gelistet werden.

Ukraine:

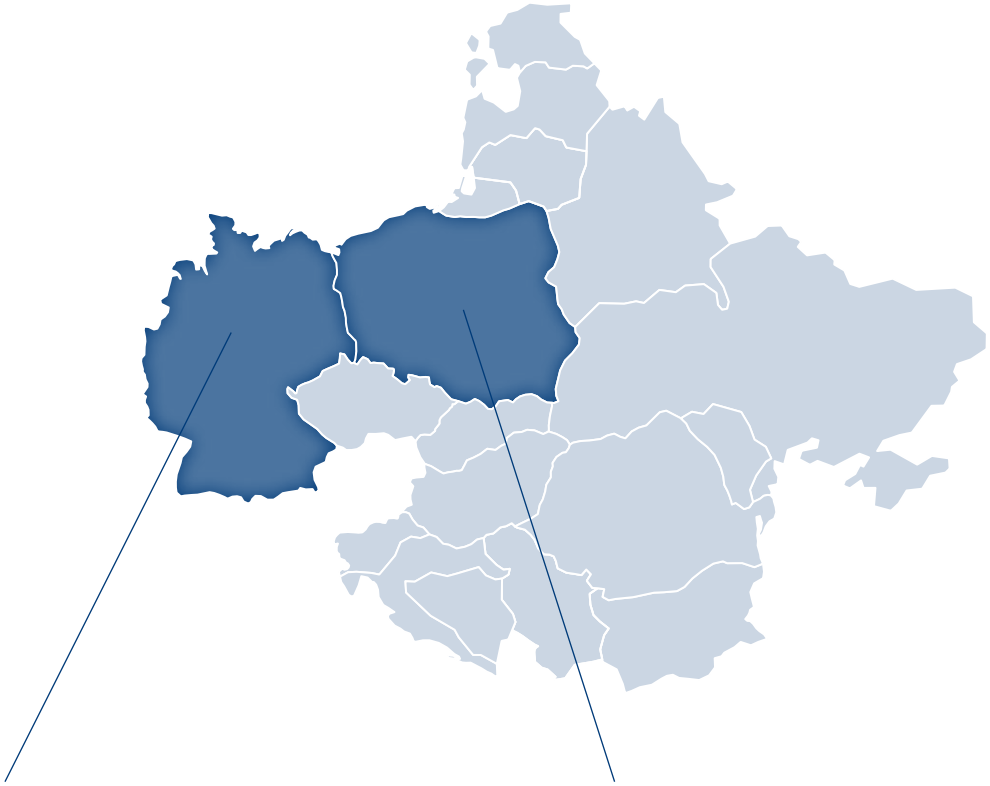
- Bei der Errichtung eines Bauwerkes ist grundsätzlich sicherzustellen, dass dieses den städtebaulichen Vorschriften entspricht.
- Planungsunterlagen müssen nach den städtebaulichen Vorschriften erstellt werden und unterliegen der Begutachtung durch verschiedene Behörden und einer abschließenden staatlichen Expertise.
- Die Beantragung einer Genehmigung für Bauvorbereitungsarbeiten (Abbruchsarbeiten, Errichtung von Hilfsbauten, Ausbau der Anfahrtswege usw.) ist möglich. Die Errichtung des Bauwerkes wird jedoch nur mit einer Baugenehmigung zugelassen.
- Die Baugenehmigung wird von der Bauaufsichtsbehörde innerhalb von einem Monat nach der Einreichung des Antrags erteilt. Die Baugenehmigung wird für die geplante Bauzeit oder die Laufzeit des Bauvertrags erteilt.

Bulgarien:

- Vor der Errichtung eines Bauwerkes ist sicherzustellen, dass dieses den Gebiets- und Stadtplanungsvorgaben entspricht.
- Die Planungsunterlagen sind durch verschiedene Behörden der betroffenen Gemeinde zu begutachten. Grundsätzlich ist eine Baugenehmigung erforderlich. Diese ist vom Hauptarchitekt der Gemeinde binnen sieben Tagen ab Antragstellung zu erteilen. Ohne Baugenehmigung errichtete Gebäuden sind auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen, eine nachträgliche Einholung der Baugenehmigung ist ausgeschlossen.
- Die Verhältnisse zwischen Bauherrn und Bauunternehmer sind auf der Grundlage von Werkverträgen zu regeln. Die Haftung des Bauunternehmers für Baumängel ist zeitlich auf fünf Jahre nach Übergabe des Objekts beschränkt. Die Bauarbeiten sind durch eine private Bauaufsicht laufend zu beobachten, deren Tätigkeit lizenzpflichtig und deren Einschaltung zwingend ist.
- Für die rechtmäßige Nutzung fertig errichteter Bauwerke ist im Regelfall die Erteilung einer Nutzungsgenehmigung erforderlich, für die die lokale Vertretung des staatlichen Bauaufsichtsdienstes zuständig ist. Die Nutzung von Bauten vor Erteilung dieser Genehmigung oder entgegen ihrer Vorgaben ist verboten und wird durch hohe Bußgelder geahndet.

Vermietung

Recht und Steuern 2013



Deutschland:

- In Deutschland wird zwischen gewerblichen Mietverträgen und Wohnraummietverträgen unterschieden.
- Gewerbliche Mietverträge können auf bestimmte (Regelfall) und unbestimmte Zeit geschlossen werden. Wohnraummietverträge auf bestimmte Zeit können nur in besonderen Fällen vereinbart werden.
- Durch die Veräußerung eines vermieteten Objekts werden die Mietverträge nicht berührt.
- Die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen durch den Vermieter ist nur aus bestimmtem Grund (z.B. Eigenbedarf) möglich.
- Ordentliche Kündigungsfristen bei Wohnraummietverhältnissen betragen mindestens 3 Monate und können nicht zu Lasten des Mieters verkürzt werden, Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung besteht.
- Bei gewerblichen Mietverträgen können Kündigungsfristen frei vereinbart werden. Bei auf bestimmte Zeit geschlossen gewerblichen Mietverträgen ist die ordentliche Kündigung in der Regel ausgeschlossen.

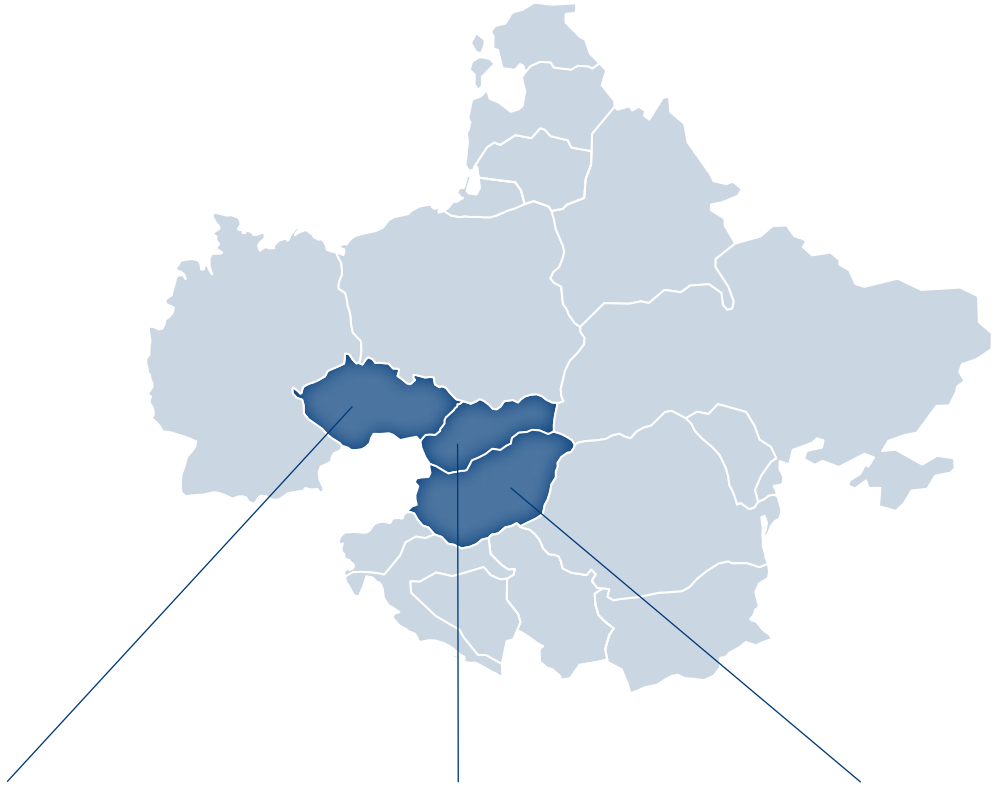
Polen

- Mietverträge können auf bestimmte und unbestimmte Zeit geschlossen werden. Mietverträge auf bestimmte Zeit können nur in besonderen im Vertrag genannten Fällen gekündigt werden.
- Durch die Veräußerung eines vermieteten Objekts werden die Mietverträge nicht berührt, wobei der neue Vermieter den Mietvertrag unter der Einhaltung von gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen kann.
- Die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen durch den Vermieter ist nur aus bestimmten Gründen möglich.
- Ordentliche Kündigungsfristen bei Wohnraummietverhältnissen betragen für den Vermieter mindestens 3 Monate und können nicht zu Lasten des Mieters verkürzt werden, es besteht in bestimmten Fällen aber das Recht zur außerordentlichen Kündigung.
- Im Jahr 2010 trat eine Gesetzesänderung in Kraft, die zur Lockerung des Mieterschutzes im Bereich der Wohnraummiete führte (Vereinfachung von Zwangsräumungen).

Vermietung

bnt
attorneys-at-law

Recht und Steuern 2013



Tschechische Republik:

- Kaltmietzins und Nebenkosten müssen gesondert ausgewiesen sein.
- Bei befristeten Mietverhältnissen ist eine vorzeitige Beendigung nur in im Mietrecht besonders geregelten Fällen möglich bzw. aus den im Mietvertrag speziell vereinbarten Gründen.
- Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes bzw. eines Teils desselben führt nicht zur automatischen Beendigung der Mietverhältnisse; der Erwerber tritt vielmehr in die mietvertraglich gegebenen Rechte und Pflichten des Vermieters ein. Gemäß neuem BGB: Der Käufer tritt in die Rechte und Pflichten des Vermieters ein, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben, übernimmt aber keine derjenigen Pflichten des vorherigen Vermieters, die im Mietvertrag über den gesetzlichen Rahmen hinaus vereinbart wurden, es sei denn, er wusste von diesen.
- Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt drei Monate; die Vertragsparteien können aber eine hiervon abweichende Vereinbarung treffen.
- Mietverträge werden im Regelfall als befristete Verträge geschlossen.

Slowakei:

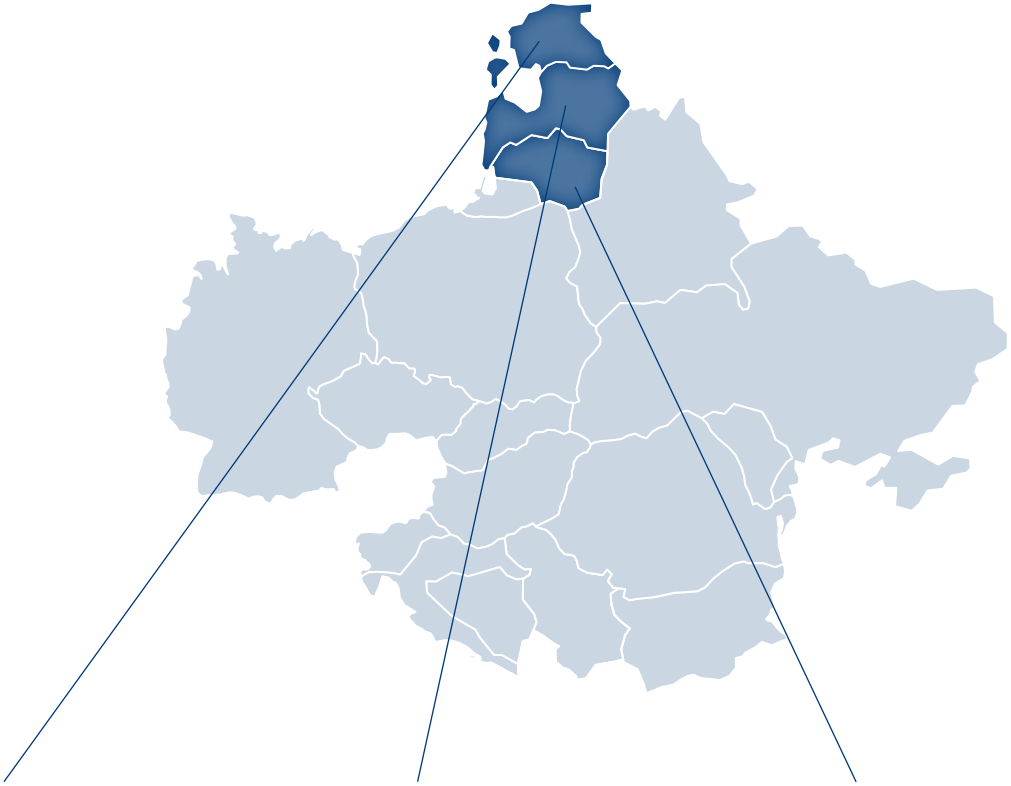
- Es bestehen besondere Anforderungen an die Beschreibung des Mietobjekts und der Verpflichtungen der Parteien im Mietvertrag.
- Bei Mietverhältnissen, die auf bestimmte Zeit begründet wurden, kann der Mietvertrag grundsätzlich nur aus gesetzlich festgelegten Gründen vorzeitig gekündigt werden.
- Der Grundsatz Kauf bricht Miete gilt nicht.
- Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt drei Monate, einvernehmlich können die Parteien davon abweichen.
- Da die gesetzliche Regelung der Rechte und Pflichten der Mietparteien sehr knapp gehalten ist, ist die sorgfältige Ausarbeitung eines angepassten detaillierten Mietvertrags empfehlenswert.

