

# Krim im Aufbruch

## Gesetzliche Veränderungen bewegen den Immobilienmarkt auf der Krim

*Die Perle der Schwarzmeerküste hatte schon lange bevor russische Zaren die Hand nach ihr ausstreckten, zahlreiche Völker angezogen. Neue Gesetze versprechen enorme Zuflüsse ausländischer Direktinvestoren.*

**DIE KRIM** war schon seit jeher „Zankapfel“ der unterschiedlichsten Länder, und oftmals wurde ihre *kerim* (Festung) gestürmt, von daher leitet sich auch der Name Krim ab. 1783 wurde sie von Katharina II., nachdem sie unter Grigori Potjomkin von Russland annektiert worden war, „von nun an für alle Zeiten“ als russisch deklariert. Den Krimkrieg (1853–1856) kennt man aus dem Schulunterricht. In Jalta fand im Februar 1945 die letzte entscheidende Konferenz zwischen den Alliierten vor Ende des Zweiten Weltkriegs statt. Die Geschichte der Krim ist geprägt von Konflikten zwischen der Ukraine und Russland. Erst in der Regierungszeit von Nikita Chruschtschow wurde sie 1954 an die Ukraine übertragen. Auf der Halbinsel im nördlichen Schwarzen Meer und der autonomen Republik innerhalb der Ukraine leben rund zwei Millionen Einwohner. Krimsekt ist weltbekannt, und die Region ist auch für immer mehr Westeuropäer eine Urlaubsoption, wenn man an Badeurlaub denkt. Der Bau des bislang teuersten Reaktors (genannt „Crimea“) wurde 1989 eingeleitet. 77 Prozent der Bevölkerung sprechen Russisch.

**DIE RUSSEN** haben auf der Krim ihre Flotte stationiert, dieser Vertrag läuft aber 2017 aus. Der ukrainische Präsident Viktor Juschtschenko will zum großen Missfallen Russlands diesen Vertrag offenbar nicht verlängern.

**DIE BAUWIRTSCHAFT** verzeichnet derzeit in der Ukraine im Allgemeinen einen Auf-



**Zwiebeltürme.** Typische Merkmale orthodoxer Kirchengebäude auf der Krim.

wärtsschwung. Trotz dem Krieg im Kaukasus und der Finanzkrise rechnen Experten mit enormen Zuflüssen ausländischer Direktinvestoren. Ursache hierfür sind eine Reihe von Änderungen der Steuer- und Wirtschaftsgesetzgebung sowie der Beitritt der Ukraine zur WTO.

**IM GESPRÄCH** ist auch das Auslaufen des derzeit geltenden Moratoriums für landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bis dato war nämlich sowohl ausländischen natürlichen Personen als auch ausländischen juristischen Personen der Erwerb landwirtschaftlich genutzter Flächen verboten. Auch im Fall der Erbschaft solcher Flächen müssen diese binnen einem Jahr veräußert werden. Nicht landwirtschaftli-

che Grundstücke können jedoch sowohl durch ausländische natürliche Personen als auch (wenn diese die darauf errichteten Immobilien erwerben oder bei der Errichtung von Immobilien, die im Zusammenhang mit einer Geschäftstätigkeit in der Ukraine stehen) durch ausländische juristische Personen erworben werden. Nicht vorgesehen ist der Erwerb von Grundstücken durch Tochtergesellschaften mit 100-prozentiger ausländischer Beteiligung (dieser Regelung kann man jedoch zum Beispiel durch eine „doppelstöckige“ Gründung entgehen).

