

DACH-Tagung vom 16. bis 18. September 2010 in Lausanne

Immobilienwerb unter besonderer Berücksichtigung des Erwerbs durch Ausländer

Die traditionsgemäße Herbsttagung der DACH fand vom 16. bis 18. September 2010 in Lausanne am Genfer See statt. Tagungshotel war eines der "Leading Hotels of the world", das Beau Rivage als eines der überhaupt schönsten Hotels, unmittelbar am Genfer See gelegen. Wie immer begann die Veranstaltung mit einem Abendempfang und anschließendem Dinner im Tagungshotel, bei dem die Teilnehmer bestehende Kontakte auffrischen und neue Kontakte knüpfen konnten. Während die Begleitpersonen ein attraktives Begleitprogramm genießen konnten, widmeten sich die Teilnehmer den Problemkreisen des Immobilienrechts ausgewählter Länder, wobei das Schwergewicht auf den rechtlichen Problemkreisen beim Immobilienerwerb durch Ausländer lag.

Herr Präsident Rechtsanwalt Dr. Zimmermann sprach am ersten Tagungstag zunächst die Begrüßungsworte und führte in die Thematik der Tagung ein. Anschließend zeigte er die Besonderheiten des Immobilienerwerbs in Deutschland auf, wobei sich für Immobilienerwerb durch Ausländer keine Besonderheiten bzw. Beschränkungen ergaben. Den Länderbericht Österreich erstattete Herr Rechtsanwalt Dr. Kinz zunächst mit einem Überblick über das Kauf- und Grundbuchrecht wie auch die anfallenden Steuern. Er stellte weiter dar, dass der Liegenschaftserwerb durch Ausländer zum Teil erheblichen Beschränkungen unterliegt. Sodann gab Herr Dr. Kinz einen Überblick über den Rechtserwerb an Liegenschaften in den einzelnen Bundesländern. Den Immobilienerwerb in Slowenien stellte Herr Rechtsanwalt Dr. Grilc dar. Er wies daraufhin, dass es in Slowenien noch Grundbesitz, insbesondere Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen, gibt, die noch nicht im Grundbuch eingetragen sind! Im Übrigen genießt das Grundbuch öffentlichen Glauben. Für EU-Bürger der EU-Mitgliedstaaten gibt es keine Beschränkungen. Ausländer aus anderen Drittstaaten können Eigentumsrechte an unbeweglichen Sachen jedoch nur erwerben, wenn insoweit mit dem Herkunftsstaat des Ausländers "Gegenseitigkeit gegeben ist". Für slowenische Staatsbürger darf darum der Immobilienerwerb in dem Drittland des Erwerbers nicht wesentlich schwieriger sein als in Slowenien. Im Länderbericht Liechtenstein gab Herr Rechtsanwalt lic. jur. Ritter den Hinweis, dass in Liechtenstein grundsätzlich nur Landesangehörige berechtigt sind, in Liechtenstein Grundbesitz zu erwerben. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht nur für Personen, die aufgrund völkerrechtlicher Abmachungen (Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum) wie Landesangehörige zu behandeln sind. Den Landesangehörigen sind allerdings schweizerische Staatsangehörige mit Wohnsitz in Liechtenstein gleichgestellt. Schwieriger ist der Erwerb sogenannter Drittausländer, bei denen ein bereits gegebenes inländisches Wohnbedürfnis Voraussetzung für den Immobilienerwerb ist. Die Besonderheiten des Eigentumserwerbs von Ausländern in der Schweiz stellte Herr Rechtsanwalt Dr. Burkhalter dar. Grundsätzlich sind hier die Voraussetzungen des sogenannten Bewilligungsgesetzes (Lex Koller) zu beachten, die auch gelten, wenn sich das Grundstück bei einem Verkauf bereits in ausländischem Besitz befindet. Bewilligungsbehörde sind die zuständigen kantonalen Behörden. Bewilligungsfrei ist der Erwerb eines Grundbesitzes durch einen Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz zur Begründung eines Hauptwohnsitzes. Zweitwohnungen für Grenzgänger sind ebenfalls bewilligungsfrei. Der Erwerb von Ferienwohnungen hingegen ist bewilligungspflichtig. Bewilligungsfrei wiederum der Erwerb von Betriebsstätten-Grundstücken. Das polnische Rechtssystem stellte Frau Rechtsanwältin Magdalena Iwanska-Trus dar. Eine Besonderheit im polnischen Immobilienrecht stellt das sogenannte "Draufgeld" dar. Dieses wird häufig beim Abschluss eines Vorvertrages dem Verkäufer übergeben. Erfüllt der Käufer aus diesem Vorvertrag nicht

seine Verpflichtung zum Abschluss des Kaufvertrags, kann der Verkäufer im Falle der Nichterfüllung des Vertrages vom Vertrag zurücktreten und das Draufgeld behalten, was somit wie eine Vertragsstrafe wirkt. Ausländer müssen für einen Immobilienerwerb in Polen vorbehaltlich einer anderen gesetzlichen Regelung eine Genehmigung des Ministers für Innere Angelegenheiten erwerben, wobei das Gesetz aber zwischen Ausländern, die Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der EU/des EWR sind und sogenannten "Drittausländern" differenziert. Damit endete der erste Tagungstag.