Ungarn:

- Mietverträge werden gewöhnlich für eine befristete Zeit geschlossen. Der Mietvertrag kann dann, sofern kein außerordentlicher Kündigungsgrund vorliegt, nicht vorzeitig beendet werden.
- Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses.
- Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt 3 Monate bei Wohnungen und 1 Jahr bei Gewerbemiete. Bei Gewerbemiete können die Parteien davon einvernehmlich abweichen.
- Auch in Ungarn hat der Vermieter ein Pfandrecht an den (im Eigentum des Mieters stehenden) Gegenständen in der Immobilie.

Vermietung

Recht und Steuern 2013



Estland:

- Die gesetzliche ordentliche Mindestkündigungsfrist beträgt, auch bei Wohnraummietverhältnissen, für den Vermieter drei Monate; diese kann nicht zu Lasten des Mieters verkürzt werden.
- Ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung besteht nur, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher ist gegeben, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Dies kann z.B. bei grober Verletzung vertraglicher Pflichten der Fall sein. Des Weiteren betrifft dies Fälle, in denen der Mieter die Mietsache vertragswidrig gebraucht oder der Mieter die Miete in drei aufeinanderfolgenden Monaten verspätet oder gar nicht zahlt.

Lettland:

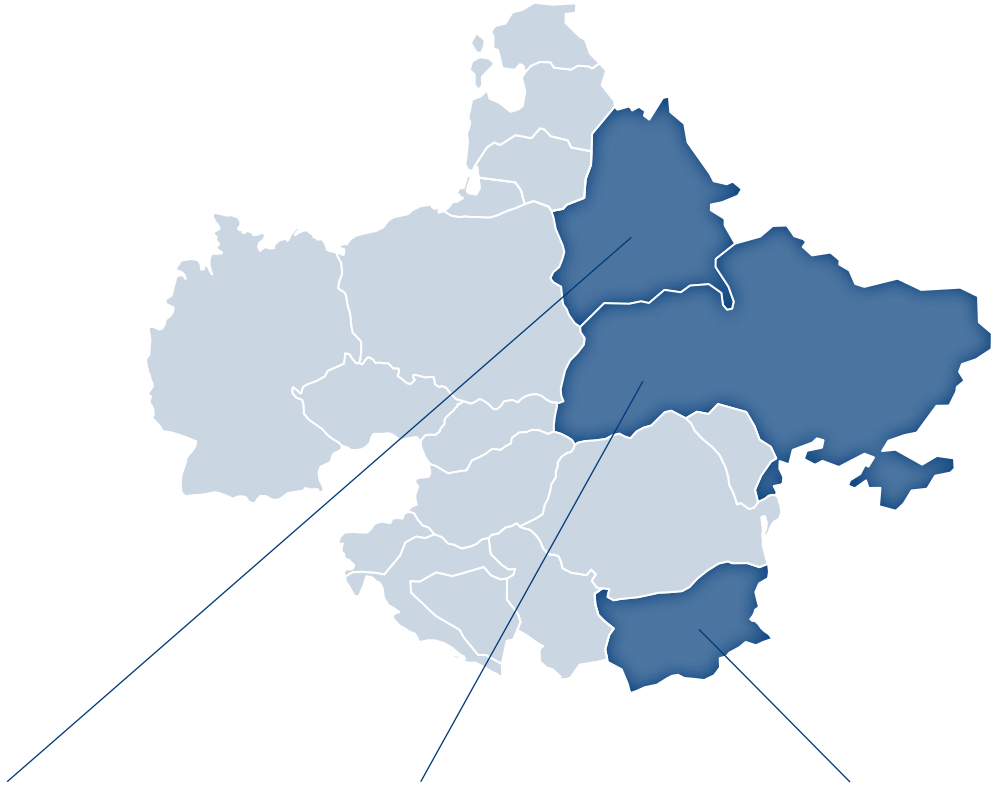
- Bei einem befristeten Wohnmietvertrag kann das Mietverhältnis grundsätzlich nicht vorzeitig beendet werden.
- Bei einem unbefristeten Wohnmietvertrag kann das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden.
- Bei einem Mietvertrag, dessen Gegenstand kein Wohnraum ist, kann das Mietverhältnis frei durch den Erwerber gekündigt werden.
- Der Verkauf eines Gebäudes, das ganz oder teilweise vermietet wird, führt nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses, wenn das Mietverhältnis im Grundbuch eingetragen ist.

Litauen:

- Mietverträge über Gebäude, Anlagen und Grundstücke bedürfen der Schriftform. Gegenüber Dritten kann man sich auf den Mietvertrag erst nach erfolgter Registrierung des Vertrages im Grundbuch berufen.
- Die Mietdauer bei staatlichen Grundstücken darf nicht länger als 99 Jahre sein.

Vermietung

Recht und Steuern 2013



Belarus:

- Ein Mietvertrag für Gebäude und Räumlichkeiten kann mindestens für eine 3-jährige Mietdauer abgeschlossen werden. Die Mietdauer kann mit Zustimmung der Mieter abgekürzt werden. Der Mietvertrag kann auch unbefristet sein.
- Der Mietvertrag bedarf keiner Registrierung, jedoch muss das Registrierungsorgan über den abgeschlossenen Mietvertrag benachrichtigt werden. Die betreffenden Informationen werden wahlweise ins Register eingetragen, aber die Gültigkeit des Mietvertrags bleibt unberührt.
- Die gesetzliche Kündigungsfrist für Mietvertrag beträgt für jede Partei drei Monate, soweit nichts anderes geregelt wurde.

Ukraine:

- Mietverträge für Gewerberäume mit einer Laufzeit von bis zu drei Jahren bedürfen der Schriftform. Bei Laufzeiten von über drei Jahren bedarf der Mietvertrag der notariellen Beurkundung und der staatlichen Registrierung.
- Das ukrainische Mietrecht gewährt einen erheblichen Mieterschutz.
- Nach Ablauf des Mietvertrags hat der Mieter ein Vorrecht auf den Abschluss weiterer Mietverhältnisse.
- Eine Untervermietung ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich.

Bulgarien:

- Ein Mietvertrag für Räume kann wirksam nur für eine Höchstdauer von zehn Jahren geschlossen werden. Mietverträge mit einer Dauer von mehr als einem Jahr können auf Verlangen des Mieters ins Grundbuch eingetragen werden. Dann bindet ihre Frist einen Rechtsnachfolger des Vermieters.
- Ein besonderer Rechtsschutz des Mieters besteht nicht. Insbesondere bei nicht ordnungsgemäßer Entrichtung des Mietzinses ist eine kurzfristige und kostengünstige Räumung der Immobilie möglich. Dies gilt sogar bei Wohnraum.
- Eine Untervermietung ist grundsätzlich ohne Zustimmung des Vermieters möglich. Letzterer hat einen Direktanspruch gegenüber dem Untermieter auf Zahlung des Mietzinses.

Recht und Steuern 2013

Grundbuch

- Das Immobilienregister besteht aus einem Registrierungsbuch, welches Informationen über jedes Grundstück oder sonstige Objekte beinhaltet, die sich auf diesem Land befinden.
- Das Eigentum geht im Zeitpunkt der Registrierung über.
- Der Inhalt des Immobilienregisters genießt öffentlichen Glauben solange nicht eine gegenteilige Gerichtsentscheidung existiert.
- Jedermann kann Informationen über Immobilien einholen, jedoch können weitergehende Informationen (z.B. Einsicht in das gesamte Register) nur durch eine gesetzlich hierzu ermächtigte Person erlangt werden.
- Die im Immobilienregister erhaltenen Informationen über Immobilien, Rechte auf Immobilien und deren Beschränkungen (Belastungen) sind keine Geschäftsgeheimnisse im Sinne der einschlägigen Vorschriften.

Erwerb von Grundeigentum

- Nach dem allgemeinen Recht müssen weder Immobilienkaufverträge noch andere immobilienbezogene Vereinbarungen notariell beurkundet werden. Hiervon gibt es jedoch einige Ausnahmen.
- Ausländische Staatsangehörige können Grundstücke nur pachten, nicht aber kaufen. Sie können ausnahmsweise Eigentum im Wege der Erbfolge von einem belarussischen Erblasser erwerben. Ausländische Gesellschaften sind grundsätzlich nicht berechtigt, Eigentümer von Grundstücken zu sein. Ausländische Staatsangehörige als auch ausländische Gesellschaften können Gebäude und Räumlichkeiten erwerben – soweit diese keinen Wohnzwecken dienen – in diesem Falle sind sie berechtigt, die Grundstücke zu pachten.

Besicherung der Finanzierung

- Der Erwerb von Immobilien und Bauvorhaben werden in Belarus häufig durch Darlehen finanziert, die durch die Immobilie besichert werden.
- Die Immobilie fungiert im Falle der Aufnahme einer Hypothek oder bei einem Vertrag über die Übertragung des Eigentums für den Fall, dass das Darlehen nicht zurückgezahlt werden kann, als Sicherheit.
- Die Hypothek und der Vertrag über die Übertragung des Eigentums sind ab der Eintragung in das Register wirksam.

Risiken beim Erwerb

- Die Vereinbarung über den Kauf gilt mit Registrierung des Kaufvertrages als abgeschlossen. Der Registerbeamte kontrolliert die Daten der zu übertragenden Immobilie im Register. Weichen die Angaben im Vertrag von denen im Register ab, wird dieser Vertrag nicht registriert und kommt somit nicht zustande.
- Die im Register eingetragenen Informationen genießen solange öffentlichen Glauben, wie nicht durch gerichtliche Entscheidung etwas anderes festgestellt wird.

Steuern und Kosten

- Gebäude und Räumlichkeiten unterliegen einer Immobiliensteuer. Die jährliche Immobiliensteuer beträgt 0,1% des Wertes der Immobilie für natürliche und 1,0% für juristische Personen.
- Grundstücke unterliegen der Grundsteuer. Wenn das Grundstück vom Staat gegen Zahlung eines Pachtzinses überlassen wurde, ist nur dieser zu zahlen. Die Höhe der Grundsteuer (oder des Pachtzinses) hängt vom Katasterwert, der Fläche, dem Gebrauch des Grundstücks und seiner Lage ab.
- Es gibt keine zu entrichtende Steuer beim Erwerb einer Immobilie. Erzielt der Verkäufer beim Verkauf einen Gewinn, so ist dieser steuerbar. Handelt es sich beim Verkäufer um eine juristische Person, so beträgt die auf den Gewinn zu entrichtende Steuer 18%. Eine natürliche Person zahlt lediglich 12%. Allerdings sind bestimmte Fälle von der Besteuerung ausgenommen.

