

DER SERBISCHE MARKT NACH DEN „GOLDENEN JAHREN“ DER IMMOBILIENBRANCHE

NEUE RECHTSBASIS

Die Krise hat auch Serbiens Immobilienwirtschaft schwer getroffen. Allerdings wurden dadurch auch zahlreiche Veränderungen – vor allem im Rechtswesen – initiiert.

SERBIEN HEUTE. Bei Serbien, offiziell der Republik Serbien, handelt es sich um einen Binnenstaat, welcher sich am Übergang zwischen Zentral- und Südosteuropa im Herzen des Balkans befindet. Die Wurzeln der serbischen Souveränität reichen bis ins 13. Jahrhundert zurück. Den aktuellen Status hat die unabhängige Republik Serbien seit dem Jahr 2006, als es zur Trennung von Montenegro kam und damit die letzte Republik zerfiel, die einst zur ehemaligen Sozialistischen Föderativen Republik Jugoslawien gehört hatte. Serbien erstreckt sich über eine Fläche von 88.361 km² und hat eine geschätzte Einwohnerzahl von 7.306.677, wobei hierbei der Kosovo nicht berücksichtigt wird. Dabei handelt es sich um jene südliche Provinz, die ihre Unabhängigkeit erklärt und damit große internationale Kontroversen (selbst innerhalb der EU) ausgelöst hat. Serbien ist ein Mitglied der Vereinten Nationen, des Europarats, der PFP („Partnership for Peace“), der BSEC („Black Sea Economic Cooperation“) und des Freihandelsabkommens CEFTA („Central European Free Trade Agreement“). Des Weiteren handelt es sich bei Serbien um einen EU-Anwärter und ein neutrales Land. Die größte Stadt Serbiens, Belgrad, ist nicht nur die Hauptstadt sowie das finanzielle und kulturelle Zentrum, sondern auch eine der größten und populärsten Städte Südosteuropas und bekannt für ihr Kultur- und Unterhaltungsangebot. In diesem Lichte, aber auch angesichts seines Bedarfs an Hilfe, um die Herausforderungen des Transformationsprozesses bewältigen zu können, gibt Serbien sein Bestes, um für ausländische Investoren interessant zu sein und ihnen entgegenzukommen.

DER SERBISCHE IMMOBILIENMARKT. Wie auch in anderen Ländern, wurde der Immobilienmarkt schwer von der Weltwirtschaftskrise getroffen. Nach dem Immobilienboom (vor allem im Jahr 2007, als die Preise ihren historischen Höchststand erreicht hatten) kam es im Jahr 2008 zu Schwierigkeiten, die niemand erwartet hatte. Der Immobiliensektor erholt sich etwa zwei Jahre später zwar, sieht sich aber weiterhin mit vielen Problemen konfrontiert. Sowohl die Verkaufspreise als auch die Mieten sind um mehr als 20 % niedriger, und Gläubiger sind gezwungen, Grundstücke zu verkaufen, deren Investoren nicht in der Lage sind, Geschäftspläne weiterzuverfolgen, die auf Kalkulationen aus den „goldenen Jahren“ der Immobilienbranche basieren. Andererseits ist dies unter Umständen genau die richtige Zeit für Investoren, die in Serbien investieren möchten – die Kombination aus momentan niedrigen Preisen für Agrarland, genügend Raum für Bebauung und existierenden Gebäuden sowie diversen Maßnahmen des Staates, welche das Ziel verfolgen, einen Anreiz für ausländische Investitionen zu schaffen, könnte gewinnbringend sein.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN. Zu Beginn des Transformationsprozesses stand die erste demokratische und EU-orientierte Regierung einer ihrer größten Herausforderungen gegenüber: der Notwendigkeit, den aus der sozialistischen Ära übernommenen Rechtsbestand zu modernisieren. Im Laufe der Jahre hat das serbische Parlament zahlreiche neue Gesetze verabschiedet, und es kann aus heutiger Sicht gesagt werden, dass dies harte Arbeit war. Obwohl Serbien noch kein Mitglied der EU ist, entspricht ein Großteil seiner

Gesetze den EU-Richtlinien. Der Immobiliensektor gehört zu den wenigen Bereichen, welche beträchtliche Veränderungen durchlaufen haben. Das aktuelle Gesetz zu Planung und Bau (verfügt im September 2009) ist das dritte, das in diesem Jahrzehnt anwendbar wird. Die größte Leistung jedoch besteht in der lang erwarteten Wiedereinführung des Eigentumsrechts für Bauland. Aber kann dies so schnell verwirklicht werden wie erwartet? Oder wurde die ohnehin langsame Administration durch die unvorhergesehene zusätzliche Arbeit noch mehr belastet?

