CASTON
www.caston.info
Die Datenbank im Internet.
Compact

Immobilienerwerb in Belgien

- No. 107 -

Christoph Kocks, Advokaat in Brüssel
Heike Thürnagel, Assessorin, Hannover

Belgische Immobilien erfreuen sich in Deutschland nicht nur wegen des geringeren Preisniveaus und der günstigeren Finanzierungskosten einer steigenden Beliebtheit. Zu beachten ist, daß bei dem Erwerb von belgischen Liegenschaften für die dingliche Rechtslage zwingend belgisches Recht zur Anwendung kommt. Der Kaufvertrag selbst kann jedoch einem ausländischen Recht unterstellt werden, wenn auch seine dinglichen Auswirkungen nach belgischem Recht zu beurteilen sind. Eine solche Vereinbarung bewirkt allerdings, daß ein und dasselbe Rechtsgeschäft nach verschiedenen Statuten zu beurteilen ist und kommt daher in der Praxis kaum vor.

Der Eigentumserwerb

Der Erwerb von Grund und Boden ist in Belgien für deutsche Staatsangehörige und Unternehmen unter den gleichen Bedingungen möglich, wie sie auch für Belgier gelten. Es bestehen keinerlei Beschränkungen für EU-Bürger.

In Belgien ist übrigens der Beruf des Immobilienmaklers gesetzlich geregelt; zugelassene Immobilienmakler sind in eine Liste des Berufsverbandes eingetragen.

Abschluß des Kaufvertrages

Anders als in Deutschland ist der Kaufvertrag über eine Immobilie schon wirksam zustande gekommen, wenn sich Käufer und Verkäufer schriftlich über die wesentlichen Punkte des Kaufvertrages, namentlich den Kaufgegenstand und den Preis, geeinigt haben. Mit diesem Kaufvertrag geht ohne weitere Formvorschriften auch zugleich das Eigentum an dem Grundstück auf den Erwerber über.

In der Praxis ist jedoch eine notarielle Beurkundung des Kaufvertrages erforderlich, weil der Kauf bis jetzt nur zwischen dem Käufer und dem Verkäufer und nicht gegenüber Dritten wirkt. Die Drittwirkung wird mit der Eintragung in das Grundstücksregister bei der Einregistrierungsbehörde (bureau d'enregistrement / registratiebureau) erreicht; für diese muß ein notariell beurkundeter Kaufvertrag vorgelegt werden. Bis zu der Eintragung wäre es möglich, daß ein Dritter das Grundstück gutgläubig vom bisherigen Eigentümer erwirbt.

Vorverträge

Vor dem Abschluß des eigentlichen Kaufvertrages können die Parteien einen Vorvertrag vereinbaren, wobei zwei unterschiedliche Arten denkbar sind. Bei dem sogenannten Verkaufsversprechen (compromis de vente/verkoopsbelofte) verpflichtet sich der Käufer, die Immobilie zu erwerben und leistet in der Regel eine Anzahlung von 10 % des Kaufpreises. Auch dieser Vertrag ist formfrei. Er enthält noch keine dingliche Bindung der Vertragsparteien, sondern verpflichtet die Parteien lediglich schuldrechtlich, den späteren Kaufvertrag abzuschließen. Auf der Grundlage des Vorvertrages kann daher nicht auf Übertragung des Eigentums, sondern lediglich auf Abschluß des Kaufvertrages oder Schadenersatz geklagt werden. Auf jeden Fall sollte der deutsche Käufer bereits beim Abschluß des Vorvertrages die gleiche Sorgfalt anwenden wie auf den eigentlichen Kaufvertrag, da der Vorvertrag bereits die maßgeblichen Bedingungen für den Erwerb festlegt.

Als weiterer Vertragstyp kommt die Kaufoption in Betracht. Bei der Kaufoption vereinbaren die Parteien zugunsten des Käufers, daß sich der Verkäufer verpflichtet, das Grundstück vor einem vereinbarten Termin nicht an Dritte zu veräußern. Dieses Verkaufsversprechen ist unwiderruflich und kann auch mündlich erfolgen. Der Käufer ist dagegen nicht verpflichtet, daß Grundstück tatsächlich zu erwerben. Dritten gegenüber kann er dieses Kaufrecht aber nur geltend machen, wenn die Kaufoption im Grundstücksregister eingetragen ist. Die Kaufoption ist in Belgien nur für Großprojekte üblich.

Mitwirkung des Notars

Der hinzugezogene Notar hat nicht nur die Aufgabe, die Parteien zu beraten und den Vertrag zu beurkunden, sondern er muß auch prüfen, welche Rechte an dem Grundstück bestehen (Grunddienstbarkeiten, vertragliche Vorkaufsrechte) oder ob dem Grundstückserwerb sonstige Hindernisse entgegenstehen.