- Notar- und Registrierungskosten sind relativ gering. Derzeit betragen die Gebühren für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages ca. 18–45 EUR. Die Registrierungsgebühren liegen bei 18–45 EUR.

Öffentliches Baurecht

- Eigentümer und rechtmäßige Nutzer von Land können auf diesem ein Gebäude errichten, soweit die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
  1) das geplante Bauvorhaben entspricht der Zweckbestimmung des Grundstücks,
  2) die Unterlagen des Bauvorhabens sind von einem hierzu ermächtigten Architekten genehmigt worden,
  3) es wurde eine Baugenehmigung durch die lokale Baubehörde erteilt,
  4) die Projektierungsunterlagen liegen vor. Investoren können nach Abschluss eines Investitionsvertrags mit der Republik Belarus die Bauarbeiten parallel mit der Vorbereitung der Projektierungsunterlagen und deren staatlicher Genehmigung beginnen. Die Verwendung von im Ausland entwickelten Projektierungsunterlagen ist inzwischen möglich, soweit sie keinen belarussischen technischen Rechtsakten widersprechen.
- Nach Abnahme ist das Gebäude in das Register einzutragen.
- Es ist die Einführung einer Liste geplant, auf der Grundstücke für die Realisierung von Investitionsprojekten gelistet werden.

Vermietung

- Ein Mietvertrag für Gebäude und Räumlichkeiten kann mindestens für eine 3-jährige Mietdauer abgeschlossen werden. Die Mietdauer kann mit Zustimmung der Mieter abgekürzt werden. Der Mietvertrag kann auch unbefristet sein.
- Der Mietvertrag bedarf keiner Registrierung, jedoch muss das Registrierungsorgan über den abgeschlossenen Mietvertrag benachrichtigt werden. Die betreffenden Informationen werden wahlweise ins Register eingetragen, aber die Gültigkeit des Mietvertrags bleibt unberührt.
- Die gesetzliche Kündigungsfrist für Mietvertrag beträgt für jede Partei drei Monate, soweit nichts anderes geregelt wurde.

Ansprechpartner:

bnt legal and tax Holding
Alexander Ließem
Rechtsanwalt
Svobody Square 23-85, BY-220030 Minsk
Tel.: +375 17 203 94 55
Fax: +375 17 203 92 73
alexander.liessem@bnt.eu
www.bnt.eu

Grundbuch

- Das Grundbuch wird durch die staatliche Eintragungsagentur zunehmend auch in elektronischer Form geführt. Es werden Informationen zu Entstehung, Übergang und Auflösung des Eigentumsrechts und der beschränkten dinglichen Rechte eingetragen. Der Zugang zum Grundbuch steht jedermann offen. Die Angaben des Grundbuchs sind jedoch lückenhaft, da nicht alle Vorgänge, die den eigentumsrechtlichen Status einer Immobilie betreffen, eintragungspflichtig sind. Insbesondere können sich Lücken in Bezug auf Reprivatisierungsobjekte mit mehreren Erben ergeben.
- Daneben entsteht ein Katastersystem, das die Identifikation von Immobilien anhand von einheitlichen Katasternummern ermöglicht und zusätzliche Informationen in Bezug auf das jeweilige Grundstück (z.B. Zweckbestimmung, Bebauung) enthält.

Erwerb von Grundeigentum

- Immobilienkaufverträge bedürfen der notariellen Beurkundung. Der Eigentumsübergang erfolgt durch den Vertragsabschluss selbst. Die Eintragung ins Grundbuch veranlasst der Notar. Sie hat grundsätzlich deklaratorische Wirkung. In einer Konkurrenzsituation hat sie aber zur Folge, dass unter mehreren Erwerbern derjenige als Eigentümer gilt, der zuerst eingetragen wurde.
- Das Eigentumsrecht an einem Gebäude geht mit Übertragung des Grundstückes, auf dem es errichtet ist, auf den neuen Grundstückerwerber über. Durch ein dingliches Erbbaurecht können Eigentum am Grundstück und am aufstehenden Gebäude rechtlich getrennt werden. Das Erbbaurecht wird im Regelfall ohne zeitliche Beschränkung errichtet. Sollte ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet sein, haben Grundstückseigentümer und Gebäudeeigentümer ein gegenseitiges gesetzliches dingliches Vorkaufsrecht.
- Es bestehen Beschränkungen betreffend den Erwerb von Land durch Nicht-EU-Ausländern. Der Erwerb von Bauten, Gebäuden und gewerblichen Räumlichkeiten ist hingegen möglich. Ohne Einschränkungen sind auch Gründung und Erwerb von Zweckgesellschaften. Für EU-Ausländer sieht der Beitrittsvertrag vom 1. Januar 2007 vorübergehende Einschränkungen lediglich in Bezug auf land- und forstwirtschaftlichen Boden vor.

Zweckgesellschaften

- Werden oft zur Umgehung der bestehenden Beschränkungen und zur Steuerersparnis im Rahmen von Share Deals verwendet.
- Werden praxisüblich in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (OOD) oder einer Aktiengesellschaft (AD) gegründet. Das Mindeststammkapital beträgt bei einer OOD 1 (einen) EUR und bei einer AD 25.000 EUR. Die Eintragung erfolgt innerhalb weniger Tage nach Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen.
- In Bezug auf Investmentfonds, für die besondere Kapitalanforderungen bestehen, gelten Steuererleichterungen.

Besicherung der Finanzierung

- Als Sicherungsmittel eines kreditfinanzierten Immobilienkaufs dient meist eine Hypothek. Die Grundschuld ist nicht bekannt.
- Immobilienkäufe werden oft auch mit Garantien von Muttergesellschaften oder Dritten oder aber durch die Begründung besitzloser Pfandrechte am Kapital der Zweckgesellschaften abgesichert. Unter Kaufleuten ist zudem eine Sicherungsübereignung möglich. Sie kann insbesondere bei einer geplanten Grundstücksentwicklung sinnvoll sein.

Risiken beim Erwerb

- In Anbetracht des erschütterbaren öffentlichen Glaubens im Grundbuch ist eine rechtliche due diligence jedenfalls zu empfehlen.
- Im Vorfeld zu klären sind auch Unstimmigkeiten zwischen Grundbuch und Kataster, da diese für Rechtsstreitigkeiten sorgen und einer geplanten Entwicklung zumindest mittelfristig entgegenstehen können.
- In zahlreichen Fällen kann es sinnvoll sein, vom Verkaufsinteressenten bestimmte Zustimmungen durch Dritte im Vorfeld des Vertragsabschlusses einholen zu lassen.

Steuern und Kosten

- Der entgeltliche Erwerb von Immobilien wird mit einer Grunderwerbsteuer belegt, die durch die

jeweilige Gemeinde festgelegt und erhoben wird. Die Steuer beträgt zwischen 0,1 und 3% des Geschäftswerts oder der steuerlichen Wertfestsetzung, wenn diese höher ist. Der unentgeltliche Erwerb zwischen Verwandten gerader Linie ist grunderwerbssteuerfrei, zwischen, zwischen Brüdern, Schwestern sowie ihren Kindern mit einer Grunderwerbssteuer zwischen 0,4 und 0,8% und zwischen Nichtverwandten mit einer Grunderwerbssteuer von bis zu 6,6% verbunden.

- Baugrundstücke und Bauten werden mit einer Grundbesitzsteuer belegt, die durch die jeweilige Gemeinde festgelegt und erhoben wird. Je nach Gemeinde beträgt sie zwischen 0,1 und 4,5‰ der steuerlichen Wertfestsetzung. Nichtbebauter land- und forstwirtschaftlicher Boden ist von dieser Steuer befreit.
- Erwerb, Belastung, Vermietung und Verpachtung von Land außerhalb der Grenzen von bewohnten Ortschaften sind umsatzsteuerfrei. Ähnliches gilt für den Erwerb und die Belastung von Altbauten, für die Grundstücke, auf denen sie stehen und für die Vermietung von Wohnungen an natürliche Personen. Im Übrigen beträgt die Umsatzsteuer 20%.
- Bei einem Share Deal fallen keine Grunderwerbsteuer und keine Mehrwertsteuer an.
- Die Notargebühren sind degressiv gestaltet und betragen je nach Geschäftswert zwischen 1,5% und 1‰, allerdings nicht mehr als 6.000 BGN (ca. 3.000 EUR). Die Eintragung ins Grundbuch ist mit einer Gebühr in Höhe von 0,1% des Geschäftswerts verbunden.

Öffentliches Baurecht

- Vor der Errichtung eines Bauwerkes ist sicherzustellen, dass dieses den Gebiets- und Stadtplanungsvorgaben entspricht.
- Die Planungsunterlagen sind durch verschiedene Behörden der betroffenen Gemeinde zu begutachten. Grundsätzlich ist eine Baugenehmigung erforderlich. Diese ist vom Hauptarchitekt der Gemeinde binnen sieben Tagen ab Antragstellung zu erteilen. Ohne Baugenehmigung errichtete Gebäuden sind auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen, eine nachträgliche Einholung der Baugenehmigung ist ausgeschlossen.
- Die Verhältnisse zwischen Bauherrn und Bauunternehmer sind auf der Grundlage von Werkverträgen zu regeln. Die Haftung des Bauunternehmers für Baumängel ist zeitlich auf fünf Jahre nach Übergabe des Objekts beschränkt. Die Bauarbeiten sind durch eine private Bauaufsicht laufend zu beobachten, deren Tätigkeit lizenzpflichtig und deren Einschaltung zwingend ist.
- Für die rechtmäßige Nutzung fertig errichteter Bauwerke ist im Regelfall die Erteilung einer Nutzungsgenehmigung erforderlich, für die die lokale Vertretung des staatlichen Bauaufsichtsdienstes zuständig ist. Die Nutzung von Bauten vor Erteilung dieser Genehmigung oder entgegen ihrer Vorgaben ist verboten und wird durch hohe Bußgelder geahndet.

Vermietung

- Ein Mietvertrag für Räume kann wirksam nur für eine Höchstdauer von zehn Jahren geschlossen werden. Mietverträge mit einer Dauer von mehr als einem Jahr können auf Verlangen des Mieters ins Grundbuch eingetragen werden. Dann bindet ihre Frist einen Rechtsnachfolger des Vermieters.
- Ein besonderer Rechtsschutz des Mieters besteht nicht. Insbesondere bei nicht ordnungsgemäßer Entrichtung des Mietzinses ist eine kurzfristige und kostengünstige Räumung der Immobilie möglich. Dies gilt sogar bei Wohnraum.
- Eine Untervermietung ist grundsätzlich ohne Zustimmung des Vermieters möglich. Letzterer hat einen Direktanspruch gegenüber dem Untermieter auf Zahlung des Mietzinses.

Ansprechpartner:

bnt Neupert Ivanova i kolegi, adv.dr.
Stela Ivanova
Advokat
Gladstone 48, BG-1000 Sofia
Tel.: +359 2 980 11 17
Fax: +359 2 980 06 43
stela.ivanova@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Grundbuch

- In Deutschland werden Immobilien in einem öffentlichen Register – dem Grundbuch – in der Regel bei den Amtsgerichten geführt.
- Grundstücke sind im Grundbuch nach ihren Stammdaten (Gemarkung, Flur und Flurstück, Größe) im so genannten Bestandsverzeichnis eingetragen; daneben besteht ein Grundbuchblatt aus 3 Abteilungen; in Abteilung 1 sind der Eigentümer bzw. der sonstige Berechtigte sowie der Grund für die Eintragung aufgeführt, in Abteilung 2 folgen alle dinglichen Lasten (z.B. Wegerechte) und Beschränkungen, in Abteilung 3 findet man die Grundpfandrechte.
- Schuldrechtliche Verhältnisse, wie z.B. Miete und Pacht, werden nicht in das Grundbuch eingetragen.
- Grundstücksübertragungen und -belastungen erfordern eine Eintragung im Grundbuch.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird umfangreich geschützt; daher reicht der Grundbuchauszug zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück aus.
- Änderungen im Grundbuch erfolgen in der Regel nur auf Antrag des Berechtigten mit notariell beglaubigter Bewilligung.
- Das Recht zur Einsichtnahme in das Grundbuch besteht für jeden, der ein konkretes Interesse darlegen kann (Kaufabsicht reicht aus).