Die Tagungsteilnehmer und Begleitpersonen hatten nun Gelegenheit, zunächst das in fußläufiger Entfernung vom Tagungshotel liegende Olympische Museum zu besichtigen, das exklusiv für die Tagungsteilnehmer geöffnet hatte. Dem schloss sich dann im Restaurant des Olympischen Museums ein exklusives Gala Dinner an.

Der zweite Tagungstag begann mit dem Vortrag von Herrn Rechtsanwalt Kalagiakos, der das griechische Immobilienrecht darstellte. Insbesondere in Grenzgebieten bedarf der Immobilienerwerb der besonderen Zustimmung der zuständigen griechischen Behörde. Weiter ist Voraussetzung einer notariellen Beurkundung der vorherige Nachweis, dass die Grunderwerb- bzw. Umsatzsteuer bereits festgesetzt wurde. Das griechische Grundbuch ist nicht nach Grundstücken, sondern alphabetisch nach Personen organisiert. Die sogenannten Transkriptionsbücher genießen keinen öffentlichen Glauben, weswegen es bei der Vorbereitung und Abwicklung eines Kaufvertrags im Hinblick auf bestehende Übertragungsrisiken anzuraten ist, immer einen Rechtsanwalt einzuschalten, da der mit der Beurkundung des Kaufvertrags beauftragte Notar die erforderlichen Prüfungsaufgaben nicht vornimmt. Das Grundbuchsystem soll aber dahingehend umgewandelt werden, dass es nicht mehr personenbezogen, sondern objektbezogen ist. Schließlich ist es Voraussetzung für einen Immobilienkauf durch Ausländer, dass eine Steuerregisternummer beantragt worden ist. Die Besonderheiten des spanischen Rechts stellte Herr Abogado Dr. Frühbeck dar. Auch in Spanien ist es unabdingbar, dass der Ausländer eine Steuernummer beantragt hat. Bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrages bedarf es nicht der Einhaltung von Formvorschriften. Er kann sogar mündlich abgeschlossen werden. Allerdings ist die Formvorschrift (notarielle Beurkundung) Voraussetzung für die Eintragung in das Eigentumsregister. Die Begleitung des Immobilienkaufs durch einen Rechtsanwalt ist darum anzuraten. Dem italienischen Immobilienrecht widmete sich Frau Rechtsanwältin Dr. Walter. In Italien ist eine elektronische Grundbuchabfrage möglich entweder aufgrund Namenseingabe oder Adresse. Für den Grundstückskaufvertrag ist notarielle Schriftform vorgeschrieben. Für Vorverträge ist die Wahrung notarieller Schriftform nicht erforderlich. Das Abschlussreferat mit dem Länderbericht Frankreich hielt Herr Rechtsanwalt Dr. Fink. In Frankreich unterliegt der Immobilienerwerb durch Ausländer ebenfalls keinen allgemeinen Einschränkungen, wobei aber Mitteilungs- und Offenlegungspflichten (zum Beispiel an das Finanzministerium, die Banque de France etc.) besteht. Die Kaufpreiszahlung erfolgt über die Buchhaltung des beteiligten Notariats. Das Referat schloss mit steuerplanerischen Hinweisen.

Die Referate zeigten die zum Teil gravierenden Unterschiede bei der Möglichkeit des Immobilienerwerbs durch Ausländer in den einzelnen Ländern auf. Die Teilnehmer der Tagung konnten wertvolle Informationen für ihre tägliche berufliche Arbeit mitnehmen, zumal angesichts der Globalisierung immer mehr Immobilienerwerb durch Ausländer stattfindet. Den Abschluss der Tagung bildete sodann eine Schifffahrt von Lausanne nach Vevey und zurück auf dem wunderschönen Genfer See mit reizvollen Blicken auf die Weinbergterrassen in Lavaux, die seit einigen Jahren zum Welterbe der UNESCO gehören.

Die immer wieder die berufliche Alltagsarbeit bereichernden Tagungen lassen Vorfreude auf die nächste Tagung aufkommen, die vom 12. bis 14. Mai 2011 in Istanbul stattfindet.

Dr. jur. Hermann Thebrath
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht