Immobilienkauf im Ausland

Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt in Hannover

Wenn Unternehmen im Ausland Immobilien erwerben, können im wesentlichen zwei Motive unterschieden werden; einerseits die betriebliche Nutzung und andererseits die Kapitalanlage.

Während reiner Bedarf für Büroflächen zumeist durch Anmietung von Räumen abgedeckt wird, kommt für Produktionsflächen eher der Erwerb von Grundstücken in Frage. Renditeimmobilien im Ausland werden vornehmlich von institutionellen Kapitalanlegern gekauft.

Die private Nutzung von Auslandsimmobilien beruht hingegen zumeist auf anderen Motiven. Im Vordergrund stehen dabei die Anschaffung einer Ferienimmobilie, eines Dauerwohnsitzes, eines Domizils als Zweitwohnsitz oder eines Altersruhesitzes. Diese Motive sind häufig mit finanziellen Überlegungen verknüpft. So kommt es dem Erwerber etwa auf die Streuung seines Vermögens, auf die Erzielung einer Rendite oder auf eine konkrete Steuerersparnis an. In Verbindung mit Ferienimmobilien erweisen sich derartige Überlegungen allerdings meistens als unrealistisch.

Erwerbsbeschränkungen für Ausländer

Während im westlichen Europa der Erwerb von Immobilien zu betrieblichen Zwecken grundsätzlich möglich ist, gilt dies für die lediglich private Nutzung nicht.

So gelten in Griechenland Erwerbsbeschränkungen für Grundstücke in den sogenannten Grenzgebieten, also in einem großen Teil der vor der türkischen Küste gelegenen Inselwelt. In Dänemark und in Österreich z. B. können Immobilien nur erworben werden, wenn der Käufer seinen Wohnsitz mindestens fünf Jahre lang im Land gehabt hat. Auch die Schweiz verhindert den privaten Immobilienerwerb durch Ausländer. So hat sie durch Einführung des strengen sogenannten Lex Friedrich

(Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983) den Erwerb von schweizer Grund und Boden stark eingeschränkt. Sinn und Zweck des Gesetzes ist, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern.

- No. 87 -

Eine Umgehung dieser Vorschriften durch Einschaltung eines inländischen Strohmannes oder durch eine inländische Gesellschaft gilt meistens als unwirksam - das bedeutet, eine rechtliche Bindung tritt nicht ein - und ist teilweise sogar mit Strafe bedroht. Wegen der Unwirksamkeit geht der Käufer außerdem das Risiko ein, sein Geld an einen unlauteren Strohmann zu verlieren. Folglich sollte man beim Kauf einer Auslandsimmobilie von solchen Maßnahmen absehen.

In den mitteleuropäischen Reformstaaten hingegen ist zu beachten, daß der Immobilienerwerb durch Ausländer zwar grundsätzlich zulässig, jedoch genehmigungsbedürftig ist. Außerdem werden Genehmigungen häufig nur im Zusammenhang mit betrieblichen Investitionen erteilt.

Im Einzelfall kommt es weiterhin darauf an, ob inländische Gesellschaften in ausländischer Hand als Ausländer betrachtet werden (neuerdings wieder in Polen) oder nicht (wie in Tschechien).

Schutz des Eigentums

Umgekehrt gilt bei rechtmäßigem Erwerb in allen Ländern West- und Mitteleuropas der Schutz des Eigentums gegen staatliche Eingriffe.

Enteignungen dürfen aus diesem Grund nur bei Vorliegen eines besonderen hoheitlichen Interesses und gegen eine angemessene Entschädigung erfolgen. Diese Rechte sind außerdem regelmäßig durch zwischenstaatliche Investitionsschutzabkommen abgesichert, so daß aus derzeitiger Sicht

in Europa keine derartigen politischen Risiken bestehen.