Erwerb von Grundeigentum

- Der Immobilienkaufvertrag sowie die Einigung über die dingliche Übertragung des Grundstücks (beides ist voneinander zu unterscheiden) bedürfen der notariellen Beurkundung.
- Die Übereignung wird erst durch Eintragung ins Grundbuch vollzogen (nicht bereits nach Abschluss des Kaufvertrages und dinglicher Einigung).
- Die Veräußerung des Grundstücks hat auf die dinglichen Belastungen des Grundstücks keinen Einfluss.
- Ausländische natürliche und juristische Personen unterliegen in Deutschland keinen besonderen Beschränkungen und Genehmigungspflichten beim Kauf von Immobilien.
- Allgemeine Genehmigungsvorbehalte existieren bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen und in manchen Fällen bei Grundstücken auf dem Gebiet der ehemaligen DDR.
- Eigentum besteht in der Regel einheitlich am Grundstück und an darauf errichteten Gebäuden (Ausnahmen: Wohnungseigentum, Erbbaurechte).
- Oft günstige Erwerbsmöglichkeiten von Grundstücken in der Zwangsvollstreckung; Mängelrechte sind in diesen Fällen ausgeschlossen.

Zweckgesellschaften

- Zweckgesellschaften können in Deutschland zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Zweckgesellschaften ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege des Share Deal ohne notwendige Änderungen des Grundbuchs.
- Gängige Gesellschaftsform für eine Zweckgesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).
- Das Mindeststammkapital einer GmbH beträgt 25.000 Euro, wovon bei einer Gründung ohne Sacheinlagen die Hälfte auf das Geschäftskonto der Gesellschaft eingezahlt werden muss.

Besicherung der Finanzierung

- In Deutschland wird der Erwerb von Immobilien regelmäßig von Banken finanziert. Banken lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch Hypotheken und Grundschulden am Kaufobjekt absichern.
- Die Hypothek ist abhängig von der Darlehensforderung und erlischt, sobald die gesicherte Forderung erfüllt wird (Akzessorität).
- Die Grundschuld ist zunächst unabhängig von der Kreditforderung, wird in der Praxis aber durch eine Sicherungsabrede an diese geknüpft.

Recht und Steuern 2013

Risiken beim Erwerb

- Aufgrund des guten Glaubens des Grundbuchs sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück relativ gering.
- Allgemeine Risiken beim Immobilienkauf (Bebaubarkeit, Altlasten, existierende Mietverträge) sind zu prüfen und bei Vertragsgestaltung und Preisfindung zu berücksichtigen.

Steuern und Kosten

- Die Grunderwerbssteuer, die als Umsatzsteuer beim Erwerb des Grundstücks anfällt, beträgt im Grundsatz 3,5% der Bemessungsgrundlage (entspricht in der Regel dem Kaufpreis).
- Den Steuersatz der Grunderwerbssteuer haben viele Bundesländer auf bis zu 5,5% der Bemessungsgrundlage erhöht.
- Ohne Zahlung der Grunderwerbssteuer trägt das Grundbuchamt den neuen Eigentümer nicht ins Grundbuch ein.
- Es wird eine Grundsteuer auf das Eigentum an Grundstücken von den Gemeinden und Städten erhoben; sie beträgt durchschnittlich 0,20 bis 0,30 Euro pro Monat/qm.
- Die Notarkosten und die Kosten für die Eintragung des Grunderwerbs ins Grundbuch betragen ca. 2% des Kaufpreises; hinzu kommen noch eventuelle Finanzierungs- und Maklerkosten (letztere liegen zwischen 3-7% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer).

Öffentliches Baurecht

- In Deutschland gibt es das Bauplanungsrecht (Zuständigkeit des Bundes) und das Bauordnungsrecht (Länderkompetenz).
- Für die Errichtung oder Erweiterung eines Bauwerks ist grundsätzlich eine Baugenehmigung zu beantragen; allerdings gibt es viele Vorhaben, die genehmigungsfrei bzw. nur anzeigepflichtig sind.
- Es besteht die Möglichkeit eine Bauvoranfrage zu stellen, um die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen vor Baubeginn bzw. vor Stellung des Bauantrags zu klären.

Vermietung

- In Deutschland wird zwischen gewerblichen Mietverträgen und Wohnraummietverträgen unterschieden.
- Gewerbliche Mietverträge können auf bestimmte (Regelfall) und unbestimmte Zeit geschlossen werden. Wohnraummietverträge auf bestimmte Zeit können nur in besonderen Fällen vereinbart werden.
- Durch die Veräußerung eines vermieteten Objekts werden die Mietverträge nicht berührt.
- Die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen durch den Vermieter ist nur aus bestimmtem Grund (z.B. Eigenbedarf) möglich.
- Ordentliche Kündigungsfristen bei Wohnraummietverhältnissen betragen mindestens 3 Monate und können nicht zu Lasten des Mieters verkürzt werden, Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung besteht.
- Bei gewerblichen Mietverträgen können Kündigungsfristen frei vereinbart werden. Bei auf bestimmte Zeit geschlossen gewerblichen Mietverträgen ist die ordentliche Kündigung in der Regel ausgeschlossen.

Ansprechpartner:

bnt Rechtsanwälte GbR
Daniel Gößling
Rechtsanwalt
Leipziger Platz 21, D-90491 Nürnberg
Tel.: +49 911 569 61-0
Fax: +49 911 569 61-12
daniel.goessling@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Grundbuch

- In Estland wird ein Grundbuch (kinnistusraamat) geführt, in dem grundsätzlich alle Immobilien sowie die mit ihnen verbundenen dinglichen Rechte einzutragen sind.
- Regelungen zum Grundbuch findet man im Grundbuchgesetz (kinnistusraamatuseadus).
- Das Grundbuch wird beim Gericht erster Instanz, dem Landgericht (maakohus), geführt.
- Das estnische Grundbuch enthält alle Informationen über die Eigentumsverhältnisse am Grundstück sowie etwaige belastende Rechte, wie z.B. Hypotheken oder Pfandrechte.
- Schuldrechtliche Verhältnisse, wie z.B. Miete und Pacht, können auf Verlangen des Mieters in das Grundbuch eingetragen werden. Dies erfolgt häufig etwa dann, wenn die vereinbarte Kündigungsfrist länger als die gesetzliche ist.
- Der gute Glaube an die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch ist in Estland umfangreich geschützt.
- Änderungen im Grundbuch sind in der Regel nur auf Antrag des Berechtigten mit notariell beglaubigter Bewilligung vorzunehmen.
- Grundbuchauskünfte können über das Zentralregister beim Justizministerium auf elektronischem Wege eingeholt werden.
- Eine Eintragung in das Grundbuch dauert etwa drei Monate und ist gebührenpflichtig.

Erwerb von Grundeigentum

- Das estnische Sachenrecht entspricht weitgehend den deutschen Bestimmungen.
- Eigentum besteht grundsätzlich einheitlich am Grundstück und an den darauf errichteten Gebäuden.
- Ein Rechtsgeschäft, das zum Erwerb oder zur Veräußerung eines Grundstücks verpflichtet, ist notariell zu beurkunden.
- Die wirksame Übertragung des Grundstückseigentums setzt neben dem schuldrechtlichen Vertrag auch eine unbedingte und unbefristete dingliche Einigung voraus, die ebenfalls notariell zu beurkunden ist (Auflassung).
- Das Eigentum an dem Grundstück geht erst mit der Eintragung im Grundbuch über.
- Ausländischen natürlichen und juristischen Personen ist der Erwerb von Immobilien generell erlaubt, sofern Grundeigentum und Gebäude registriert sind.
- Der Grunderwerb landwirtschaftlicher Flächen und Wälder durch ausländische natürliche und juristische Personen bedarf einer Genehmigung durch die lokalen Behörden. Dies gilt jedoch nicht für Staatsangehörige aus EU-Staaten, aus der OECD oder dem EWR, die seit mindestens drei Jahren ununterbrochen in einem dieser Staaten landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich tätig sind.
- Der Gemeinde steht grundsätzlich ein Vorkaufsrecht zu, das jedoch in aller Regel nicht ausgeübt wird.
- Im Insolvenzverfahren können Immobilien lastenfrei erworben werden.

Zweckgesellschaften

- Zweckgesellschaften können in Estland zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Diese ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege eines Share Deal, ohne Änderungen des Grundbuchs notwendig werden zu lassen.
- Gängige Gesellschaftsform für eine Projektgesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (osaühing – OÜ).
- Das Mindeststammkapital einer OÜ beträgt 2.500 EUR und kann als Geld- oder Sacheinlage geleistet werden.

Besicherung der Finanzierung

- In Estland wird der Erwerb von Immobilien regelmäßig von Banken finanziert. Diese lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch Hypothek oder Grundschuld am Kaufobjekt absichern.
- Die Abrede zur Bestellung einer Hypothek, so wie jeder dinglichen Belastung, muss notariell beglaubigt und in das Grundbuch eingetragen werden.

Recht und Steuern 2013

Risiken beim Erwerb

- Aufgrund des guten Glaubens des Grundbuchs sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück relativ gering.
- Die allgemeinen Risiken eines Immobilienkaufs (Bebaubarkeit, Altlasten) bestehen gleichermaßen, wie auch in anderen Ländern.

Steuern und Kosten

- Nach dem Bodensteuergesetz (maamaksuseadus) wird grundsätzlich auf jede Bodenfläche eine jährliche Grundsteuer von 0,1% bis 2,5% des festgesetzten Bodenwerts erhoben.
- Eine Grunderwerbssteuer existiert nicht.
- Weiterhin werden Notarkosten fällig, die von dem Wert der Transaktion abhängen.
- Zudem ist bei Eintragung in das Grundbuch eine Gebühr zu entrichten, deren Höhe vom Wert der Immobilie abhängt.
- Schließlich können noch Übersetzungskosten und eine Maklercourtage anfallen.

Öffentliches Baurecht

- Wer in Estland ein Gebäude errichten möchte, benötigt nach dem estnischen Baugesetzbuch (ehitusseadus) eine Baugenehmigung der zuständigen Behörde (Gemeinde).
- Sodann muss innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau begonnen werden, da diese andernfalls ihre Gültigkeit verliert.

Vermietung

- Die gesetzliche ordentliche Mindestkündigungsfrist beträgt, auch bei Wohnraummietverhältnissen, für den Vermieter drei Monate; diese kann nicht zu Lasten des Mieters verkürzt werden.
- Ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung besteht nur, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher ist gegeben, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Dies kann z.B. bei grober Verletzung vertraglicher Pflichten der Fall sein. Des Weiteren betrifft dies Fälle, in denen der Mieter die Mietsache vertragswidrig gebraucht oder der Mieter die Miete in drei aufeinanderfolgenden Monaten verspätet oder gar nicht zahlt.

Ansprechpartner:

bnt attorneys-at-law Advokaadibüroo OÜ
Aet Bergmann
Rechtsanwältin
Roosikrantsi 11, EE-10119 Tallinn
Tel.: +372 667 62 40
Fax: +372 667 62 41
aet.bergmann@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Grundbuch

- Es existiert ein öffentlich zugängliches elektronisches Grundbuch.
- Das Grundbuch ist aufgeteilt in vier Abteilungen. Abteilung 1 enthält allgemeine Angaben über die Immobilie, in Abteilung 2 ist der Eigentümer aufgeführt, in Abteilung 3 folgen Informationen zu Grunddienstbarkeiten, Grundpfandrechten und anderen dinglichen Lasten, Abteilung 4 enthält Angaben über Schulden.
- Miet- und Pachtverhältnisse können zur Absicherung des Mieters/Pächters in das Grundbuch eingetragen werden.
- Die rechtsgeschäftliche Übereignung eines Grundstücks muss in das Grundbuch eingetragen werden um wirksam zu sein.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird geschützt (positive Publizität), daher reicht der Grundbuchauszug zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück aus.
- Änderungen im Grundbuch erfolgen in der Regel nur auf Antrag des Berechtigten mit notariell beglaubigter Bewilligung.