**DER VERKAUF** staatlichen Eigentums erfolgt durch das Ministerkabinett der Ukraine unter Abstimmung mit dem Parlament der Regierung. Die Gemeinden sind, unter Einbeziehung des Ministerkabinetts der Ukraine, zuständig für die Abwicklung des kommunalen Eigentums. Der Grundstückskaufvertrag bedarf der Schriftform, der notariellen Beurkundung sowie der staatlichen Registrierung. An Gebühren werden eine einprozentige Staatsgebühr sowie die Notariatsgebühren verrechnet. Das Sachverständigenurteil bildet hierfür die Ermittlungsgrundlage. Die behördliche Widmung einer Liegenschaft ist strengstens einzuhalten, wobei eine Umwidmung nach Antrag bei der zuständigen Gemeinde möglich ist. Ein Widmungsverstoß führt zur Enteignung! Vor Abschluss der Bautätigkeit gilt der Käufer als Eigentümer des Baumaterials und der zum Bau der Immobilie benötigten Ausstattung. Der Käufer kann gemäß ukrainischem ABGB einen





**Miete.** Auch für die Anmietung von Luxusvillen gibt es keine Laufzeitbeschränkung.

Vertrag (zum Beispiel Hypothekenvertrag) über die in Bau befindliche Immobilie abschließen. Derzeit gibt es jedoch noch kein einheitliches Eintragungssystem für Eigentumsrechte. Für Bautätigkeiten ist eine Baubewilligung erforderlich. Ein Hypothekenvertrag muss schriftlich verfasst, notariell beurkundet und im staatlichen Hypothekenregister eingetragen werden. Die Nichteintragung macht einen Hypothekenvertrag nicht ungültig, der Hypothekengläubiger verliert jedoch seine bevorrechtigte Stellung gegenüber den eingetragenen Rechten anderer, seine Forderungen aus der Liegenschaft zu befriedigen. Im Rahmen einer Hypothek ist der Schuldner zur Versicherung der Liegenschaft verpflichtet.

**IM BEREICH VON MIETE** und Pacht gibt es keine Beschränkungen für ausländisches Kapital. Die Laufzeit des Grundstücks-pachtverhältnisses beträgt bis zu 50 Jahren. Wesentliche Bedingungen eines Pachtvertrages sind:

1. Beschreibung des Pachtobjekts; 2. Laufzeit; 3. Pachtzins; 4. Bedingungen der Nutzung und Zweckbestimmung des Grundstücks; 5. Bedingung der Bewahrung des Zustands des Grundstücks; 6. Bedingungen der Rückgabe des Grundstücks; 7. Widmungseinschränkungen; 8. Bestimmung der Partei, die das Risiko der zufälligen Verschlechterung oder des Untergangs des Grundstücks trägt; 9. Verantwortung der Parteien.

Folgende Dokumente bilden eine integrierenden Bestandteil eines Grundstücks-pachtvertrags:

Grundstücksplan, Katasterplan, in welchem alle Nutzungsbeschränkungen (Belastungen) und bestehende Dienstbarkeiten eingetragen sein müssen; urkundliche Definition der

Grundstücksgrenzen; Urkunde zur Bestätigung der Übernahme des Pachtobjekts und – sofern gesetzlich vorgesehen – ein Parzellierungsplan.

**FÜR MIETVERHÄLTNISSE** gibt es keine Laufzeitbeschränkungen. Ein eigenes Gesetz regelt die von einer Miete bzw. Pacht ausgeschlossenen Objekte (Immobilienkomplexe staatlicher Unternehmen, Organisationen und deren ausgelagerte Hauptproduktionsstätten). Staatliche und öffentliche Liegenschaften, die nicht genannt sind, dürfen vermietet/verpachtet werden. Bei einer Miet- oder Pachtvertragsdauer von über drei Jahren muss der Vertrag notariell beglaubigt und im staatlichen Urkundenregister eingetragen werden. Bei staatlichen oder öffentlichen Liegenschaften wird die Höhe der Miete bzw. Pacht anhand eines speziellen von der ukrainischen Regierung vorgeschriebenen Verfahrens ermittelt. Dieses Gesetz erlaubt die Zahlung in Form von Geld, durch die Erbringung von Dienstleistungen für den Verpächter oder durch Sachleistungen. Bei allen anderen Objekten ist die Höhe der Miete bzw. Pacht nicht gesetzlich geregelt und unterliegt somit auch keinen Ober- oder Untergrenzen.

**DIE VERSICHERUNG** von Miet- oder Pachtimmobilien durch den Mieter oder Pächter ist eine wesentliche Bestimmung in Miet- oder Pachtverträgen über öffentliche Immobilien. Der Miet- oder Pachtgegenstand wird vom Mieter oder Pächter zum Nutzen des Vermieters oder Verpächters versichert, der das Risiko einer möglichen Zerstörung oder Beschädigung des Objekts trägt. Der Abschluss eines gültigen langfristigen (über ein Jahr) Mietvertrags über die zu errichtenden Immobilien ist nicht möglich (Abhilfe kann hier ein Vorvertrag schaffen).

**IN DER UKRAINE** gibt es keine Immobilien- bzw. Grundstückstransfersteuer (lediglich Gebühren, die bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags abgeführt werden).

Umsatzsteuer (20 %) im Kaufverhältnis:

- Immobilienverkauf – USt.-pflichtig
- Grundstücksverkauf – USt.-frei
- Bebautes Grundstück bzw. Grundstück mit darauf errichteten Immobilien – USt.-pflichtig
- Gesellschaftsanteile – USt.-frei

Umsatzsteuer (20 %) im Miet- bzw. Pachtverhältnis:

- Immobilienmiete – USt.-pflichtig

- Pacht eines staatlichen bzw. kommunalen Grundstücks – USt.-frei
- Pacht eines privaten Grundstücks – USt.-pflichtig

**DER VORTEIL** bei Sharedeals in der Ukraine besteht darin, dass der Transfer USt.-frei ist, sowohl eine Rechtswahl als auch eine Schiedsklausel möglich ist, keine Notwendigkeit der Umregistrierung der Immobilie bzw. des Grundstücks sowie keine Einschränkung für ausländisches Kapital besteht. Jedoch ist unbedingt eine eingehende Due Diligence durchzuführen und die Fusionskontrolle zu beachten.

**BEIM ASSETDEAL** ist der Titeltransfer notariell zu beurkunden und zudem der Vertrag ins staatliche und „BTI“- (Büro für technische Anlagen-) Register einzutragen. Bei Grundstücken ist die Errichtung einer gesonderten Urkunde erforderlich.

**LAUT DEM UKRAINISCHEN GESETZ** über Grund und Boden haben Personen, die vor dem 15. Mai 1992 in der Ukraine Liegenschaften besaßen, und ihre Erben keinen Anspruch auf Restitution ihres Eigentums. Die Grundlagen für jegliche Restitutionsforderungen wurden somit per Gesetz abgeschafft. Das ukrainische ABGB garantiert ein unantastbares Recht auf Eigentum. Eine gerichtliche Zwangsveräußerung ist nur für den Ausnahmefall, daher nur bei sozialer Notwendigkeit und bei vorheriger vollständiger Entschädigung des Werts der Liegenschaft, vorgesehen.

**EINE TOURISTENSEHENSWÜRDIGKEIT** ist die längste Trolleybuslinie der Welt zwischen Jalta, Alutscha und Simferopol, der Hauptstadt der Krim. Mit dieser Linie ist man sehr langsam unterwegs – ein Ausflug mit dieser ist aber eine gute Möglichkeit, die Krim zu erkunden. ■



#### DIE AUTORINNEN

Mag. Katharina Grossbauer,  
Dipl. Jur. Anna Zeitlinger  
Lansky, Ganzger & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
1010 Wien, Rotenturmstraße 29/9  
Tel.: +43 1 533 33 30  
[www.lansky.at](http://www.lansky.at)

# SICHERN SIE SICH IHREN INFORMATIONSVORSPRUNG

und abonnieren Sie jetzt Österreichs innovatives  
Magazin für Wohnen, Immobilien und Wirtschaft!



Bestellen Sie einfach & bequem Ihr Abo:  
[www.immobilienfokus.at](http://www.immobilienfokus.at)

ÖWG Werbeagentur und Verlags GmbH, 1010 Wien, Austria, Babenbergerstr. 9/DG, Tel.: +43 (1) 813 03 46-0, [www.immobilienfokus.at](http://www.immobilienfokus.at)