Formen des Eigentums

Die übliche Form des Volleigentums - aufgrund dessen der Rechtsinhaber über sein Eigentum unbeschränkt verfügen kann - besteht in jedem westeuropäischen Staat.

Pachtrechte sind ebenfalls verbreitet; auch ähnliche Formen wie das Erbbaurecht. Die verschiedenen Pachtformen werden teilweise nicht grundsätzlich unterschieden, sondern nur anhand der Laufzeit. Ab einer bestimmten Dauer müssen derartige Verträge beurkundet und in das Grundbuch eingetragen werden (z. B. in Frankreich ab 20 Jahren).

Die Rechtssysteme kennen auch unterschiedliche Formen des Eigentums Mehrerer, so etwa Miteigentum und Wohnungseigentum. Teilweise gelten für Mietkaufmodelle besondere gesetzliche Vorschriften (z. B. in Frankreich). Den Mißbrauch bei Erwerb von Time-Sharing-Rechten will die Europäische Union durch strengere Vorschriften eindämmen. So hat sie am 26.10.1994 eine diesbezügliche Richtlinie, die den Erwerber schützen soll, verabschiedet. Bei Time-Sharing handelt es sich grundsätzlich nicht um Eigentums-, sondern lediglich um Teilnutzungsrechte an Immobilien, die bisher meistens noch nicht genügend abgesichert sind

Überprüfung des Objektes

Wer sich für eine Immobilie im Ausland interessiert, muß diese mindestens so streng prüfen, wie im Heimatland. Dies gilt zunächst für die wirtschaftliche Seite, da regelmäßig versucht wird, Ausländern die Immobilien zu deutlich höheren Preisen zu verkaufen als sie inländischen Interessenten angeboten werden würden. Renditeberechnungen für private Immobilien, insbesondere für zu vermietende Ferienimmobilien, sind wegen der Vermietungsrisiken und der hohen Unterhaltskosten typischerweise zu optimistisch. Derartige Objekte sollten deshalb fast immer als Konsum, nicht als Investition verstanden werden.

Ebenso wichtig ist die technische Überprüfung des Objektes. Eine Ferienimmobilie, die der Käufer in südlichen Regionen Europas unter guten Wetterbedingungen kennenlernt, eignet sich häufig nicht als Ganzjahresobjekt. Hinzu kommt, daß Neubau-

ten gegebenenfalls nicht den aus Deutschland gewohnten Qualitätsvorstellungen entsprechen und Altbauten oft erst mit erheblichem Aufwand renoviert und erschlossen werden müssen.

Für den Käufer ist weiterhin die rechtlichtechnische Prüfung von Wichtigkeit: Sofern nämlich nicht die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen vorliegen, können dem neuen Eigentümer Abriß oder empfindliche Geldbußen drohen. In Italien ist beispielsweise ein Kaufvertrag ohne Baugenehmigung nichtig.

Eigentumsnachweis im Grundbuch

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

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.

Beispielsweise sind in Frankreich Grundbuch und Hypothekenregister getrennt. Auch in Griechenland bestehen nebeneinander das Transkriptionsbuch, das Hypothekenbuch und das Vindikationsbuch. Eigen-tumseintragungen sind in manchen Ländern nicht immer flächendeckend nachgewiesen, insbesondere in ländlichen Gebieten sind vielfach Grundstücke nicht im Grundbuch registriert (z. B. in England und Griechenland).

Andere Länder, die erst in jüngerer Zeit ein Grundbuch eingeführt haben, behandeln dieses eher wie ein Katasterverzeichnis (Tschechien) oder im Sinne eines öffentlichen Einzelnachweises (Griechenland). Daraus folgt, daß sich eine rechtliche Kette, wer denn nun der rechtmäßige Eigentümer ist, nur mit Aufwand zurückverfolgen läßt. In Spanien sind die Grundstücke hingegen nur grob und dadurch oft ungenau beschrieben, was leicht zu Grenzauseinandersetzungen 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), durch ein Eigentümernachweisverfahren (Spanien) oder durch Rückverfolgung der Eigentumsverhältnisse über mindestens 10 bzw. 20 Jahre (Ersitzung in Griechenland).