Erwerb von Grundeigentum

- Die Beschreibung des Grundstücks und der Kaufpreis müssen zwingend im Grundstückskaufvertrag angegeben sein.
- Der Grundstückskaufvertrag muss nicht notariell beglaubigt sein, dafür aber der Eintragungsantrag an das Grundbuchamt.
- Die Grundstücksübereignung ist erst dann abgeschlossen, wenn die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch erfolgt, und nicht bereits nach Abschluss des Kaufvertrags.
- Ein Gebäude und das Grundstück, auf dem sich das Gebäude befindet, können im Eigentum verschiedener Personen stehen.
- Einschränkungen des Grunderwerbs für Ausländer, Einschränkungen für EU- Bürger nur im Hinblick auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Zweckgesellschaften

- Werden normalerweise in der Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (SIA) gegründet.
- Das Mindeststammkapital entspricht ca. 2.850 EUR.
- Dieses kann auch geringer sein, wenn maximal fünf natürliche Personen die Gesellschaft gründen und die Gesellschaft maximal fünf Mitglieder hat.
- Können innerhalb von einer Woche nach Bereitstellung der angefragten Unterlagen gegründet werden.
- Werden insbesondere für den Erwerb von Immobilien und zur Projektentwicklung errichtet.
- Bei Gründung in Form einer Aktiengesellschaft (AS) durch zwei oder mehrere Gesellschafter bleiben die Gesellschafter anonym. Das Mindeststammkapital einer Aktiengesellschaft entspricht ca. 35.600 EUR.

Besicherung der Finanzierung

- Besicherte und ungesicherte Kredite werden im Rahmen der Finanzierung des Grunderwerbs verwendet.
- Die Mehrheit der Darlehen wird durch Pfandrechte in Bezug auf das Grundstück und die Verpfändung der Anteile an der Zweckgesellschaft gesichert.
- Garantien (z.B. in Form einer Bürgschaft) der Muttergesellschaft werden in der Regel verlangt.
- Die Hypothek steht als zentrales Sicherungsmittel zur Sicherung von kreditfinanzierten Immobilienkäufen zur Verfügung. Zusätzlich können die Parteien ein Finanzmittel- und Handelspfand vereinbaren. Das Finanzmittelpfand bezieht sich auf Kontenguthaben oder andere Finanzierungsinstrumente (z.B. Wertpapiere, Aktien, Wechsel). Der Gegenstand des Handelspfandes sind bewegliche Sachen oder die Sachgesamtheit, die der Gesellschaft zustehen.

Recht und Steuern 2013

Risiken beim Erwerb

- Aufgrund der positiven Publizität des Grundbuchs sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück gering.
- Allgemeine Risiken beim Immobilienkauf sind Bebaubarkeit, Altlasten, existierende Mietverträge.

Steuern und Kosten

- Die Grunderwerbsgebühr beträgt 1% - 3% und wird aus dem Wert der übertragenen Immobilie errechnet.
- Die Grundsteuer iHv 1,5% wird auf der Basis der Lage und des Charakters des Grundstücks nach dem aktuellen Katasterwert berechnet.
- Die Notarkosten sind vernachlässigbar.

Öffentliches Baurecht

- Bauwerke müssen, bevor sie errichtet und benutzt werden, folgenden Vorschriften entsprechen:
- Einer bauplanungsrechtlichen Genehmigung, die die generellen Anforderungen an die Errichtung eines konkreten Bauwerks regelt.
- Einer Baugenehmigung, welche Anforderung an die Bebauung festsetzt.
- Auf die Erteilung einer Baugenehmigung besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch, wenn alle gesetzlichen Formalitäten erfüllt sind. Umfangreiche Renovierungsarbeiten bedürfen in Lettland ebenfalls einer Baugenehmigung.

Vermietung

- Bei einem befristeten Wohnmietvertrag kann das Mietverhältnis grundsätzlich nicht vorzeitig beendet werden.
- Bei einem unbefristeten Wohnmietvertrag kann das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden.
- Bei einem Mietvertrag, dessen Gegenstand kein Wohnraum ist, kann das Mietverhältnis frei durch den Erwerber gekündigt werden.
- Der Verkauf eines Gebäudes, das ganz oder teilweise vermietet wird, führt nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses, wenn das Mietverhältnis im Grundbuch eingetragen ist.

Ansprechpartner:

bnt Klauberg Krauklis ZAB
Theis Klauberg
Rechtsanwalt
Alberta iela 13, LV-1010 Rīga
Tel.: + 371 6777 05 04
Fax: + 371 6777 05 27
theis.klauberg@bnt.eu
www.bnt.eu

Grundbuch

- In Litauen wird ein Grundbuch geführt, in dem grundsätzlich alle Grundstücke und darauf befindlichen Immobilien sowie deren Belastungen und Nutzungsrechte eingetragen sind.
- Der Immobilien- bzw. Grundstückskaufvertrag muss in das Grundbuch eingetragen werden. Er ist zwar bereits vor der Registrierung im Verhältnis zwischen den Parteien wirksam, jedoch können sich die Vertragsparteien auf den Vertrag gegenüber Dritten nur dann berufen, wenn er im Grundbuch eingetragen ist.
- Das Grundbuch führt ein staatliches Unternehmen (VĮ Registrų centras).

Erwerb von Grundeigentum

- Das litauische Recht unterscheidet zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem Eigentum an dem sich darauf befindenden Gebäude. Diese Eigentumsrechte können auseinanderfallen und somit unabhängig voneinander erworben werden.
- Der Immobilien- bzw. Grundstückskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung.
- Soll lediglich eine Immobilie ohne Grundstück erworben werden, müssen im Vertrag gleichzeitig alle Rechtsbeziehungen zu dem jeweiligen Grundstück geregelt werden, soweit dies vereinbart bzw. für die Benutzung des Gebäudes notwendig ist. Andernfalls ist der Vertrag unwirksam. Ist der Immobilienverkäufer nicht gleichzeitig der Eigentümer des Grundstücks, muss zur Regelung etwaiger Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers eingeholt werden.
- Für den Eigentumserwerb ist es erforderlich, dass ein sog. Abtretungs- und Annahmedokument für die Immobilie bzw. das Grundstück existiert. Diese Vereinbarung kann in den Kaufvertrag mit aufgenommen werden und muss somit nicht separat dokumentiert werden.
- Grundsätzlich sind alle natürlichen und juristischen Personen berechtigt, Eigentum an Grundstücken und Gebäuden zu erwerben.
- Zu den berechtigten ausländischen Erwerbern gehören diejenigen, die ihre Herkunft aus einem EU- bzw. EU-Assoziierungsstaat, aus einem Mitgliedsstaat der OECD, der NATO oder des EWR nachweisen können bzw. einen dortigen Dauerwohnsitz haben oder es sich um ein Unternehmen handelt, das in Litauen registriert bzw. niedergelassen ist.
- Eine Beschränkung zum Erwerb von Grundstücken besteht ferner für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Ursprünglich war vorgesehen, dass diese Beschränkung bis zum 30. April 2011 beseitigt werden sollte, die Beschränkung gilt aber nunmehr bis zum 30. April 2014 fort. Eine Ausnahme von dieser Beschränkung gibt es für EU-Ausländer, die ihren rechtmäßigen Wohnsitz seit mindestens drei Jahren in Litauen haben und in dieser Zeit landwirtschaftlich tätig waren.

Zweckgesellschaften

- Zweckgesellschaften können in Litauen zum Erwerb von Grundstücken und Immobilien sowie für Projektfinanzierungen verwendet werden.
- Die am häufigsten gewählte Gesellschaftsform für Zweckgesellschaften ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (uždaroji akcinė bendrovė – UAB).
- Das Mindeststammkapital einer UAB beträgt LTL 10 000 (ca. EUR 2 896). Sie darf nicht mehr als 249 Gesellschafter haben und ihre Aktien nicht auf dem öffentlichen Markt verkaufen.

Besicherung der Finanzierung

- Die Banken in Litauen finanzieren viele Immobilien- und Grundstückserwerbsgeschäfte. Sie sichern ihre Rechte grundsätzlich mit Hypotheken ab.
- Eine Hypothek entsteht durch Vertrag oder durch einseitige Willenserklärung des Eigentümers sowie in den gesetzlich vorgesehenen Fällen oder auf Grundlage einer Gerichtsentscheidung (Zwangshypothek). Die Bestellung der Hypothek bedarf der notariellen Form. Die Vertragshypothek ist zwischen den Parteien ab Abschluss des Hypothekengeschäfts wirksam. Jedoch können sich die Vertragsparteien gegenüber Dritten nur dann auf die Hypothek berufen, wenn diese im öffentlichen Hypothekenregister eingetragen ist. Die Zwangshypothek wird erst mit der Eintragung im

öffentlichen Hypothekenregister wirksam.

Risiken beim Erwerb

- Die Risiken hängen von der Art des zu erwerbenden Vermögens ab. Sie können z. B. die landwirtschaftliche Bestimmung, die Vorrangrechte oder Rechte eines Dritten sowie Belastungen eines Grundstücks bzw. einer Immobilie etc. betreffen.

Steuern und Kosten

- Die beim Erwerb anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind grundsätzlich vom Wert der Immobilie abhängig. Für die Grundbuchkosten ist auch relevant, ob die Eintragung des Grundstücks bzw. der Immobilie von einer natürlichen oder einer juristischen Person beantragt wird.
- Das Eigentum an Immobilien unterliegt der Immobiliensteuer soweit die Immobilie durch eine natürliche Person zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt wird. Immobilien, die der Erholung, dem Wohnen etc. dienen, sind somit von der Immobiliensteuer befreit, soweit deren Gesamtwert LTL 1 Mio. (ca. EUR 289 620) nicht übersteigt. Im Übrigen unterliegt der übersteigende Teil einer Immobiliensteuer i.H.v. 1,0%. Juristische Personen sind generell steuerpflichtig, wenn sie Eigentümer einer Immobilie in Litauen sind. Die Steuerhöhe ist vom Immobilienwert abhängig und bewegt sich zwischen 0,3% und 3,0%. Die eigentliche Festsetzung des Tarifes erfolgt durch die jeweilige Gemeindeverwaltung. Zu beachten ist, dass man gemäß dem Immobiliensteuergesetz Steuererleichterungen beantragen kann.
- Als Grundsteuer ist von jedem Eigentümer eine Steuer zwischen 0,01% und 4,0% des jeweiligen Grundstückwertes zu entrichten. Die eigentliche Festsetzung des Tarifes erfolgt durch die jeweilige Gemeindeverwaltung. Nicht grundsteuerpflichtig sind insbesondere Grundstücke, die ausländischen diplomatischen Zwecken dienen. Sonstige Erleichterungen sind für bestimmte Personengruppen und spezielle Arten von Grundstücken, z. B. dem Naturschutz dienenden Flächen, vorgesehen.
- Beim Verkauf von Immobilien, welche weniger als 5 Jahre im Eigentum einer natürlichen Person standen, ist eine Einkommenssteuer von 15% auf den Verkaufspreis zu entrichten. Ausnahmen bestehen beim Verkauf selbstgenutzten Wohneigentums.
- Bei juristischen Personen unterfällt der aus dem Verkauf entstandene Gewinn der auch sonst zu zahlenden Gewinnsteuer, die derzeit 15% beträgt.
- Grundstücke für Bauzwecke sind mit einer Mehrwertsteuer von 21% belegt. Handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück und ist in den Bebauungsplänen keine andere Nutzung vorgesehen, so entfällt die Mehrwertsteuerpflicht für dieses Grundstück.

Öffentliches Baurecht

- Nach dem litauischen Baugesetz bedarf die Errichtung eines Gebäudes grundsätzlich einer Baugenehmigung von der zuständigen Gemeindeverwaltung.
- Erteilte Baugenehmigungen gelten 10 Jahre. Sie können einmal um 3 Jahre verlängert werden.

Vermietung

- Mietverträge über Gebäude, Anlagen und Grundstücke bedürfen der Schriftform. Gegenüber Dritten kann man sich auf den Mietvertrag erst nach erfolgter Registrierung des Vertrages im Grundbuch berufen.
- Die Mietdauer bei staatlichen Grundstücken darf nicht länger als 99 Jahre sein.

