



## Immobilien im Ausland

*Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt in Hannover und Brüssel*

*Oktober 2008*

Immobilien sind von herausragender Bedeutung für Unternehmen und Privatpersonen – als passgenaue Betriebsstätte, persönliche Wohnung oder inflationssichere Kapitalanlage. Erwerb und Besitz von Immobilien sind daher nicht mehr auf das Heimatland der Eigentümer beschränkt, vielmehr erstrecken sich die Investitionen zunehmend auf andere europäische Länder.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien sind jedoch durchaus unterschiedlich.

### **Eigentumserwerb durch Ausländer**

Innerhalb der Europäischen Union können Bürger der EU in der Regel unbeschränkt Immobilien in anderen Mitgliedstaaten erwerben. Lediglich einige Länder haben den Erwerb bestimmter Immobilien, etwa Ferienimmobilien durch Ausländer beschränkt, z.B. Dänemark. Österreich hat vergleichbare Beschränkungen aufgehoben, die Schweiz hat sie gelockert. In einigen Ländern bestehen Beschränkungen beim Erwerb von Grundstücken in Land- und Forstwirtschaft, in einigen Ländern Erwerbsverbote in militärischen Sicherheitszonen, insbesondere Grenzgebieten. Dazu können auch ganze Inseln in der griechischen Ägäis gehören.

Die EU-Beitrittsländer von 2004 haben ihre Erwerbsbeschränkungen für Ausländer weitgehend abgebaut. Unternehmen können in aller Regel für betriebliche Zwecke Immobilien kaufen, Privatpersonen Wohnimmobilien zur persönlichen Nutzung.

Weltweit bestehen hingegen durchaus in diversen Staaten Beschränkungen des Erwerbs durch Ausländer. Dies gilt zum Beispiel für fast alle früheren sozialistischen Länder hinsichtlich des Eigentumserwerbs von Grund und Boden. Selbst in den dynamischen Volkswirtschaften in China und Indien bestehen Beschränkungen – wobei China mit der Sachenrechtsreform vor wenigen Jahren grundsätzlich Privateigentum anerkannt hat.

### **Eigentumsschutz**

In allen wichtigen Ländern garantiert der Staat den Schutz des Privateigentums gegenüber staatlicher Enteignung. Diese ist nur bei höherrangigen öffentlichen Interessen und gegen Entschädigung zulässig. In der Praxis mancher Länder folgt die Interessenabwägung allerdings nicht den aus Deutschland gewohnten Maßstäben. Auch die Höhe der Entschädigung und das Entschädigungsverfahren sind dort oft unbefriedigend.

Deutsche Personen und Unternehmen können ihre Investition im Ausland mit einer Investitionsgarantie des Bundes absichern. Eine solche Garantie gibt die Bundesrepublik jedoch nur für Länder mit denen sie ein Investitionsschutzabkommen unterhält.

### **Formen des Eigentums**

Das Immobilieneigentum an bebauten und unbebauten Grundstücken versteht sich in der Regel – auch im Ausland – als sogenanntes Volleigentum; Der Eigen-



tümer kann darüber beliebig verfügen, es nutzen, belasten und veräußern. Die Regeln des öffentlichen Rechts und des Nachbarrechts sind dabei natürlich einzuhalten. Ein Gebäude auf einem Grundstück gehört in der Regel zum Eigentum des Grundstücks.

In vielen Ländern sind allerdings Grundstücksnutzungsrechte weiter verbreitet als in Deutschland. So gewährt das englische *Leasehold* ein Nutzungsrecht (und nur das *Freehold* das Vollrecht). Auch in den ehemaligen sozialistischen Ländern wird oft nur ein langfristiges Nutzungs- und Bebauungsrecht vergeben, während der Staat Eigentümer des Grund- und Bodens bleibt. Diese Nutzungsrechte sind dem Erbaurecht im deutschen System ähnlich.

Auch im Ausland existieren jeweils Formen des Eigentums mehrerer Personen an einer Immobilie: Miteigentum oder Gesamthandseigentum finden ihre Entsprechung, allerdings mit Abweichungen. Das gleiche gilt für Wohnungseigentum, etwa ähnlich als *condominium*.

Keine wirkliche Eigentumsform ist das Time Sharing. Bei diesen Modellen beteiligt sich der Nutzer bestenfalls an einer Immobiliengesellschaft und erwirbt zeitlich beschränkte Nutzungsrechte an deren Immobilie.

## Prüfung des Angebots

Wer sich für eine Immobilie im Ausland interessiert, muss diese mindestens so streng prüfen wie im Heimatland. Dies gilt sowohl für die wirtschaftliche Seite als auch für die technische Überprüfung des Objekts. Für den Käufer ist weiterhin die rechtlich-technische Prüfung von Wichtigkeit: Sofern nämlich nicht die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen vorliegen, können dem neuen Eigentümer Abriss oder empfindliche Geldbußen drohen. Insbesondere Spanien und Italien gehen in ihren Küstengebieten inzwischen wesentlich schärfer gegen Schwarzbauten vor als früher.