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 - z. B. in Italien - verpflichtet ist , ist er mit dieser Prüfung in anderen Ländern - z. B. in Spanien - üblicherweise nicht befaßt.

Kaufvertrag und Eigentumserwerb

Sehr unterschiedlich stellt sich in den einzelnen Ländern auch die Abwicklung des Kaufvertrages über eine Immobilie dar.

Die Unterschiede liegen zum einen in den jeweiligen Formerfordernissen, zum anderen in der Ausgestaltung des Eigentumsübergangs.

Formlose bzw. 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 die Eintragung im Grundbuch. In Griechenland wiederum ist die Mitwirkung eines Notars bzw. Rechtsanwaltes bei Ausländererwerb grundsätzlich vorgeschrieben.

Im Hinblick auf die teilweise weniger strengen Formvorschriften entfalten daher Vorverträge oft weitergehende Bindungen. Während etwa in Deutschland aus einem Vorvertrag nur eventuelle Schadenersatzansprüche oder Optionsgebühren verlangt werden können, könnte in Spanien und Italien eine Vertragspartei den Abschluß des eigentlichen Kaufvertrages gerichtlich einklagen. In Italien ist sogar der Vorvertrag, der sogenannte "compromesso," die Vereinbarung mit der größeren Bedeutung. Er ist nämlich ein schuldrechtlich bindender Vertrag. 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".

Besonders wichtige Unterschiede finden sich auch in der Behandlung des Eigentumsübergangs.

So erfolgt in Deutschland, Österreich und Griechenland der Eigentümerwechsel nicht aufgrund des Kaufvertrages, sondern durch eine gesondere Erklärung (Auflassung) und die Umschreibung des Grundstücks im Grundbuch. Dieses Auseinanderfallen von Kaufvertrag und Übertragung des Eigentums (Abstraktionsprinzip) kennen die meisten an-

deren Länder nicht. Bei ihnen ist es üblich, daß das Eigentum zumeist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages auf den Erwerber übergeht. Dies gilt auch dann, wenn in den betreffenden Ländern ein Grundbuch existiert. In diesem Fall bedeutet die Umschreibung im Grundbuch lediglich einen Rechtsnachweis, nicht aber einen Rechtsakt. Ein Käufer kann daher aus dem Grundbuch nicht erkennen, ob der Verkäufer nicht bereits kurz vorher wirksam das Grundstück bereits an einen anderen Käufer veräußert hat. Sinnvoll ist deshalb in jedem Fall, den Kaufpreis bei einem Notar oder Treuhändler solange zu hinterlegen, bis der Eigentumserwerb erfolgt oder zumindest gesichert ist.

In einigen Ländern ist weiterhin zu beachten, daß der Eigentumserwerb regional unterschiedlich geregelt ist. So erfolgt er in Italien grundsätzlich mit dem Kaufvertrag, in den Provinzen Südtirol, Trentino und Friaul hingegen erst mit der Umschreibung im Grundbuch.

Absicherung der Finanzierung

Sofern der Kaufpreis nicht aus Eigenmitteln aufgebracht werden kann, sondern finanziert werden muß, stehen dafür in- und ausländische Banken zur Verfügung. Deutschen Banken ist es z. B. erlaubt, Grundstücke in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union als Beleihungssicherheit zu verwenden. Auslandsimmobilien, insbesondere Ferienobjekte, werden jedoch als Sicherheit erfahrungsgemäß nur gering bewertet, so daß eine weitere Absicherung oder die persönliche Bonität gefordert ist.