Er haftet sowohl für die korrekte Eigentumsübertragung und als auch für die Zahlung der Steuer, die für den Grunderwerb anfällt, die sogenannte Einregistrierungssteuer. Ferner haftet der Notar für die Eintragung des Immobilienerwerbs innerhalb von zwei Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrages.

In Belgien führen Notare auch öffentliche Versteigerungen von Immobilien durch und fungieren als eine Art Immobilienmakler. In belgischen Tageszeitungen werden Immobilienanzeigen oft unter der Adresse eines Notars veröffentlicht.

Die Vertragsparteien sind nicht verpflichtet, den Notar für den Verkauf heranzuziehen, in dessen Amtsbezirk das Grundstück liegt. Diese Auswahlmöglichkeit eröffnet dem deutschen Kaufinteressenten die Gelegenheit, sich an einen Notar aus dem deutschsprachigen Gebiet in Belgien zu wenden, um Sprach- und Übersetzungsprobleme zu verringern.

Pflichten der Vertragsparteien

Den Käufer trifft zunächst die Verpflichtung, den Kaufpreis zu zahlen. Solange die Parteien nichts anderes vereinbart haben, richten sich Ort und Zeitpunkt der Zahlung nach den für die Leistung des Verkäufers geltenden Bedingungen. Es ist dem Käufer zu empfehlen, den Kaufpreis nicht direkt an den Verkäufer, sondern an den Notar mit der Weisung zu leisten, diesen erst nach der eventuell erforderlichen Löschung von noch bestehenden Hypotheken weiterzuleiten.

Der Verkäufer muß dem Erwerber das Eigentum an dem Grundstück übertragen. Das setzt voraus, daß er (oder sein Auftraggeber) der bisherige Eigentümer des Grundstücks war, da ein Kaufvertrag über fremdes Eigentum nichtig ist.

Bei der Gewährleistung ist darauf zu achten, daß der Verkäufer dem Käufer nicht für offensichtliche Mängel haftet, die dieser hätte bemerken können. Der Käufer muß also das Grundstück unbedingt vor dem Kauf überprüfen. Bei versteckten Mängeln haftet der Verkäufer unabhängig davon, ob sie ihm bekannt sind. Als Mängel gelten die Eigenschaften der Immobilie, die sie zur vertragsgemäßen Nutzung ungeeignet machen oder die ihren Nutzungswert so vermindern, daß der Käufer sie nicht oder nur zu einem verringerten Preis gekauft hätte. Wenn derartige Mängel vorliegen, kann der Käufer die Auflösung des Kaufvertrages verlangen. Der Verkäufer muß ihm dann den bereits gezahlten Kaufpreis zurückerstatten. Der Käufer kann aber auch wahlweise das Grundstück behalten und einen Teil des Kaufpreises zurückverlangen. Die Höhe dieser Rückerstattung wird von einem Sachverständigen festgelegt. Der Verkäufer haftet - außer für die Kosten des Vertragsabschlusses - in der Regel nicht für weitere Kosten des Käufers. Schadenersatzansprüche kann der Käufer dann gegenüber dem Verkäufer geltend machen, wenn dieser einen versteckten Mangel kannte. Diesen Schadenersatzanspruch kann der Verkäufer nicht vertraglich ausschließen. Der Ausschluß der gewöhnlichen Gewährleistungsfolgen hingegen ist zulässig und auch üblich.

Bei Neubauten haftet der Bauträger oder Bauunternehmer mit dem Architekten zehn Jahre für wesentliche Mängel. Beim Erwerb eines Neubaus wird in der Regel zunächst eine vorläufige Abnahme und erst nach einem Jahr die endgültige Abnahme durchgeführt. Mit der endgültigen Abnahme beginnt der Lauf der Zehn-Jahresfrist.

Registereintragungen

Das Eigentum an Immobilien ist in Belgien grundsätzlich publizitätspflichtig. Nach Abschluß des Kaufvertrages veranlaßt der Notar innerhalb von zwei Monaten die Eintragung in das Grundstücksregister. Die Eintragung dient steuerlichen Zwecken, weil darauf die Einregistrierungssteuer erhoben wird. Die Eintragung des Eigentumsübergangs muß innerhalb von vier Monaten erfolgen, weil ansonsten eine Strafe in Höhe der doppelten Einregistrierungssteuer fällig wird. Danach erfolgt dann die Eintragung beim sogenannten Hypothekenbewahrer (conservateur des hypothèques/hypotheekbewaarder).

Die Hypothekenbüros erteilen Auskünfte über die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken. Ein Hypothekenauszug listet Hypotheken und Privilegien, die Eintragungen von allen Immobilienübertragungen sowie Vorpfändungen und Pfändungen auf. Die Hypothekenbüros befinden sich in dem jeweiligen, für das Grundstück zuständigen Verwaltungsbezirk. Anders als in Deutschland werden die Eintragungen nach den Eigentümern und nicht nach den Grundstücken geordnet. Daneben erteilen auch das Grundstücksregisteramt und das Katasteramt entsprechende Auskünfte.

