

## Immobilienrecht in Kuba

Araceli Rojo Corral, LL.M. Abogada, Hannover/ Madrid

No 365 | FEBRUAR 2017

Kuba öffnet sich langsam für das Ausland, nicht nur für Tourismus, sondern auch in anderen Wirtschaftsbereichen. Die jüngeren Gesetzesänderungen innerhalb des kubanischen Rechtssystems in Verbindung mit der politischen Annäherung der USA und Kubas haben daher das Interesse ausländischer Investoren für den Inselstaat geweckt. Obwohl die Reformen in den Bereichen Immobilien und ausländische Direktinvestitionen zum ersten Mal in fünf Jahrzehnten die Tür für Konzepte wie „Willensfreiheit“ oder „Übergang des Eigentums“ geöffnet haben, muss man in ihrer Anwendung bedachtsam vorgehen, insbesondere im Hinblick auf das US Wahlergebnis 2017.

### Rechtsgrundlagen für Immobilien

Das Immobilienrecht Kubas beruht im Wesentlichen auf drei Gesetzen:

- Das kubanische Zivilgesetzbuch von 1987
- Das Handelsgesetzbuch von 1885: die spanische Version mit Änderungen
- Das Hypothekengesetz von 1893

Das kubanische Zivilgesetzbuch behandelt Privateigentum und Vertrag unterschiedlich. Besonders ist, dass in Kuba die Rechtsprechung keine Rechtsquelle darstellt. Die Auslegungen des Gesetzes sind daher unklar und juristisch unsicher. Die hauptsächlichen Reformen, die in den letzten Jahren mit Bezug auf das Immobilienrecht vorge-

nommen wurden, haben sich in mehreren neuen Gesetzen niedergeschlagen:

- 2011: Gesetzesdekret Nr. 288, Allgemeines Immobiliengesetz
- 2014: Gesetz Nr. 118, Ausländische Investitionen
- 2011: Gesetzesverordnung Nr. 289, Kredite an natürliche Personen und andere Bankdienstleistungen
- 2014: Entschließung Nr. 4 und 47, Prozess für Ausländer mit Immobiliendauerwohnrecht

### Das Allgemeine Immobiliengesetz

Durch das Inkrafttreten des *Gesetzesdekret Nr. 288, November 2011 zur Änderung des Gesetzes Nr. 65, Dezember 1988 über das "Allgemeine Immobiliengesetz"* wurde zum ersten Mal in Jahrzehnten das Konzept der „Willensfreiheit“ eingeführt. Dies bedeutet, dass aktuell kubanische Staatsangehörige und Ausländer mit ständigem Wohnsitz in Kuba Immobilien schenken, tauschen und kaufen können. Das ermöglicht auch den Erwerb, gesetzt den Fall, dass der Eigentümer stirbt, permanent ausreist oder sich scheiden lässt.

Des Weiteren wurde für eine wirksame Übergabe die Notwendigkeit einer Eintragung in das Grundbuch eingeführt. Der Grundsatz, dass durch eine Immobilie kein Gewinn erwirtschaftet werden darf, bleibt jedoch

weiterhin gültig. Zum ersten Mal ist der Besitz einer zweiten Wohnung erlaubt. Vorausgesetzt die Wohnung wird als Urlaubswohnung verwendet und befindet sich in einer ausgewiesenen Ruhezone. Ausgenommen hiervon sind kleine Landwirte und Genossenschafter. Ihnen ist es erlaubt, mehr als eine Wohnung zu besitzen. Allerdings darf die zweite Wohnung (Urlaubswohnung) nicht innerhalb der Regelung dieses Gesetzes liegen. Ihr Verkauf, Tausch oder Schenkung sind nicht erlaubt. Eine Übertragung ist nur durch Vererbung und behördliche Genehmigung möglich. Interessenten für Immobilien in ausgewiesenen Ruhezeiten mit besonderer Bedeutung für den Tourismus benötigen eine gesonderte Erlaubnis, die zur Schenkung, Tausch oder Kauf berechtigt. Zu den Zonen mit besonderer Bedeutung für den Tourismus zählen die Stadt Varadero in der Region Matanza oder die Stadt La Habana Vieja.

### Immobilienfinanzierung

Das Konzept der Immobilien-Hypothek ging über die Jahre der sozialistischen Revolution verloren. Das Zivilgesetzbuch regulierte ausschließlich die Luft- und Schiffshypothek. Erst im Jahr 2000 wurde mit dem Erlass der Gesetzesverordnung Nr. 214 die Möglichkeit, Hypotheken über Immobilienbesitz von Unternehmen oder eigenständigen Kapitalgesellschaften aufzunehmen, eingeführt.

