

IMMOBILIENERWERB IN ÖSTEUROPA

MMag Stefan Artner / Mag Anita Gebetsroither, Dorda, Brugger & Jordis Rechtsanwälte

Seit 1. Mai 2004 gilt in den neuen EU-Mitgliedsstaaten der gesamte EU-Rechtsbestand. Auch beim Liegenschaftserwerb wurden nur bestimmte Übergangsfristen zugestanden. Und für 2007 ist bereits die nächste Erweiterung der Gemeinschaft geplant. Grund genug, einige Beitrittsländer und künftige Beitrittskandidaten näher zu beleuchten: Welche Schritte sind für den Liegenschaftserwerb zu beachten? Welche Beschränkungen bestehen für Ausländer? Welche Steuern fallen beim Liegenschaftserwerb an?

Der Erwerb von Eigentum an Liegenschaften in **Österreich** setzt bekanntlich einen gültigen Kaufvertrag und dessen anschließende Eintragung im Grundbuch voraus. Ganz ähnlich ist auch in den sechs hier näher betrachteten CEE-Ländern – **Polen, Slowenien, Ungarn, Slowakische Republik, Kroatien, Rumänien** – ein schriftlicher Vertrag über den Liegenschafts Kauf zu errichten. In der **Slowakischen Republik** bedarf es zum Eigentumserwerb lediglich der Schriftlichkeit der Vertragsurkunde. In **Kroatien, Polen und Slowenien** müssen darüber hinaus Unterschriften der Vertragsparteien notariell beglaubigt sein. Der Kaufvertrag über eine Liegenschaft in **Ungarn** muss entweder als Notariatsakt oder als Privaturkunde, die von einem Rechtsanwalt errichtet und gegengezeichnet ist, abgefasst werden. Eine interessante Unterscheidung gilt für **Rumänien**: Die notarielle Beglaubigung ist nur für den Erwerb von Grundstücken, nicht hingegen für den Erwerb von Gebäuden zwingende Voraussetzung.

Eine Besonderheit des **polnischen Rechtes** ist der Erbnießbrauch. Er ist neben dem Eigentum eine weitere zulässige Form des Rechtserwerbs an Immobilien und ist gängige Praxis bei Liegenschaftstransaktionen der öffentlichen Hand. Der Erbnießbrauch ist ein auf 99 Jahre zeitlich beschränktes Fruchtgenussrecht, welches anders als der Eigentumserwerb konstitutiv durch Eintragung im Grundbuch erworben wird. Der Erbnießbrauch kann nur an Liegenschaften bestellt werden, die im Eigentum des Fiskus, der Einheiten der territorialen Selbstverwaltung und ihrer Verbände stehen. Gebäude, die der Berechtigte errichtet, verbleiben in seinem Eigentum.

Grundbuch

In allen sechs CEE-Ländern werden die rechtlichen Verhältnisse an Immobilien in öffentlichen Grundbüchern registriert. Das Grundbuch ist in **Kroatien, Rumänien, Polen und Slowenien** bei den jeweils örtlich zuständigen Gerichten eingerichtet. In der **Slowakischen Republik** fällt die Führung des Grundbuches in die Verantwortung der eigens eingerichteten (verwaltungsrechtlichen) Katasterämter. Auch in **Ungarn** fällt das Grundbuchswesen in die Kompetenz von Verwaltungsbehörden.

Für den Eigentumserwerb gilt: Der Käufer einer Liegenschaft in **Kroatien, Slowenien, Ungarn und der Slowakischen Republik** erwirbt erst mit Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch das Eigentum an der Liegenschaft. Die Eintragung im Grundbuch wirkt also konstitutiv. Hingegen hat die Eintragung des Eigentumsrechts in das **polnische Grundbuch** bloß deklarative Wirkung.