Miteigentum bei Eigentumswohnungen

Die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern richten sich neben den allgemeinen Bestimmungen über Gesamthandseigentum nach einer gesetzlichen Regelung aus dem Jahr 1995. Für die Eintragung bei dem Hypothekenbüro sind auch der notariell erstellte Grundvertrag und die Miteigentumsordnung einzureichen. Das Miteigentum unterteilt sich in Sondereigentum und einen gemeinschaftlichen Anteil. Der belgische Gesetzgeber spricht hier von erzwungenem Miteigentum. Zwischen den Miteigentümer einer Anlage entsteht eine Vereinigung der Miteigentümer, die Rechtspersönlichkeit besitzt. Sie kann also vor Gericht klagen und auch verklagt werden. Es muß ein Verwalter bestimmt werden; die grundsätzlichen Entscheidungen werden von der Generalversammlung der Miteigentümer gefällt. Der Miteigentümer muß bei der Generalversammlung nicht persönlich anwesend sein, er kann sich durch einen Bevollmächtigten, z.B. durch einen anderen Miteigentümer, nicht aber durch den Verwalter vertreten lassen.

Auch das Miteigentum ist mit dinglichen Rechten belastbar.

Kosten und Steuern

Solange die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben, trägt der Käufer die Kosten des Vertragsabschlusses. Dazu gehören die Notariatsgebühren und die Einregistrierungssteuer. Die Notariatsgebühren richten sich nach dem Wert der Immobilie und sind degressiv zwischen 4,56 und 0,57 % gestaffelt. Beispielsweise beträgt die Notariatsgebühr bei einem Kaufpreis von 1 Mio BEF (ca. 48.500 DM) 4, 4 % und bei 3 Mio BEF 2,5 %. Die Einregistrierungssteuer beträgt 12,5 % des Kaufpreises. Liegt der Kaufpreis unterhalb des Verkehrswertes des Grundstücks, so bildet dieser die Grundlage der Besteuerung.

Bei dem Immobilienerwerb muß hinsichtlich der Besteuerung zwischen dem Grundstück und dem aufstehenden Gebäude unterschieden werden. Lediglich das Grundstück unterliegt dem Registrierungsrecht. Beim Erwerb neuer Gebäude ist die 21-%ige Mehrwertsteuer auf den Wert der Gebäude zu zahlen. Der Wert des Grundstücks ist demgegenüber ohne Belang. Derzeit gilt jedoch noch bis Ende des Jahres eine Sonderregelung für Gebäude und Eigentumswohnungen bis zu einer bestimmten Größe (190 bzw. 100 qm). Danach ermäßigt sich die Mehrwertsteuer für den Erwerb von neuen bzw. im Bau befindlichen Gebäuden auf 12 % für die ersten 2 Mio BEF, erst der darüberhinausgehende Kaufpreis wird mit 21 % besteuert. Es besteht die Aussicht, daß diese Regelung verlängert wird.

Im Fall des Wiederverkaufs bebauter Grundstücke durch Privatpersonen sind auf die Gewinne Steuern in Höhe von 16,5 % zu entrichten. Bei unbebauten Grundstücken ist der erzielte Gewinn steuerfrei, wenn die Wiederveräußerung mindestens acht Jahre nach dem Erwerb erfolgt. Bei einem Verkauf innerhalb der ersten fünf Jahres ist der Gewinn mit einem Satz von 33 %, zwischen fünf und acht Jahren mit 16,5 % zu versteuern.

Daneben muß der Käufer für die Ausstellung der Urkunden Stempelsteuern entrichten (bis zu 300 BEF pro Blatt).

Auf die laufenden steuerlichen Kosten findet das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Belgien Anwendung, so daß Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, in dem Land zu versteuern sind, in dem sie erzielt werden. Belgien erhebt keine Vermögensteuer.

Es muß aber für das sogenannte Katastereinkommen einer Immobilie zum einen Einkommensteuer entrichtet werden (revenu cadastral). Diese ist mit der deutschen Grundsteuer vergleichbar. Das Katastereinkommen berechnet sich zur Zeit nach einem pauschalen, geschätzten Mietwert zu dem Referenzdatum 1.1.1975, wobei bei bebauten Grundstücken 60 % und bei unbebauten Grundstücken 90 % angesetzt werden. Dies gilt auch für Neubauten. Lediglich für gewerblich vermietete Grundstücke wird das tatsächliche Mieteinkommen als Bemessungsgrundlage zugrundegelegt.