Hinzu kam nun die *Gesetzesverordnung Nr. 289, November 2011 über Kredite an natürliche Personen und andere Bankdienstleistungen*. Ursprünglich war dieses Gesetz für Landwirte und Eigentümer zur Finanzierung von Agrarflächen und Gebäuden vorgesehen. Artikel 13 ermächtigt jedoch zur freiwilligen Aufnahme von Hypotheken, die von Finanzinstituten als Sicherheiten zur Gewährung von Darlehen anerkannt werden. Artikel 13 modifiziert Artikel 266 des kubanischen Zivilgesetzbuchs, obwohl es sich um einen niedrigeren Gesetzesrang handelt. Ein besonderes Augenmerk ist jedoch auf die minimale und maximale Zinsspanne zu legen. Die Gewährung von Darlehen durch Finanzinstitute unterliegt einer Risikoanalyse, um einen Darlehensausfall zu verhindern. Die Bedingungen zwischen Darlehensnehmer und Darlehensgeber werden vertraglich festgehalten. Hypotheken

können ausschließlich für Immobilien in Tourismus-Gebieten und für nicht bestellte Agrarflächen aufgenommen werden. Artikel 3 des Gesetzes regelt zudem, welche natürlichen Personen zur Darlehensaufnahme autorisiert sind. Zu den berechtigten Personen zählen:

- Selbständige und Personen, die in der staatlichen Verwaltung arbeiten,
- Kleinbauern, die ihren Landbesitz rechtlich beweisen können,
- Personen, die Material oder Arbeitskräfte für den Bau ihrer Häuser erwerben bzw. bezahlen möchten,
- Personen, die Waren für ihr persönliches Eigentum erwerben wollen oder andere Bedürfnisse erfüllen möchten. Der Einzelfall wird durch die kubanische Regierung geprüft und unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Lage des Landes entschieden.

Artikel 8 präzisiert den Zweck des Kredits. Es wird der Kauf von Waren oder anderen notwendigen Materialien für die autorisierte Aktivität sowie der Kauf und Reparatur von Geräten, die die landwirtschaftliche Produktion steigern etc, gebilligt.

Mit dem Inkrafttreten der neuen Gesetzesverordnung Nr. 284 und der folgenden Änderungen des Zivilgesetzbuchs wurden Hypotheken für Immobilien in Tourismusgebieten und nicht bestellte Agrarflächen erlaubt. Neben den oben bereits beschriebenen Bedingungen werden folgende grundsätzliche Anforderungen vorausgesetzt:

- Die Hypothek muss obligatorisch mit einem Finanzinstitut abgewickelt werden,
- Freiwilligkeit und die Hinzuziehung eines Notars ist notwendig,
- Es besteht Eintragungspflicht in das Grundbuch.

### Ausländische Investitionen

Das *Gesetz Nr. 118/ 2014 über ausländische Investitionen* öffnet die Tür für Menschen und Unternehmen, die in Kuba investieren möchten. Die kubanische Re-

gierung ermöglicht den Eintritt von ausländischem Kapital in seinen Grenzen, sofern es sich um ein Projekt handelt, das sich nach Meinung der kubanischen Regierung vorteilhaft auf die Zukunft Kubas auswirkt. Dieses Gesetz erlaubt jeder natürlichen oder juristischen Person, die ihren Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland hat, in Immobilien zu investieren und nach § 17.1 neben Eigentumsrechten auch dingliche Rechte zu erhalten. Diese Investitionen dürfen verwendet werden für:

- Privathaushalte oder Gebäude mit touristischem Zweck
- Immobilienentwicklung für touristische Zwecke.
- Wohnungen oder Büros von ausländischen juristischen Personen

### Berechtigte Personen

Seit einigen Jahren ist Kuba unter anderem aufgrund seiner abwechslungsreichen Naturlandschaften ein attraktiver Ort für Immobilieninvestoren geworden. Allerdings stellt der wirtschaftliche Protektionismus der kubanischen Regierung nach wie vor eine Herausforderung dar. Folgende Personen sind berechtigt in Kuba eine Immobilie zu erwerben:

- Personen mit kubanischer Staatsangehörigkeit: Die kubanische Regierung behält sich das Recht vor eine Immobilie für den kubanischen Inländer zu kaufen. Es dürfen maximal zwei Immobilien erwerben werden: Eine als Privatwohnung und eine weitere als Urlaubswohnung.
- Ausländer mit Dauerwohnrecht: Ein Ausländer, der sich rechtmäßig im Land aufhält, hat das Recht eine Immobilie zu kaufen.
- Ausländer mit Immobiliendauerwohnrecht (Residente de inmobiliaria): Diese Möglichkeit wurde mit dem Beschluss Nr. 4 und 47 vom 26. Mai 2014 eingeführt.
- Ausländer an andere Ausländer: Diese Lösung wurde von einigen Immobiliengesellschaften vorgeschlagen. 1990 hat die kubanische Regierung den Kauf von Kondominien für Ausländer gestattet. Jetzt können diese Immobilien an andere Ausländer verkauft werden.