Die Grundbücher aller sechs CEE-Staaten schützen in gewisser Weise, ähnlich dem materiellen Publizitätsprinzip in Österreich, das Vertrauen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Grundbuch eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Rechte. Das Ausmaß der Rechtssicherheit, welche die Einrichtung der Grundbücher tatsächlich gewährleistet, divergiert jedoch von Land zu Land und hängt insbesondere davon ab, inwieweit die Eintragungen im Grundbuch bereits vollständig sind. Beispielsweise bestehen in **Kroatien** Abweichungen zwischen dem Grundbuchstand und dem tatsächlichen Eigentumsverhältnissen, weil die Daten des Grundbuchs nicht mit jenen des Grundkatasters übereinstimmen. Aufgrund einer Übergangsbestimmung soll bis 1. Jänner 2007 die Richtigkeit und Übereinstimmung dieser beiden Einrichtungen erfolgen. Der Vertrauensgrundsatz gilt für den Kataster nicht. In **Polen** scheinen Grundstücke, für die kein Grundbuch angelegt wurde bzw. das Grundbuch verloren oder zerstört wurde, in einer Dokumentensammlung auf; für diese gilt allerdings das materielle Publizitätsprinzip nicht. In **Rumänien** ersetzt die Einverleibung im Grundbuch nicht den gültigen Rechtstitel, sie bietet aber einen Schutz für Dritte, die im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchstandes Rechte erwerben.

Unabhängiges Eigentum an Gebäuden

Der schon aus dem römischen Recht stammende Rechtsgrundsatz **superficies solo cedit**, also dass Eigentum an einem Gebäude als unselbständiger Bestandteil grundsätzlich dem Eigentum am Grundstück folgt, gilt nicht nur in Österreich, sondern auch in **Kroatien, Polen, Ungarn und Slowenien**. In allen drei Ländern bestehen aber Ausnahmen. So kann z.B. in **Slowenien** ein vom Liegenschaftseigentum unabhängiges Eigentumsrecht an einem Gebäude durch vertragliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, ähnlich dem österreichischen Baurecht, erworben werden. Eine weitere Durchbrechung der Regel superficies solo cedit stellt das selbstständige Stockwerkseigentum in **Ungarn** dar. Das Stockwerkseigentum in **Kroatien** ist hingegen zwingend mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden. In **Polen** ist ein Eigentumserwerb an einem Gebäude unabhängig vom Liegenschaftseigentum in Form des Erbnießbrauches möglich.

Eigentumserwerb durch Ausländer

Der Erwerb von Eigentum durch Ausländer ist in den betrachteten CEE-Ländern nicht oder nur aufgrund von **Genehmigungen** möglich. Sonderregelungen bestehen für zum Teil bereits seit mehreren Jahren im Land wohnhafte Ausländer. Für jene Staaten, die seit 1. Mai 2004 Mitglied der Europäischen Union sind, gelten andere EU-Bürger nun nicht mehr als Ausländer; hier sind allerdings die gerade für Liegenschaftserwerb zugestandenen Übergangsfristen im EU-Beitrittsvertrag zu beachten (siehe unten).

In **Rumänien** ist der Erwerb von Grundstücken rumänischen natürlichen und juristischen Personen vorbehalten. In der Praxis ist der Erwerb von Liegenschaften allerdings mittelbar auch für Ausländer möglich, und zwar, indem sie sich einer in Rumänien ansässigen Gesellschaft bedienen. In **Kroatien, Ungarn und Slowenien** setzt der rechtsgeschäftliche Erwerb von Eigentum durch Ausländer einerseits Gegenseitigkeit mit den Bestimmungen des Staates des Erwerbers (sogenannte Reziprozität) und andererseits das Vorliegen einer Genehmigung voraus. In der

Slowakischen Republik ist der Liegenschaftserwerb durch Ausländer nun dem Erwerb durch andere EU-Bürger gleichgestellt.