Ansprechpartner:

bnt Heemann Klauberg Krauklis APB
Frank Heemann
Rechtsanwalt
Kalinausko 24, 4th floor, LT-03107 Vilnius
Tel.: +370 5 212 16 27
Fax: +370 5 212 16 30
frank.heemann@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Grundbuch

- In Polen wird für jede Immobilie ein öffentliches Register – das Grundbuch – geführt.
- Die Grundbücher werden an den Amtsgerichten von speziellen Grundbuchabteilungen elektronisch geführt.
- Grundstücke werden im Grundbuch mit einheitlicher Nummer gekennzeichnet, die Stammdaten (Fläche, Kennzeichnung usw.) des Grundstücks sind in der 1. Abteilung eingetragen; daneben bestehen Grundbücher aus 3 sonstigen Abteilungen; in der 2. Abteilung sind der Eigentümer bzw. Erbnießbrauchberechtigte sowie der Grund für die Eintragung aufgeführt, in der 3. Abteilung folgen alle dinglichen Lasten und Beschränkungen mit Ausnahme von Hypotheken, in der 4. Abteilung werden Hypotheken geführt.
- Schuldrechtliche Verhältnisse, wie z.B. Miete und Pacht, können in das Grundbuch in die 3. Abteilung eingetragen werden.
- Das Grundstückseigentum geht kraft Vertragsabrede über, die Eintragung im Grundbuch erfolgt unabhängig davon.
- Der gute Glaube an die Eintragungen im Grundbuch wird umfangreich geschützt; daher reicht der aktuelle Grundbuchauszug zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück grundsätzlich aus.
- Änderungen im Grundbuch finden in der Regel nur auf Antrag des Berechtigten mit notariell beglaubigter Bewilligung statt.
- Das Recht zur Einsichtnahme in das Grundbuch gegen eine geringe Gebühr hat jeder, ohne ein konkretes Interesse darlegen zu müssen.
- 2010 wurde die Möglichkeit eingeführt, per Internet kostenlos Einsicht in das Grundbuch zu nehmen, wobei eine Suche nur über die Grundbuchnummer möglich ist. Für Einsicht in die Grundbuchakten ist allerdings Nachweis eines rechtlichen Interesses erforderlich.

Erwerb von Grundeigentum und Erbnießbrauchrecht

- Der Immobilienkaufvertrag über Eigentum oder Erbnießbrauch bedürfen der notariellen Beurkundung und der Eintragung in das Grundbuch.
- Die Übereignung wird bereits nach Abschluss des Kaufvertrages vollzogen (Ausnahme: Erbnießbrauchrecht).
- Natürliche und juristische Personen aus EU-Mitgliedstaaten unterliegen in Polen besonderen Beschränkungen und Genehmigungspflichten beim Kauf von Inland- und forstwirtschaftlichen Immobilien.
- Natürliche und juristische Personen aus Nicht-EU-Mitgliedstaaten unterliegen in Polen besonderen Beschränkungen und Genehmigungspflichten beim Kauf von allen Immobilien.
- Eigentum besteht in der Regel einheitlich am Grundstück und an darauf errichteten Gebäuden (Ausnahmen: Wohnungseigentum, Erbnießbrauchrechte).
- Oft gibt es günstige Erwerbsmöglichkeiten von Grundstücken in der Zwangsvollstreckung; Mängelrechte sind in diesen Fällen aber weitgehend ausgeschlossen.

Zweckgesellschaften

- Können in Polen zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege des Share Deal ohne notwendige Änderungen des Grundbuchs.
- Gängige Gesellschaftsform für eine Projektgesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Sp. z o.o.);
- Das Mindeststammkapital einer Sp. z o.o. beträgt 5.000 PLN.

Besicherung der Finanzierung

- In Polen wird der Erwerb von Immobilien regelmäßig von Banken finanziert; die Banken lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch Hypotheken am Kaufobjekt absichern.
- Hypotheken entstehen durch Einigung der Parteien über die Bestellung der Grundsicherheit in notarieller Form und durch Eintragung ins Grundbuch, wobei für die Bestellung einer Hypothek zugunsten einer Bank eine schriftliche Erklärung ausreichend ist.
- Die Hypothek ist in der Regel abhängig von der Darlehensforderung und erlischt, sobald

die gesicherte Forderung erfüllt wird (Akzessorietät). Durch eine revolutionäre Änderung des Grundbuchgesetzes im Jahr 2011 ist die strikte Akzessorietät bei der Hypothek aufgeweicht worden. Das Erlöschen der Forderung führt nunmehr dann nicht zum Erlöschen der Hypothek, sofern es weitere, verbundene Forderungen des Gläubigers aus demselben Rechtsverhältnis gibt.
- Es gibt in Polen keine Grundschuld.

Risiken beim Erwerb

- Aufgrund des guten Glaubens des Grundbuchs sind Risiken bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Grundstück relativ gering.
- Allgemeine Risiken beim Immobilienkauf (Bebaubarkeit, Altlasten, existierende Mietverträge) bestehen.

Steuern und Kosten

- Die Steuer beim Grunderwerb, die sog. Steuer auf zivilrechtliche Handlungen, beträgt 2% der Bemessungsgrundlage (entspricht dem Kaufpreis), es sei denn, dass eine Partei Umsatzsteuerzahler ist. Der Erwerber ist verpflichtet diese zu bezahlen.
- Es wird eine Grundsteuer auf das Eigentum an Grundstücken von den Gemeinden und Städten erhoben. Die Höhe der Grundsteuer hängt von der Fläche des Grundstücks, der Art der Nutzung und vom Hebesatz der jeweiligen Gemeinde ab.
- Vom Erbnießbrauch ist darüber hinaus eine Jahresgebühr zu entrichten.
- Die Notarkosten variieren je nach dem Kaufpreis der Immobilie, die Kosten für die Eintragung des Grunderwerbs ins Grundbuch betragen 200 PLN, dazu kommen noch Finanzierungs- und Maklerkosten.

Öffentliches Baurecht

- In Polen existiert ein landesweit einheitliches Bauplanungsrecht; die Festlegung der Bebauungspläne ist Sache der Kommunen.
- Sofern die jeweilige Gemeinde noch keine Bebauungspläne aufgestellt hat, ist die Beantragung eines Bescheids über Bewirtschaftungsbedingungen erforderlich.
- Für die Errichtung oder Erweiterung eines Bauwerks ist grundsätzlich eine Baugenehmigung zu beantragen; allerdings gibt es viele Vorhaben, die genehmigungsfrei bzw. nur anzeigepflichtig sind.

Vermietung

- Mietverträge können auf bestimmte und unbestimmte Zeit geschlossen werden. Mietverträge auf bestimmte Zeit können nur in besonderen im Vertrag genannten Fällen gekündigt werden.
- Durch die Veräußerung eines vermieteten Objekts werden die Mietverträge nicht berührt, wobei der neue Vermieter den Mietvertrag unter der Einhaltung von gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen kann.
- Die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen durch den Vermieter ist nur aus bestimmten Gründen möglich.
- Ordentliche Kündigungsfristen bei Wohnraummietverhältnissen betragen für den Vermieter mindestens 3 Monate und können nicht zu Lasten des Mieters verkürzt werden, es besteht in bestimmten Fällen aber das Recht zur außerordentlichen Kündigung.
- Im Jahr 2010 trat eine Gesetzesänderung in Kraft, die zur Lockerung des Mieterschutzes im Bereich der Wohnraummiete führte (Vereinfachung von Zwangsräumungen).

Ansprechpartner:

bnt Neupert Zamorska & Partnerzy sp.j.
Małgorzata Zamorska
Rechtsanwältin
ul. Krakowskie Przedmieście 47/51, PL-00-071 Warschau
Tel.: +48 22 551 25 60
Fax: +48 22 551 25 65
malgorzata.zamorska@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Grundbuch

- Immobilien werden in einem öffentlichen Register – Immobilienkataster – geführt.
- Ein informativer (nicht behördlicher) Grundbuchauszug kann gebührenfrei im Internet jederzeit heruntergeladen werden.
- Das Immobilienkataster wird durch die örtlichen Verwaltungsbehörden (nicht durch Gerichte) geführt.
- Im Immobilienkataster werden einheitlich alle relevanten Informationen über Immobilien geführt.
- Zu Immobilien gehören: Grundstücke, Bauten, Wohnungen, gewerbliche Räumlichkeiten. Eintragungsfähig sind auch die noch im Baustadium befindlichen Bauten, Wohnungen und gewerblichen Räumlichkeiten.
- Das Immobilienkataster ist Informationsquelle auch bzgl. der Lasten (Pfandrechte, Servitute, Vorkaufsrechte usw.), Dauermietverhältnisse, Exekutions- oder Gerichtsverfahren usw.
- Es gilt das Intabulationsprinzip, d.h. die Übereignung erfolgt erst mit der Eintragung in das Immobilienkataster.
- Obwohl der Grundbuchauszug in der Regel zur Prüfung der Eigentumsverhältnisse verwendet wird, können ungültige Übertragungen gerichtlich aufgehoben und im Immobilienkataster gelöscht werden. Der gutgläubige Erwerb ist nicht geschützt.

Erwerb von Grundeigentumt

- Übertragungsverträge müssen erhöhte formelle und inhaltliche Anforderungen erfüllen.
- Übertragungsverträge können, müssen jedoch nicht, entweder in notariell beurkundeter Form abgefasst oder von einem Rechtsanwalt authentifiziert werden. In diesen Fällen ist das Eintragungsverfahren im Immobilienkataster schneller und einfacher und der Notar bzw. Rechtsanwalt trägt eine erhöhte Haftung für die Rechtmäßigkeit der Übereignung.
- Zum Eigentumserwerb an der Immobilie kommt es erst mit der Eintragung in das Immobilienkataster.
- Das Gebäude und das Grundstück, auf dem sich das Gebäude befindet, können unterschiedliche Eigentümer haben.
- Einschränkungen des Grunderwerbs für Ausländer, Einschränkungen für EU-Bürger nur im Hinblick auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.
- Uneingeschränkter Erwerb durch in der Slowakei eingetragene Zweckgesellschaften.
- Bereits die noch im Baustadium befindlichen Bauten, Wohnungen und gewerblichen Räumlichkeiten können Gegenstand von Übertragungen oder Rechtsgeschäften sein (z.B. Verpfändung zugunsten der finanzierenden Institute).

Zweckgesellschaften

- Die empfohlene Gesellschaftsform ist eine GmbH (s.r.o.).
- Es gelten keine besonderen Beschränkungen für die Gründung einer GmbH zwecks Erwerb von Immobilien.
- Das Mindeststammkapital beträgt 5.000 EUR.
- Eine einfache GmbH kann bereits innerhalb von ca. drei Wochen gegründet und im Handelsregister eingetragen werden.
- Eine GmbH kann einen oder mehrere Gesellschafter haben, die Mindesthöhe der Einlage eines Gesellschafters beträgt 750 EUR.

Besicherung der Finanzierung

- Zumeist wird ein Pfandrecht an der zu finanzierenden Immobilie bestellt.
- Daneben sind eine Verpfändung der Mieteingangskonten, Mietforderungen, Gesellschaftsanteile, eine Nachrangigkeitserklärung und andere Sicherheiten üblich.
- Garantien der Muttergesellschaft (Patronatserklärung, Bürgschaft usw.) werden in der Regel verlangt.
- Eine Verpfändung der Immobilie erfordert die Eintragung in das Immobilienkataster und wird aufgrund eines Pfandvertrags bestellt.

Recht und Steuern 2013

Risiken beim Erwerb

- Eintragungen im Immobilienkataster haben zwar bindenden Charakter, müssen jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen übereinstimmen.
- Die Änderung einer unrichtigen Eintragung im Immobilienkataster kann jedoch nur aufgrund eines Gerichtsurteils erwirkt werden.
- Restitutionsansprüche können heutzutage nicht mehr geltend gemacht werden, in seltenen Fällen sind jedoch noch Gerichtsverfahren über solche Ansprüche anhängig.
- Zehn Jahre gutgläubiger Eigenbesitz führen zum Eigentumserwerb.
- Beim Immobilienerwerb ist eine rechtliche due diligence empfehlenswert.

Steuern und Kosten

- Eine Grunderwerbssteuer gibt es nicht.
- Die Höhe der Grundsteuer ist unterschiedlich und wird von den Gemeinden festgelegt.
- Die Grundsteuer wird in der Regel aufgrund der Lage und des Charakters des Grundstücks berechnet.
- Mehrwertsteuer kann in gesetzlichen Fällen anfallen.
- Die Kosten für die Eintragung in das Immobilienkataster sind nicht erheblich.

Öffentliches Baurecht

- Im Zuge der Errichtung von Bauwerken müssen generell die drei wichtigsten bauverfahrensrechtlichen Bewilligungen eingeholt werden – Gebietsbescheid, Baubewilligung und Bauabnahmebescheid.
- Für die Ausstellung einzelner o.g. Bewilligungen sind noch andere Genehmigungen, Erklärungen und andere Urkunden, die von unterschiedlichen öffentlichen (teilweise auch privaten) Stellen erteilt werden, erforderlich.

Vermietung

- Es bestehen besondere Anforderungen an die Beschreibung des Mietobjekts und der Verpflichtungen der Parteien im Mietvertrag.
- Bei Mietverhältnissen, die auf bestimmte Zeit begründet wurden, kann der Mietvertrag grundsätzlich nur aus gesetzlich festgelegten Gründen vorzeitig gekündigt werden.
- Der Grundsatz Kauf bricht Miete gilt nicht.
- Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt drei Monate, einvernehmlich können die Parteien davon abweichen.
- Da die gesetzliche Regelung der Rechte und Pflichten der Mietparteien sehr knapp gehalten ist, ist die sorgfältige Ausarbeitung eines angepassten detaillierten Mietvertrags empfehlenswert.

Ansprechpartner:

bnt attorneys-at-law, s.r.o.
Margareta Sovova
Rechtsanwältin
Cintorínska 7, SK-811 08 Bratislava 1
Tel.: +421 2 57 88 00 88
Fax: +421 2 57 88 00 89
margareta.sovova@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Kataster/Grundbuch

- Öffentliches Register mit immobilienbezogenen Angaben (Grundbuch)...
- Das von örtlichen Verwaltungsbehörden (also nicht den Gerichten) geführt wird.
- Das Grundbuch erfasst jede einzelne Liegenschaft mit einer gesonderten Beschreibung und einer Darstellung ihrer Lage und Form. Gemäß neuem BGB: Für bestimmte Immobilien wird außerdem der Kaufpreis im Grundbuch festgehalten.
- Das Grundbuch enthält außerdem Angaben zu Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und anderen Lasten.
- Mietverträge werden nicht im Grundbuch erfasst. Gemäß neuem BGB: Eine Eintragung von Mietverhältnissen ins Grundbuch ist möglich, falls dies der Vermieter (oder der Mieter mit Einverständnis des Vermieters) wünscht.
- Die Übereignung von Immobilien muss im Grundbuch erfasst werden, um Wirksamkeit zu erlangen.
- Das Prinzip des guten Glaubens an die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch findet keine Anwendung. Gemäß neuem BGB: Auf die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch ist gemäß dem Prinzip des guten Glaubens Verlass.

Erwerb von Grundeigentum

- Der Kaufvertrag muss die zu erwerbende Liegenschaft hinreichend beschreiben und den Kaufpreis nennen.
- Die Unterschriften auf dem Kaufvertrag bedürfen der notariellen Beglaubigung und müssen auf ein und derselben Vertragsurkunde geleistet werden.
- Die Immobilienübereignung wird erst mit der Einverleibung ins Grundbuch vollzogen, also nicht bereits bei Vertragsaushändigung.
- Die Eigentümer von Gebäuden sind womöglich verschieden von den Eigentümern der Grundstücke, auf denen diese Gebäude errichtet sind. Das Prinzip superficies solo cedit findet keine Anwendung. Gemäß neuem BGB: Gebäude sind Bestandteil des Grundstücks, auf dem sie sich befinden.

Zweckgesellschaften

- Unterliegen keinen besonderen Beschränkungen oder Anreizen.
- Zweckgesellschaften werden für gewöhnlich als Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach tschechischem Recht (s.r.o.) gegründet.
- Das Mindeststammkapital beträgt ca. 8.000 EUR. Gemäß neuem BGB: Solange der Gesellschaftsvertrag keine höhere Stammkapitalvorgabe enthält, ist ein nominelles Stammkapital von einer Krone zulässig.
- Die Gründung einer Zweckgesellschaft innerhalb von vier Wochen ab Vorliegen der notwendigen Unterlagen ist realistisch.
- Zweckgesellschaften werden grundsätzlich für den Erwerb von Immobilien und die Projektentwicklung (Umsetzung von Bauvorhaben) geschaffen.
- Bei Gründung in Form einer AG nach tschechischem Recht (a.s.) mit mindestens zwei Aktionären können die Aktionäre anonym bleiben.
- Das Mindestgrundkapital für eine AG nach tschechischem Recht beträgt ca. 80.000 EUR.

Besicherung der Finanzierung

- Zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien sind sowohl Recourse-Darlehen (also Darlehen mit persönlicher Haftung des Kreditnehmers) als auch rückgriffsfreie Darlehen gebräuchlich.
- Die weitaus meisten Darlehen werden durch Grundpfandrecht an der Immobilie und durch Verpfändung der Anteile an der SPV besichert.
- Im Regelfall werden Bürgschaften von der Holdinggesellschaft (Konzernmutter) der Zweckgesellschaft gefordert.

Risiken beim Erwerb

- Die Eintragungen im Grundbuch dienen lediglich Auskunftszwecken und spiegeln als solche nicht notwendigerweise die tatsächliche Rechtslage betreffend die Immobilie

wider. Gemäß neuem BGB: Bei einem Widerspruch zwischen der Eintragung im Grundbuch und dem Sachstand genießt die Eintragung im Grundbuch Vorrang.

- Die Eintragungen im Grundbuch genießen nicht den Schutz des guten Glaubens, weswegen ein gutgläubiger Erwerb von einem Nichteigentümer nicht möglich ist, auch wenn dieser als Eigentümer eingetragen sein sollte. Gemäß neuem BGB: Eintragungen im Grundbuch genießen des Schutz des guten Glaubens.
- Gegebenenfalls bestehen historische Rückgabe- bzw. Restitutionsansprüche an Immobilien, die deren Übertragung entgegenstehen.
- Ununterbrochener gutgläubiger Besitz über zehn Jahre hinweg führt zum Erwerb im Wege der Ersitzung.
- Die Übereignung wird mit Eintragung ins Grundbuch rechtskräftig vollzogen, weswegen die Zahlung des Kaufpreises oft über ein bei Notaren oder anderen Treuhändern eingerichtetes Treuhandkonto abgewickelt wird.
- Eine dem Erwerb vorausgehende rechtliche Due Diligence-Prüfung ist zu empfehlen.

Steuern und Kosten

- Die Grunderwerbsteuer beträgt 4% des Werts der übertragenen Immobilie.
- Die Grunderwerbsteuer wird berechnet auf der Grundlage des ausgewiesenen Kaufpreises oder aufgrund des durch ein Wertgutachten festgestellten Marktwerts der Immobilie, je nachdem, welcher Betrag höher ist.
- Der Verkäufer zahlt die Grunderwerbsteuer, wobei der Käufer aber als Bürge belangt wird, wenn die Zahlung durch den Verkäufer nicht erfolgt. Gemäß neuem BGB: Die Steuerpflicht wird vom Verkäufer auf den Käufer abgewälzt.
- Die Grundsteuer wird jährlich vom Immobilieneigner erhoben.
- Die Grundsteuer bemisst sich nach Lage und Art der fraglichen Liegenschaft, wobei die Formularerklärung Instruktionen für die Erstberechnung erhält.

Öffentliches Baurecht

- Die Gebühren für die Einverleibung ins Grundbuch, die Notargebühren und die Kosten für Wertgutachten sind geringfügig.
- Vor Errichtung und Nutzung müssen Gebäude den folgenden rechtlichen Anforderungen genügen:
- Raumordnungs- und Bauleitplanungsregelungen enthalten grundsätzliche Vorgaben für die Erschließung und Nutzung von Grundstücken.
- Der Flächennutzungsplan gibt verbindliche Regeln für die Art und Nutzung von künftig im Zielgebiet zu errichtenden Gebäuden vor.
- Der Bebauungsplan definiert die grundlegenden Anforderungen an das einzelne Gebäude.
- Die einzelnen Baugenehmigungen machen Auflagen für die Errichtung geplanter Bauwerke.
- Der Bauabnahmebescheid (bzw. die „Nutzungsgenehmigung“) befugt zur Nutzung des Gebäudes und macht Vorgaben für diese Nutzung.
- Unter bestimmten Umständen erfordert das Verwaltungsverfahren für den Erwerb eines sog. „Gebietsentscheids“ (Freigabe im Rahmen des Bauleitplans) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Vermietung von gewerblichen Objekten

- Kaltmietzins und Nebenkosten müssen gesondert ausgewiesen sein.
- Bei befristeten Mietverhältnissen ist eine vorzeitige Beendigung nur in im Mietrecht besonders geregelten Fällen möglich bzw. aus den im Mietvertrag speziell vereinbarten Gründen.
- Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes bzw. eines Teils desselben führt nicht zur automatischen Beendigung der Mietverhältnisse; der Erwerber tritt vielmehr in die mietvertraglich gegebenen Rechte und Pflichten des Vermieters ein. Gemäß neuem BGB: Der Käufer tritt in die Rechte und Pflichten des Vermieters ein, die sich aus dem

Mietverhältnis ergeben, übernimmt aber keine derjenigen Pflichten des vorherigen Vermieters, die im Mietvertrag über den gesetzlichen Rahmen hinaus vereinbart wurden, es sei denn, er wusste von diesen.

- Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt drei Monate; die Vertragsparteien können aber eine hiervon abweichende Vereinbarung treffen.
- Mietverträge werden im Regelfall als befristete Verträge geschlossen.

Ansprechpartner:

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Tomáš Běhounek
Rechtsanwalt
Vodičkova 707/37, CZ-110 00 Prag 1
Tel.: +420 222 929 301
Fax: +420 222 929 341
tomas.behounek@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Grundbuch

- Ein einheitliches Immobilienregister ist in der Ukraine zwar durch das Gesetz vorgesehen, ist jedoch bis heute noch nicht aufgebaut worden. Bis zum Aufbau eines einheitlichen Registers werden Immobilienrechte und Belastungen in verschiedene Register eingetragen.
- Immobilien (Gebäude, Wohnungen, gewerbliche Räumlichkeiten) werden in einem Immobilienregister geführt, Grundstücke werden in einem Landkataster erfasst.
- In das Immobilienregister werden Informationen zu Entstehung, Übergang, Beendigung und Vermietung des Eigentums eingetragen. Im Landkataster werden Eigentums- und Nutzungsrechte sowie Belastungen an Grundstücken erfasst. Daneben enthält das Landkataster alle für das Grundstück relevanten Informationen (Katasterplan, Zweckbestimmung, Schätzwert von Grundstücken, auf dem Grundstück befindliche Bauten und Gebäude usw.).
- Mietverhältnisse, die länger als drei Jahre andauern, werden im Immobilienregister eingetragen. Pachtverhältnisse unterliegen dagegen in allen Fällen der staatlichen Registrierung und Eintragung ins Landkataster.
- Immobilienregister und Landkataster sind eingeschränkt zugänglich, der Zugang zu den Registern wird nur Immobilieneigentümern, deren Rechtsnachfolgern, Notaren, Gerichten und anderen Behörden eingeräumt.

Erwerb von Grundeigentum

- Immobilienkaufverträge bedürfen der notariellen Beurkundung und staatlichen Registrierung.
- Das Eigentumsrecht an Immobilien (Gebäuden) entsteht nach der staatlichen Registrierung des schuldrechtlichen Vertrags, das Eigentumsrecht an Grundstücken entsteht mit Eintragung.
- Eigentum an dem Grundstück, auf dem sich ein Gebäude befindet, geht auf den Erwerber des Gebäudes mit über, bedarf allerdings einer entsprechenden Eintragung.
- Für den Erwerb von Gebäuden und gewerblichen Räumlichkeiten bestehen für ausländische juristische und natürliche Personen keine Beschränkungen.
- Ausländische natürliche Personen dürfen Grundstücke, die innerhalb von Ortschaften gelegen sind, und Grundstücke, die außerhalb von Ortschaften gelegen sind, wenn sie gemeinsam mit dem darauf befindlichen Gebäude erworben werden, erwerben. Ausländische juristische Personen dürfen in der Praxis Grundstücke nur im Falle des gleichzeitigen Erwerbs des darauf befindlichen Gebäudes erwerben. Für Ausländer gilt ein allgemeines Erwerbsverbot für landwirtschaftliche Flächen.
- Ausländische juristische Personen dürfen kommunale Grundstücke nur mit Zustimmung des Ministerkabinetts und staatliche Grundstücke nur mit Zustimmung des Parlaments erwerben. Hierfür hat die ausländische juristische Person eine Betriebsstätte in der zu gründen.

Zweckgesellschaften

- Der Erwerb durch Zweckgesellschaften unterliegt keinen Beschränkungen.
- Zweckgesellschaften werden oft zur Umgehung der bestehenden Beschränkungen und zur Steuerersparnis im Rahmen von Share Deals verwendet.
- Sie werden praxisüblich in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TOV) gegründet.
- Es gibt keine Bestimmungen in Bezug auf die Höhe des Mindeststammkapitals. Bei der Gründung ist die Einzahlung der Hälfte des Stammkapitals nötig, der Rest ist innerhalb eines Jahres nach Eintragung einzuzahlen.
- Eine Zweckgesellschaft kann innerhalb von 2 Wochen nach Bereitstellung der angefragten Unterlagen gegründet werden.

Besicherung der Finanzierung

- Als Sicherungsmittel eines kreditfinanzierten Immobilienkaufs dient zumeist die Hypothek.
- Hypotheken werden im Wege eines Hypothekenvertrags bestellt. Zur Einräumung eines Ranges für die mit der Hypothek abgesicherten Forderungen ist es empfehlenswert, die Hypothek ins Register für Hypotheken einzutragen.
- Immobilienkäufe werden oft auch mit Garantien der Muttergesellschaft oder Dritter abgesichert.

Recht und Steuern 2013

Risiken beim Erwerb

- Zwangsrückkäufe von Grundstücken im Interesse der Gemeinde sind nur in bestimmen Fällen möglich.
- Daneben bestehen die allgemeinen Risiken beim Immobilienkauf (Altlasten, bestehende Miet- und Pachtverträge u.a.). Eine rechtliche due diligence ist somit empfehlenswert.

Steuern und Kosten

- Es wird keine Grunderwerbsteuer oder sonstige Immobilientransfersteuer erhoben.
- Für die Beurkundung des Kauvertrages (für Gebäude, Wohnungen und gewerbliche Räumlichkeiten) wird eine Staatsgebühr i.H.v. 1% des Kaufpreises erhoben. Die Staatsgebühr für die Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages beträgt 1% des Kaufpreises.
- Beim Erwerb eines Gebäudes, einer Wohnung und von gewerblichen Räumlichkeiten ist auch eine Abgabe an den Rentenfonds i.H.v. 1% zu entrichten.
- Die Grundsteuer wird aufgrund des Schätzwertes des Grundstückes (Katasterwert) berechnet und hängt von der Lage und dem Charakter des Grundstücks ab.
- Der Verkauf bebauter Grundstücke durch juristische Personen ist mehrwertsteuerpflichtig. Grundstücksverkäufe unbebauter Grundstücke sind in allen Fällen mehrwertsteuerfrei.

Öffentliches Baurecht

- Bei der Errichtung eines Bauwerkes ist grundsätzlich sicherzustellen, dass dieses den städtebaulichen Vorschriften entspricht.
- Planungsunterlagen müssen nach den städtebaulichen Vorschriften erstellt werden und unterliegen der Begutachtung durch verschiedene Behörden und einer abschließenden staatlichen Expertise.
- Die Beantragung einer Genehmigung für Bauvorbereitungsarbeiten (Abbruchsarbeiten, Errichtung von Hilfsbauten, Ausbau der Anfahrtswege usw.) ist möglich. Die Errichtung des Bauwerkes wird jedoch nur mit einer Baugenehmigung zugelassen.
- Die Baugenehmigung wird von der Bauaufsichtsbehörde innerhalb von einem Monat nach der Einreichung des Antrags erteilt. Die Baugenehmigung wird für die geplante Bauzeit oder die Laufzeit des Bauvertrags erteilt.

Vermietung von gewerblichen Objekten

- Mietverträge für Gewerberäume mit einer Laufzeit von bis zu drei Jahren bedürfen der Schriftform. Bei Laufzeiten von über drei Jahren bedarf der Mietvertrag der notariellen Beurkundung und der staatlichen Registrierung.
- Das ukrainische Mietrecht gewährt einen erheblichen Mieterschutz.
- Nach Ablauf des Mietvertrags hat der Mieter ein Vorrecht auf den Abschluss weiterer Mietverhältnisse.
- Eine Untervermietung ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich.

Ansprechpartner:

bnt attorneys-at-law
Igor Dykunskyy
Rechtsanwalt
Torus Business Centre
17d Hlybochytska Street
UA-04050 Kiew
Tel.: +380 44 384 24 54
Fax: +380 44 384 24 55
igor.dykunskyy@bnt.eu
www.bnt.eu

Recht und Steuern 2013

Grundbuch

- In Ungarn werden alle Immobilien in einem öffentlichen Register, dem Grundbuch, geführt.
- Das Grundbuch wird behördlich, also nicht von einem Gericht verwaltet.
- Schuldrechtliche Verhältnisse wie z.B. Miete und Pacht werden grundsätzlich nicht eingetragen.

Erwerb von Grundeigentum

- Der Immobilienkauf in Ungarn ist an strikte Formvorschriften gebunden. Ein Kaufvertrag ist nur in einer notariellen Urkunde oder durch Beurkundung durch einen Anwalt wirksam abzuschließen.
- Die Übereignung wird erst durch Eintragung ins Grundbuch vollzogen, nicht bereits nach Abschluss des Kaufvertrages oder Bezahlung.
- EU-Ausländer können – abgesehen von landwirtschaftlichen Flächen – ohne Beschränkungen Immobilien erwerben.
- Für landwirtschaftliche Flächen gelten besondere Erwerbsvorschriften für In- und Ausländer.

Zweckgesellschaften

- Projektgesellschaften können auch in Ungarn zum Erwerb von Grundstücken und zur Projektentwicklung verwendet werden.
- Sie ermöglichen die Übertragung von Immobilienprojekten im Wege des share deal ohne Änderungen des Grundbuches. Der Steuervorteil im Vergleich zum asset deal ist jedoch inzwischen weggefallen.
- Gängige Gesellschaftsform ist die ungarische GmbH (Kft.), gelegentlich aus steuerlichen Gründen auch die ungarische KG (Bt.).

Besicherung der Finanzierung

- In Ungarn wird der Erwerb von Immobilien von Banken teilweise oder komplett finanziert. Die Banken lassen sich ihre Kredite hauptsächlich durch Hypotheken am Kaufobjekt absichern.
- Regelmäßig werden auch Garantien der Muttergesellschaft verlangt.

Risiken beim Erwerb

- Aufgrund des guten Glaubens bzgl. der Eintragungen im Grundbuch sind Risiken bezüglich des Eigentumserwerbs gering.
- Allgemeine Risiken beim Immobilienkauf (Bebaubarkeit, Altlasten, bestehende Mietverträge) bestehen aber genauso wie in anderen Ländern auch.
- Es gibt einige gesetzliche Vorkaufsrechte, die zu beachten sind.
- Beim Grundstückserwerb ist eine rechtliche due diligence anzuraten.

Steuern und Kosten

- Der Käufer hat eine Grunderwerbssteuer zu entrichten. Sie bemisst sich nach dem Wert der gekauften Immobilie. Diese beträgt bis zu einem Kaufpreis von 1 Milliarde HUF 4%, darüber 2% des Immobilienwertes, aber höchstens 200 Mio. HUF je Immobilie. Bei Wohnungen gibt es einen vergünstigten Satz.
- Die Grunderwerbssteuer fällt grundsätzlich auch bei einem share deal an.
- Bei Unternehmen, die gewerbsmäßig mit Immobilien handeln, beträgt die Gebühr nur 2% des vollen Wertes, sofern sie binnen 2 Jahren die Immobilie weiterveräußern oder verleasen.
- Die Verfahrenskosten sind eher gering.
- Auf Verkäuferseite wird der Kaufpreis als Einnahme seinem steuerpflichtigen Einkommen hinzugerechnet.

Öffentliches Baurecht

- Bauwerke müssen, bevor sie errichtet und benutzt werden, folgenden Vorschriften entsprechen:
- Raumordnungsrecht, das die grundlegenden Anforderungen für Bebauung und Nutzung festlegt.

- Mit wenigen Ausnahmen ist eine Baugenehmigung erforderlich.
- Zumeist muss nach Errichtung eine Nutzungsgenehmigung eingeholt werden.
- In bestimmten Fällen ist zusätzlich ein Umweltaudit notwendig, das im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchgeführt wird.

Vermietung

- Mietverträge werden gewöhnlich für eine befristete Zeit geschlossen. Der Mietvertrag kann dann, sofern kein außerordentlicher Kündigungsgrund vorliegt, nicht vorzeitig beendet werden.
- Der Verkauf eines vermieteten Gebäudes führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses.
- Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt 3 Monate bei Wohnungen und 1 Jahr bei Gewerbemiete. Bei Gewerbemiete können die Parteien davon einvernehmlich abweichen.
- Auch in Ungarn hat der Vermieter ein Pfandrecht an den (im Eigentum des Mieters stehenden) Gegenständen in der Immobilie.

Ansprechpartner:

bnt Szabó Tom Burmeister Ügyvédi Iroda
Rainer Tom
Rechtsanwalt
Stefánia út 101-103, H-1143 Budapest
Tel.: +361 413 3400
Fax: +361 413 3413
rainer.tom@bnt.hu
www.bnt.eu

Notizen

Notizen

bnt Standorte

Belarus
bnt legal and tax Holding
Svobody Square 23-85, BY-220030 Minsk
Tel.: +375 17 203 94 55
Fax: +375 17 203 92 73
info.by@bnt.eu

Bulgarien
bnt Neupert Ivanova & kolegi adv.dr.
Gladstone 48, BG-1000 Sofia
Tel.: +359 2 980 11 17
Fax: +359 2 980 06 43
info.bg@bnt.eu

Deutschland
bnt Rechtsanwälte GbR
Leipziger Platz 21, D-90491 Nürnberg
Tel.: +49 911 569 61 0
Fax: +49 911 569 61 12
info.de@bnt.eu

Estland
bnt attorneys-at-law Advokaadibüroo OÜ
Roosikrantsi 11, EE-10119 Tallinn
Tel.: +372 667 62 40
Fax: +372 667 62 41
info.ee@bnt.eu

Lettland
bnt Klauberg Krauklis ZAB
Alberta iela 13, LV-1010 Riga
Tel.: +371 6777 05 04
Fax: +371 6777 05 27
info.lv@bnt.eu

Litauen
bnt Heemann Klauberg Krauklis APB
Embassy House
Kalinausko 24, 4th floor, LT-03107 Vilnius
Tel.: +370 5 212 16 27
Fax: +370 5 212 16 30
info.lt@bnt.eu

Polen
bnt Neupert Zamorska & Partnerzy sp.j.
ul. Krakowskie Przedmieście 47/51
PL-00 071 Warschau
Tel.: +48 22 551 25 60
Fax: +48 22 551 25 65
info.pl@bnt.eu

Slowakei
bnt attorneys-at-law, s.r.o.
Cintorínska 7, SK-811 08 Bratislava 1
Tel.: +421 2 57 88 00 88
Fax: +421 2 57 88 00 89
info.sk@bnt.eu

Tschechische Republik
bnt attorneys-at-law s.r.o.
Vodičkova 707/37, CZ-110 00 Prag 1
Tel.: +420 222 929 301
Fax: +420 222 929 341
info.cz@bnt.eu

Ukraine
bnt attorneys-at-law
Torus Business Centre
17d Hlybochytska Street, UA-04050 Kiew
Tel.: +380 44 384 24 54
Fax: +380 44 384 24 55
info.ua@bnt.eu

Ungarn
bnt Szabó Tom Burmeister Ügyvédi Iroda
Stefánia út 101-103., H-1143 Budapest
Tel.: +36 1 413 3400
Fax: +36 1 413 3413
info.hu@bnt.eu

bnt Korrespondenzkanzleien
Bosnien-Herzegowina, Kroatien, Mazedonien, Montenegro, Rumänien, Russland, Serbien, Slowenien.

bnt weitere Informationen unter: www.bnt.eu

bnt

Rechtsanwälte in Mittel- und Osteuropa

www.bnt.eu

BRATISLAVA BUDAPEST KYIV MINSK NÜRNBERG PRAHA RIGA SOFIA TALLINN VILNIUS WARSZAWA