### Verfahren zum Erwerb

Die *Entschlüsse Nr. 4 und Nr. 47, 2014* beschreiben den Prozess für Ausländer mit Immobiliendauerwohnrecht (*Residente de Inmobiliaria*). Es wird ermöglicht, Immobilien durch eine offizielle Immobiliengesellschaft ohne vorherigen Antrag auf Einwanderung zu erwerben. Anschließend wird das Visum durch den Direktor des Kondominiums der dortigen Immobilie beantragt. Der Direktor leitet den Antrag an das Tourismus-Ministerium weiter. Das Ministerium trifft fünf Tage nach Eingang eine Entscheidung über den Antrag. Es ist eine Bearbeitungsgebühr von 175,86 € (200 CUCs) zu zahlen.

- Es wird eine Erlaubnis von der Kommunaldirektion für Immobilien benötigt (*Dirección Municipal de la vivienda del Territorio*).
- Das Hinzuziehen eines Notars ist zwingend erforderlich, dessen Sitz sich in der Gemeinde der Immobilien befindet. Ein lokaler Rechtsanwalt könnte jedoch beratend hilfreich sein.
- Die Preise sind nicht gebunden. Demnach können Preise über dem eigentlichen Wert der Immobilie veranschlagt werden. Die Bezahlung erfolgt in Pesos Cubanos (CUP). Der Käufer muss vorher eine kubanische Bank besuchen und das Geld einzahlen. Er erhält im Gegenzug einen Führungsscheck, den er an den Verkäufer weitergibt. Nummer, Name und Datum wird in der Satzung von einem Notar festgehalten.

Zu den Verpflichtungen des Verkäufers zählen:

- Eintragung in das Grundbuch
- Aktualisierung des Titels des Eigentumsrechts

Zu den Verpflichtungen des Käufers zählen:

- Zahlung des Kaufpreises
- Abgabe einer Erklärung, dass er keine weitere Wohnung in Kuba besitzt
- Entrichtung von Steuern: Grunderwerbsteuer 4% (für beide bezahlt)

## Die Doppelwahrung CUC und CUP

Der *Peso Convertible* (CUC) ist neben dem *Peso Cubano* (CUP) eine von zwei Währungen die in Kuba verwendet werden. Der *Peso Convertible* (CUC) wurde im Jahr 1994 aus touristischen Gründen eingeführt. Aus denselben Motiven wurde der Verkehr des US-Dollars als gültige Währung auf kubanischem Gebiet zugelassen. Dies rief jedoch die Abwertung des CUC hervor. Die kubanische Regierung stabilisierte den Wert des CUC auf dem Niveau des US-Dollars, um einer Abwertung des CUC entgegenzuwirken. Als Folge wurde 2004 der US-Dollar als Währung in Kuba abgeschafft. Aufgrund der Koexistenz zweier Währungen und der festen Wertbindung des CUC an den US-Dollar sowie des festgeschriebenen Wechselkurses von CUC/CUP (1:24) ergibt sich eine komplexe Devisensituation mit drei Devisenkursen.

- Der CUC mit dem US-Dollar. Durch die Wertbindung an den US-Dollar ist der CUC überbewertet.
- Der CUP mit dem CUC (bei Transaktionen von Unternehmen)
- Der CUC mit dem CUP im festgesetzten Verhältnis von 1:24 (bei Transaktionen des Bürgers und im Bereich des Tourismus)

Gegenwärtig werden Maßnahmen zur Beseitigung der Doppelwahrung und Anpassung der Wechselkurse entwickelt. Es lässt sich jedoch noch nicht mit Sicherheit sagen, wann es zu einer Umsetzung der Maßnahmen kommt.

## Empfehlung

Mit der Verabschiedung dieser Gesetzestexte wurde die Tür für ausländisches Kapital geoffnet. Doch es bestehen noch komplexe Bürokratie und juristischen Unsicherheiten aus der neuen Gesetzgebung. Die Unterstützung durch einen lokalen Rechtsanwalt, der mit der aktuellen Rechtsprechung und den Gesetzesneuerungen vertraut ist, erscheint daher nicht nur empfehlenswert, sondern auch erforderlich.

[caston.info](http://caston.info)

Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei [caston.info](http://caston.info). Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Mail.

IMPRESSUM

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.)

Mitarbeit: Angelika Herfurth, Rechtsanwältin, FA Familienrecht; Sibyll Hollunder-Reese, M.B.L. (HSG), Rechtsanwältin; Marc-André Delp, M.L.E., Rechtsanwalt; Martin Heitmüller, Rechtsanwalt, Matre en Droit (FR); Günter Stuff, Steuerberater; Xiaomei Zhang, Juristin (CN), Mag. iur. (D); Dennis Jussi, Rechtsanwalt; Sabine Reimann, Rechtsanwältin (D); Araceli Rojo Corral, Abogada (ES); Thomas Gabriel, Rechtsanwalt; JUDr. Yvona Rampakova, Juristin (CR); Dr. Jona Aravind Dohrmann, Rechtsanwalt; Prof. Dr. jur. Christiane True LL.M. (East Anglia); Cord Meyer, Jurist und Bankkaufmann; Dr. jur. Reinhard Pohl, Rechtsanwalt (D); Elena Duwensee, Juristin (RU), Master of Law (RU).

KORRESPONDENTEN

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

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.