In **Ungarn** erteilt der Leiter der zuständigen Verwaltungsbehörde die Genehmigung zum Erwerb von nicht-landwirtschaftlich genutztem Eigentum durch Ausländer. Auch hier bestehen aber keine Beschränkungen bezüglich des Erwerbs von mit Liegenschaftsbesitz verbundenen Gesellschaftsanteilen. In **Kroatien** erteilt der Außenminister die erforderliche Genehmigung nach freiem Ermessen und nach Einholung einer Stellungnahme des Justizministers. Eine gesetzlich festgelegte Frist zur Entscheidung über den Eigentumserwerb durch einen Ausländer sieht das kroatische Recht nicht vor; bis zur Erteilung der Genehmigung entfaltet ein Kaufvertrag keine Rechtswirkungen. Eine Bewilligung des Außenministeriums ist allerdings nicht erforderlich, wenn der Liegenschaftserwerb durch eine Gesellschaft mit Sitz in Kroatien erfolgt, und zwar selbst bei überwiegend ausländischer Beteiligung an der Gesellschaft. Eine ähnliche Ausnahmeregelung enthält auch die **slowenische** Rechtsordnung. Der Erwerb von Immobilien in **Slowenien** ist dann ohne Genehmigung möglich, wenn ausländische Gesellschaften für den Rechtserwerb eine Tochtergesellschaft mit Sitz in Slowenien errichten; diese kann gleich Inländern Liegenschaften erwerben. In **Polen** ist das Innenministerium für die Genehmigung des Erwerbs von Immobilien durch Ausländer zuständig, der überdies der Zustimmung des Verteidigungsministers sowie beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken der Zustimmung des Landwirtschaftsministers bedarf. Die Erteilung der Genehmigung unterliegt dem freien Ermessen des polnischen Innenministeriums. Der Verkauf von Anteilen an Gesellschaften mit Liegenschaftsbesitz in Polen bedarf allerdings keiner Genehmigung, es sei denn, es handelt sich um land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In Österreich haben alle Bundesländer – Wien ausgenommen – den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Zweck der Erhaltung des Bauernstandes und der Land- und Forstwirtschaft beschränkt. Derartige Einschränkungen finden sich auch in den sechs betrachteten CEE-Ländern. So besteht in **Rumänien** beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken ein Vorkaufsrecht von anderen Miteigentümern, Nachbarn sowie allfälliger Pächter; bei Wäldern besteht ein Vorkaufsrecht des Staates. Auch in **Polen** besteht ein staatliches Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Grundstücken; Wälder sind überwiegend staatliches Eigentum und unterliegen naturschutzrechtlichen Beschränkungen. In **Ungarn** ist der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Gebieten – neben dem Staat, den Gemeinden und allenfalls religiösen Gemeinschaften – ausschließlich natürlichen Personen vorbehalten. Ausländische natürliche und juristische Personen und selbst ungarische Gesellschaften sind daher vom Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichem Land ausgeschlossen. Auch in **Kroatien** ist der Erwerb von landwirtschaftlichen Liegenschaften, Naturschutzgebieten und Wäldern für Ausländer nicht möglich.

Dingliche Wirkung von Lasten

Wie in Österreich wirken Grundstücksklasten, die im Grundbuch aufscheinen, auch in den hier näher beleuchteten CEE-Staaten gegen den dritten Erwerber einer Liegenschaft. In **Rumänien** bestehen neben den bereits erwähnten Vorkaufsrechten bei landwirtschaftlichen Liegenschaften gesetzliche Vorrechte für bestimmte Forderungen, die anderen, auch sichergestellten Forderungen vorgehen: Bevorrechtet ist die Kaufpreisforderung des Verkäufers einer Liegenschaft, die Forderung des einen Immobilienkauf finanzierenden Instituts sowie bestimmte Forderungen von Architekten und Bauunternehmen. In **Polen** ist Bedacht auf das staatliche Vorkaufsrecht bei landwirtschaftlichen Grundstücke zu nehmen.

Steuern und Abgaben

Neben der Einkommensteuer auf Veräußerungsgewinne fallen bei der Übertragung von Liegenschaften in den betrachteten CEE-Ländern Kapitalverkehrsteuern, Gebühren und Registerabgaben für die Grundbucheintragung in unterschiedlicher Art und Höhe an. In **Kroatien** hat der Erwerber einer Liegenschaft fünf Prozent des Verkaufswertes der Liegenschaft als Liegenschaftsverkehrsteuer zu entrichten. Diese Liegenschaftsverkehrsteuer fällt jedoch nicht bei neu errichteten Gebäuden an, auf die das Umsatzsteuergesetz Anwendung findet. Die Eintragungsgebühr für das Grundbuch beträgt rund 35 Euro. Der Liegenschaftserwerb in **Polen** unterliegt der 22-prozentigen Umsatzsteuer. Für land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften fallen lokal unterschiedliche Liegenschaftsbesitzsteuern an, deren Höhe sich nach der Nutzung der betreffenden Liegenschaft bemessen. Für die Einverleibung des Eigentums im Grundbuch fällt eine zum Teil beträchtliche Gebühr von höchstens PLN 100.000, das entspricht ungefähr 20.000 Euro, an.