Die Absicherung der Darlehen erfolgt üblicherweise durch Hypotheken. Zumeist kennen die Rechtssysteme nur die Buchhypothek, nicht aber die im deutschen Recht übliche Briefhypothek. So entsteht z. B. in Frankreich die Hypothek erst mit Eintragung in das Grundbuch, wohingegen ein Eigentumswechsel auch ohne Grundbuchumschreibung erfolgt.

Grundschulden - also von dem Bestand der Forderung unabhängige Sicherungen - sind in den meisten europäischen Staaten unbekannt. Beispielsweise ist es in England Sache der Beteiligten, den Rechtscharakter ihrer Sicherung zu vereinbaren und auszugestalten.

Trotz der Liberalisierung des Kapitalverkehrs innerhalb der Europäischen Union am 1.1.1994 durch Inkrafttreten der Art. 73 b ff. EGV bestehen faktisch immer noch in einigen Mitgliedstaaten Devisenbeschränkungen. So ist es z. B. in Portugal erforderlich, daß bei Abschluß des notariellen Grundstückskaufvertrages eine entsprechende Deviseneinfuhrgenehmigung vorliegt. In Griechenland sollte ein Käufer für den Fall des Wiederverkaufs sich bereits vor der Deviseneinfuhr eine Devisenausfuhrgenehmigung erteilen lassen, da diese anderenfalls nur mit erheblichem bürokratischen Aufwand zu erlangen ist.

Besteuerung von Auslandsimmobilien

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, anders als bei Privatimmobilien in Deutschland, meistens verpflichtet, hierauf eine 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, in dem die Immobilie liegt (Belegenheitsland), zu versteuern. Aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens ist er dann allerdings von der Ertragsbesteuerung in seinem Heimatland befreit.

Im Erbfall kann es hingegen durchaus zu einer Doppelbesteuerung kommen, nämlich dann, wenn die ausländische Steuer (z. B. die capital gains tax in Kanada und England) zwar bei gleicher Gelegenheit erhoben wird, jedoch strukturell nicht mit der deutschen Erbschaftssteuer zu vergleichen ist.

Sofern zur Vermeidung der Erbschaftssteuer oder aus anderen Gründen Immobilien ausländischer Zwischen- oder Domizilgesellschaften oder Trusts gehalten werden, sind weitere Besonderheiten zu beachten. So unterliegt teilweise der Vermögenstransfer in das Ausland der Besteuerung im Inland, teilweise unterliegen Grundstücke in der Hand von Domizilgesellschaften einer regelmäßigen "Ersatz"-Erbschaftssteuer in Höhe von bis zu 5 % jährlich.

Objektprüfungen im Einzelfall

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.

Aktuelle Länderinformationen dazu sind über Infoline für England, Frankreich, Spanien, Italien, Griechenland und Dänemark erhältlich.

15. März 1996

www.caston.info

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei caston.info. Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren.

Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Fax.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

HERFURTH & PARTNER, Rechtsanwälte GbR Hannover · Göttingen · Brüssel; www.herfurth.de

REDAKTION (Hannover)

verantw.: Klaus J. Soyka, Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt (D) Kenneth S. Kilimnik, Véronique Demarne, Claudia Beckert, Beate Seklejtschuk, Ildiko Gaal, Girana Anuman-Rajadhon, Theodor Kokkalas, Guylaine Le Guen, Angela Moreton, Lijun Cao-Teuber

KORRESPONDENTEN (Ausland)

in Amsterdam, Athen, Barcelona, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Istanbul, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, Moskau, Oslo, Paris, Prag, Sofia, Stockholm, Warschau, Wien, Zagreb, Zug, New York, Washington, Toronto; Sao Paulo, Santiago, Dubai, Bombay, Bangkok, Peking, Hongkong, Singapur, Sydney, Tokio, Kairo, Johannesburg.

VERLAG
CASTON Wirtschaftsdienst GmbH,
Luisenstr. 5, D - 30159 Hannover,
Telefon 0511 - 30756-50, Telefax 0511 - 30756-60
eMail info@caston.info; Internet 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.