Um sich gegen rechtliche Risiken abzusichern, muss der Käufer einer Immobilie auf jeden Fall überprüfen, ob der Verkäufer auch tatsächlich der verfügungsberechtigte Eigentümer ist.

## Grundbuch und Eigentumsnachweis

Ein Grundbuch, aus dem sich alle Rechte und Lasten an einem Grundstück ersehen lassen, existiert zwar inzwischen in den meisten Ländern, jedoch oft nicht mit der gleichen Aussagekraft wie in Deutschland.

Eigentumseintragungen sind in manchen Ländern nicht immer flächendeckend nachgewiesen, insbesondere in ländlichen Gebieten sind vielfach Grundstücke nicht im Grundbuch registriert, etwa in England und Griechenland. In Spanien sind die Grundstücke hingegen oft nur grob und dadurch ungenau beschrieben, was leicht zu Grenzaussetzungen führen kann.

Sofern das Objekt nicht im Grundbuch eingetragen ist, muss der Verkäufer sein Eigentumsrecht auf andere Art nachweisen, etwa durch die Vorlage einer Kette von Übertragungsurkunden (so etwa in England). Ein Käufer muss in jedem Fall darauf bestehen, dass der Notar den Eigentumsnachweis durch Grundbucheinsicht oder auf andere Art und Weise geprüft hat. Denn während der Notar hierzu in einigen Ländern verpflichtet ist, ist er mit dieser Prüfung in anderen Ländern (z.B. in Spanien) üblicherweise nicht befasst.

## Der Kaufvertrag über eine Immobilie

Die Regeln zum Immobilienkaufvertrag sind im Ausland sehr unterschiedlich.

Formlose oder privatschriftliche Kaufverträge ohne Beteiligung eines Notars sind beispielsweise in Spanien, England oder Dänemark wirksam.

In Frankreich oder Spanien ist die notarielle Beglaubigung nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit, aber für die Eintragung im Grundbuch. Dabei ist in Spanien zu beachten, dass der Notar anders als in Deutschland die Eintragung ohne besonderen Auftrag des Käufers nicht veranlasst. In manchen Ländern, insbesondere in Spanien, geben die Parteien zur Steuerersparnis im Vertrag einen niedrigen Kaufpreis an, als tatsächlich verabredet. Diese Praxis der Unterverbriefung birgt das Risiko, dass der Vertrag unwirksam ist



oder der Käufer bei einer späteren Veräußerung mit dem wahren Wert veranlagt wird.

In Spanien und Italien kann eine Vertragspartei bereits aus einem Vorvertrag den Abschluss des eigentlichen Kaufvertrages gerichtlich einklagen. In Italien ist sogar der Vorvertrag, der sogenannte "compromesso", die Vereinbarung mit der größeren Bedeutung und Bindungswirkung. Der eigentliche Kaufvertrag stellt dann nur noch einen formalen Akt dar. Auch in Frankreich ist Ausgangspunkt jeder Transaktion ein bindender Vorvertrag, der sogenannte "sous seing" oder "compromis de vente".

## **Eigentumsübergang**

Wichtige Unterschiede finden sich auch im Eigentumsübergang. In Deutschland und Österreich geht das Eigentum erst durch eine gesonderte Erklärung (Auflassung) und die Umschreibung des Grundstücks im Grundbuch auf den Erwerber über. Dagegen erwirbt der Käufer in den meisten anderen Ländern die Immobilie zumeist bereits mit Unterzeichnung des Kaufvertrages. Dies gilt auch dann, wenn in den betreffenden Ländern ein Grundbuch existiert. Ein Käufer kann daher aus dem Grundbuch nicht erkennen, ob der Verkäufer nicht bereits kurz vorher das Grundstück wirksam an einen anderen Käufer veräußert hat. Sinnvoll ist deshalb in jedem Fall, den Kaufpreis erst zu leisten oder solange zu hinterlegen, bis der Eigentumserwerb erfolgt oder zumindest durch eine Vormerkung im Grundbuch gesichert ist.

## **Besteuerung von Immobilien**

Bei dem Erwerb einer Auslandsimmobilie fallen grundsätzlich Steuern oder staatliche Gebühren an, die in der Summe durchaus 10 % übersteigen können. Diese Kosten sind zumeist von der Käuferseite zu tragen. Sofern der Verkäufer Gewinne realisiert, ist er meistens verpflichtet, hierauf Ertragssteuer abzuführen. Die laufende Besteuerung kann sich aus Vermögenssteuer und kommunaler Grundsteuer zusammensetzen. Sofern der ausländische Eigentümer aus der Immobilie Erträge erzielt, sind diese im Land zu

versteuern, in dem die Immobilie liegt (Belegenheitsland). Besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen, ist er von der Ertragsbesteuerung in seinem Heimatland befreit oder wird auf die ausländische Steuer angerechnet.

## **Besitzübergang und Haftung**

Stets zu beachten ist, dass in der Regel - und sofern dies im Vertrag nicht anders bestimmt ist - sogleich mit dem Vertragsabschluss nicht nur das Eigentum, sondern auch alle Rechte und Pflichten auf den Käufer übergehen. Er muss also dafür Sorge tragen, dass die Immobilie bereits zu diesem Zeitpunkt versichert ist.

## **Vererbung von Immobilien im Ausland**

Bei Vererbung gilt für eine Immobilie teilweise das Erbrecht des Landes, in dem sie liegt (Belegenheitsprinzip). Eine Immobilie in Frankreich wird daher nicht nach deutschem, sondern nach französischem Erbrecht übertragen.

Davon zu unterscheiden ist die Anwendung des nationalen Erbschaftsteuerrechts: So gilt für Immobilien von Ausländern in Spanien zwar das ausländische Erbrecht, aber das spanische Erbschaftsteuerrecht. Die Immobilienerbschaft wird dann in Spanien und in Deutschland besteuert, wobei Deutschland die spanische Steuer anrechnet.

Liegen Immobilien in Staaten, die ihr eigenes Erbrecht oder Steuerrecht darauf anwenden, kann sich empfehlen, diese über eine Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland oder einem anderen geeigneten Staat zu erwerben und zu halten. Nachlassgegenstand sind dann die Gesellschaftsanteile, nicht die Immobilie.

## **Beratung beim Immobilienkauf**

Welche rechtlichen und wirtschaftlichen Konsequenzen sich aus dem Erwerb einer Immobilie im Einzelfall ergeben, sollte ein Käufer stets unter Hinzuziehung geeigneter und neutraler Berater, die die Rechtsverhältnisse des Ziellandes kennen, prüfen lassen.



## Publikationen

- Real Property in Europe, Report, 2010
- Immobilienerwerb in Europa, Report, 1997
- Immobilienerwerb in Ungarn, Compact No 292, Aug 2010
- Immobilienerwerb in der Türkei, Compact No XXX, Mai 2010
- Immobilienerwerb in Spanien, Compact No 270, Nov 2008
- Immobilienerwerb in Polen, Compact No 190, März 2004
- Immobilienerwerb in den USA, Compact No 43, Oktober 1999

## caston.info

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei [caston.info](http://caston.info). Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren. Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Mail.

## HERAUSGEBER

HERFURTH & PARTNER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Luisenstr. 5, D-30159 Hannover  
Fon 0511-30756-0 Fax 0511-30756-10  
Mail [info@herfurth.de](mailto:info@herfurth.de) Web [www.herfurth.de](http://www.herfurth.de)  
Hannover · Göttingen · Brüssel ·  
Member of the ALLIURIS GROUP, Brussels

## REDAKTION

Leitung: Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt, zugelassen in Hannover und Brüssel (verantw.); Petra Maria Debring, Rechtsanwältin, FA für Steuerrecht

Mitarbeit: Angelika Herfurth, Rechtsanwältin, FA für Familienrecht; Jens-Uwe Heuer, Rechtsanwalt; Sibyll Hollunder-Reese, M.B.L. (HSG), Rechtsanwältin; Thomas Gabriel, Rechtsanwalt; JUDr. Yvona Rampáková, Juristin (CR); Dr. Jona Aravind Dohrmann, Rechtsanwalt; Marc-André Delp, M.L.E., Rechtsanwalt; Maimiti Cohen-Solal, Avocat (FR), Attorney at Law (USA); Alexia Calleja Cabeza, Abogada (ES); Michael Chidekel, LL.M. Adwokat (RS); Prof. Dr. jur. Frank-Rüdiger Jach, Hochschulprofessor; Dr. jur. Christiane Trübe, LL.M. (East Anglia), Assessor jur.; Uzunma Bergmann, LL.M., Attorney at Law (USA), Solicitor (England & Wales); Cord Meyer, Rechtsanwalt; Martin Heitmüller, Rechtsanwalt, Maitre en Droit (FR); Zheng Zhou, Rechtsanwältin, Juristin (China)

## KORRESPONDENTEN

u.a. Amsterdam, Athen, Bratislava, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Istanbul, Kiew, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Mailand, Madrid, Moskau, Oslo, Paris, Prag, Sofia, Stockholm, Warschau, Wien, Zug New York, Toronto, Mexico City, Sao Paulo, Buenos Aires, Dubai, Kairo, New Delhi, Bangkok, Singapur, Peking, Tokio, Sydney.

## VERLAG

CASTON GmbH, Law & Business Information  
Luisenstr. 5, D-30159 Hannover,  
Fon 0511 - 30756-50, Fax 0511 - 30756-60  
Mail [info@caston.info](mailto:info@caston.info) Web [www.caston.info](http://www.caston.info)

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.