In **Rumänien** fallen für die Beglaubigung von Liegenschafts Kaufverträgen neben dem Notarhonorar auch Gebühren von 0,5 Prozent bis drei Prozent, abhängig vom Wert der Transaktion, an. Der Verkauf von Liegenschaften durch einen Unternehmer unterliegt ferner der Umsatzsteuer von 19 Prozent. Für den Besitz von Land fällt ein von Ausmaß und Art der Liegenschaft abhängiger fester Betrag an. Für den Besitz von Gebäuden fällt eine Steuer von 0,1 Prozent bis 0,2 Prozent des Steuerwertes (bei natürlichen Personen) bzw 0,5 Prozent bis ein Prozent des Buchwertes¹ (bei juristischen Personen) an. Der Erwerb einer Immobilie in **Ungarn** löst Grunderwerbssteuer in Höhe von zehn Prozent des Verkehrswertes aus. Beim Erwerb von Wohnungen und Wohnhäusern verringert sich der Satz auf sechs Prozent; beim Erwerb von landwirtschaftlichen Liegenschaften auf nur 2,5 Prozent. Der Verkauf einer Immobilie unterliegt weiters der Umsatzsteuer in Höhe von 25 Prozent. Die Gebühr für die Eintragung im Grundbuch beträgt rund 40 Euro.

In der **Slowakischen Republik** hat der Verkäufer beim Verkauf einer Immobilien eine Grundverkehrsteuer zu entrichten, für die der Käufer als Ausfallsbürge haftet. Steuerbemessungsgrundlage ist grundsätzlich der Kaufpreis; ergibt sich jedoch aus dem zwingend einzuholenden Bewertungsgutachten ein höherer Wert, so ist diese Bewertung heranzuziehen. Der Erwerb von Grundstücken löst keine Umsatzsteuer aus; die Übertragung von Gebäuden ist hingegen in den ersten beiden Jahren nach deren Fertigstellung umsatzsteuerpflichtig. In **Slowenien** fällt bei Übertragung des Eigentums an Immobilien Grunderwerbssteuer von

¹ bzw 5 Prozent bis 10 Prozent bei solchen Gebäuden, für die die Steuerbemessungsgrundlage seit 1998 noch nicht aufgewertet worden ist.

zwei Prozent an, aber nur sofern für den Erwerb nicht ohnedies Umsatzsteuer (20 Prozent bzw. 8,5 Prozent bei Objekten des sozialen Wohnbaus) verrechnet wird.

Übergangsbestimmungen

Den neuen EU-Mitgliedstaaten wurde im Zuge des Beitritts zur Europäischen Union eine Übergangsfrist zur vollen Umsetzung des EU-Rechtsbestands gewährt, um etwaige Umstellungsschwierigkeiten und Härten zu mildern. Soweit dies den Verkehr mit Liegenschaften betrifft, sind diese Übergangsvorschriften vorübergehende Ausnahmen vom Grundsatz des freien Kapitalverkehrs. Beim **Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften** beträgt die Übergangsfrist für **Polen** zwölf Jahre und für die **Slowakische Republik** und **Ungarn** sieben Jahre. In **Polen** und **Ungarn** ist der freie Kapitalverkehr jedoch bereits für jene EU-Bürger gewährleistet, die sich als selbstständige Landwirte in Polen niederlassen wollen und mindestens drei Jahre ununterbrochen ihren Wohnsitz in Polen hatten und ebenso lange Land gepachtet hatten bzw. landwirtschaftlich tätig waren. Die Übergangsfrist bezüglich der Beschränkung des **Erwerbs von Zweitwohnsitzen** beträgt sowohl in **Polen** als auch in **Ungarn** fünf Jahre. Die Beschränkung gilt jedoch nicht für EU-Bürger, die vier Jahre lang ununterbrochen ihren rechtmäßigen Wohnsitz in dem betreffenden Mitgliedstaat hatten. **Slowenien** kann für die Dauer von bis zu sieben Jahren die allgemeine Schutzklausel Artikel 37 des EU-Beitrittsvertrages in Anspruch nehmen. Danach kann **Slowenien** bei erheblichen und voraussichtlich lang anhaltenden Schwierigkeiten in einem Wirtschaftszweig eine Genehmigung für Schutzmaßnahmen beantragen.

Ein Hinweis auch noch auf Österreich und die übrigen „alten“ Mitgliedstaaten: Hier sind bezüglich des Erwerbs von Liegenschaften keine Übergangsbestimmungen vorgesehen. Bürger und Gesellschaften der neuen Beitrittsländern können daher in Österreich seit dem 1. Mai 2004 unter denselben Bedingungen wie österreichische Staatsbürger Immobilien erwerben.