Das Katastereinkommen ist zum anderen auch die Berechnungsgrundlage für die sogenannte Anrechnungssteuer, die zugunsten der Regionen, Provinzen und Gemeinden erhoben wird. Die Höhe der Anrechnungssteuer weicht in den einzelnen Provinzen und Gemeinden stark von einander ab, da diese einen Teil des Hebesatzes selbst festlegen können.

Bei der Berechnung der Höhe der Einkommensteuer wird die Anrechnungsteuer wiederum abgezogen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 12,5 % des Katastereinkommens. Der darüberhinausgehende Differenzbetrag - in vielen Gemeinden beträgt die Anrechnungssteuer über 25 % des Katastereinkommens - findet keine Berücksichtigung. Die Einkommensteuer unterliegt der normale Progression. Ob im Einzelfall noch Steuerermäßigungsgründe vorliegen, bedarf einer weiteren Prüfung.

Finanzierung

Eine Immobilie in Belgien kann durch Kreditinstitute in Belgien oder auch in Deutschland beliehen wer-

den. Zwischen Deutschland und Belgien bestehen keine Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs. Zur Absicherung des Kredites wird dann das Grundstück mit einer Hypothek belastet. Die Bestellung einer Grundschuld ist in Belgien nicht möglich.

Belastung von Grundstücken

Das belgische Recht kennt nur zwei Möglichkeiten, Immobilien zu belasten: Das sog. Privileg und die Hypothek. Das Privileg, das kraft Gesetzes entsteht, trägt der Hypothekenbewahrer zugunsten des Verkäufers in das Hypothekenregister ein, wenn sich aufgrund der eingereichten Unterlagen ergibt, daß der Käufer den Kaufpreis noch nicht vollständig gezahlt hat. Wenn das Privileg innerhalb von zwei Monaten nach Abschluß des Kaufvertrages eingetragen wird, gilt es - unabhängig von weiteren, zwischenzeitlich erfolgten Eintragungen - auf diesen Zeitpunkt zurück. Nach diesen zwei Monaten kann das Verkäuferprivileg nur noch als normale Hypothek mit dem Rang eingetragen werden, der sich aufgrund der anderen Eintragungen ergibt. Der Notar muß auch auf die Eintragung des Verkäuferprivilegs hinwirken, wenn der Kaufpreis wie vereinbart in Raten gezahlt wird. Das Verkäuferprivileg ist mit der deutschen Restkaufgeldhypothek vergleichbar.

Eine Hypothek kann durch Rechtsgeschäft, kraft Gesetzes oder durch eine testamentarische Verfügung bestellt werden. Die Hypothek ist streng akzessorisch, das heißt, sie ist abhängig von dem Bestehen der gesicherten Forderung. Allerdings können auch bedingte, befristete oder bestimmte zukünftige Forderungen hypothekarisch gesichert werden. Die vertraglich vereinbarte Hypothek entsteht zwar bereits mit der Beurkundung durch einen belgischen Notar, sie muß jedoch wie der Grundstückserwerb eingetragen werden, damit sie Dritten gegenüber geltend gemacht werden kann.

Die Hypothek ist zeitlich auf dreißig Jahre begrenzt. Die Laufzeit beginnt mit der Eintragung und kann verlängert werden. Nur die Verlängerung vor Ablauf der Laufzeit wahrt den Rang der Hypothek.

Der Rang eines Grundpfandrechts kann nicht durch eine Vormerkung gesichert werden. Dieses Rechtsinstitut ist dem belgischen Recht unbekannt. Allerdings ist es möglich, daß mit der Zustimmung der vorrangigen Hypothekengläubiger eine zeitlich nachrangige Hypothek an einem besseren Rang eingetragen wird.

Die Eintragung der Hypothek wird besteuert (1 % des Hypothekenwertes bei der Eintragung in das Grundstücksregister, 0,3 % bei der Eintragung beim Hypothekenbewahrer). Daneben fallen die Eintragungsgebühren des Hypothekenbüros an. Der Hypothekengläubiger muß übrigens der Eintragung zustimmen, was in Deutschland nicht erforderlich ist. Er muß dem Hypothekenbewahrer ein Eintragungsformular und die Hypothekenurkunde vorlegen.

Mit der Hypothekenbestellung erhält der Gläubiger ein Grundpfandrecht, daß ihm auch sowohl gegenüber einer Einzelvollstreckung, als auch im Konkurs eine Vorrangstellung am Verkaufserlös sichert. Er kann das Grundstück allerdings nicht selbst verkaufen, es wird vielmehr gepfändet und öffentlich versteigert. Der Haftungsverband der Hypothek umfaßt nicht nur das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude, sondern auch das Zubehör.

15. November 1997

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, Jens-Uwe Heuer, Heike Thürnagel, Beate Seklejtschuk, Ildiko Gaal, JUDr. Yvona Rampákova, Theodor Kokkalas, Girana Anuman-Rajadhon, Lijun Cao

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.