EIGENTUMSRECHT FÜR BAULAND. Das Immobilienrecht des Jahres: die (Wieder-)Einführung des Eigentumsrechts für Bauland. Bis vor einem Jahr war eine der zentralen Besonderheiten des serbischen Immobiliensystems die Tatsache, dass sämtliches Bauland im Alleineigentum des Staates stand. Es war lediglich möglich, ein Nutzungsrecht für solches Land zu erlangen (Pacht). Je nachdem, ob das Bauland bebaut war oder nicht, wurde es genauso übertragen; entweder durch Verkauf und Kauf des auf dem Land befindlichen Gebäudes oder durch Kauf der juristischen Person, die dieses Recht innehat. Des Weiteren konnte nicht bebautes Bauland nur vom Staat selbst gepachtet werden. Als allgemeine Regel sah das Recht vor, dass alle Nutzungsrechte für Bauland – Pacht ist durch Eigentum am selbigen zu ersetzen – als freies Grundeigentum gehandhabt werden sollten und es definierte das diesbezügliche Verfahren als „Rechtsumwandlung“. Die Rechtsumwandlung sollte demnach auf eine von zwei vorgesehenen Weisen erfolgen: Ohne jegliche Entschädigung, für von bebauter Fläche „erfasste“ Pächter in einem einfachen adminis-

trativen Verfahren, oder mit Entschädigung in einem Verfahren, von dem angenommen wurde, dass es simpel, jedoch in der Praxis so gut wie undurchführbar wäre.

NUTZUNGSRECHT. Dem Gesetz nach kann das Nutzungsrecht für Bauland, das im staatlichen – das heißt im öffentlichen – Eigentum steht, in Eigentum umgewandelt werden, wenn der Inhaber der Nutzungsrechte eine Gesellschaft bzw. eine andere juristische Person war oder ist und die Gesetzesbestimmung mit Blick auf die Regulierung von Privatisierung, Konkursen und Vollstreckungsverfahren auf sie (oder deren rechtliche Nachfolger) angewendet wurde. Bei der Ausgleichszahlung handelt es sich um den Marktwert des bebauten Landes zum Zeitpunkt der Rechtsumwandlung abzüglich der für den Erwerb der Nutzungsrechte dieses Baulands getätigten Ausgaben. Die folgenden drei Schritte müssen vor bestimmten staatlichen Organen für die Rechtsumwandlung durchgeführt werden: 1. Verfahren vor der örtlichen Verwaltungsbehörde, wobei der Marktwert des Baulandes und die Ausgaben für das Erlangen des Pachtrechts ermittelt werden; 2. Verfahren vor der örtlichen Verwaltungsbehörde, wobei das Recht zur Rechtsumwandlung, die Höhe der Ausgleichszahlung und andere diesbezügliche Rechte und Pflichten der Parteien ermittelt werden, und 3. die Vollstreckung der Vereinbarung mit dem Finanzministerium/der örtlichen Verwaltungsbehörde. Trotz des guten Willens aller involvierten Parteien wurden bald einige Probleme in der Praxis erkennbar. Erster Punkt: der Ausgleich. Der Marktwert von Immobilien kann für viele Standorte in Serbien faktisch nicht auf diese Weise ermittelt werden. Ein für die Rechtsumwandlung geeigneter Marktwert von Bauland muss auf Basis des geplanten Verwendungszwecks und der maximal bebaubaren Oberfläche mithilfe eines Flächenwidmungsplans und eines durchschnittlichen Marktwerts von Bauland im gleichen oder einem ähnlichen Planungsgebiet, das im vergangenen Jahr bezogen wurde, ermittelt werden – und es muss eine entsprechende Formel benutzt werden. Diese Parameter sind jedoch für den Großteil der Standorte in Serbien nicht verfügbar. Es ist allerdings positiv zu erwäh-

nen, dass dies bereits von den Beamten erkannt wurde. Während der Arbeiten am vorliegenden Artikel diskutiert das serbische Parlament die Novellen des Gesetzes, die – laut dem Minister für Umweltschutz und Raumplanung – eine Reihe von Neuheiten vorsehen, um komplizierte Einschätzungsverfahren zu vermeiden und das Umwandlungsverfahren zu beschleunigen. Dies soll verdeutlichen, dass die Behörden behindern könnten, ernsthaft Beachtung schenken und bestrebt sind, effektive und nachhaltige rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Es wurden beachtliche Anstrengungen unternommen, um das Gesetz zum Staatseigentum, ein Notariatsgesetz und einen gänzlich neuen Eigentumskodex zu verabschieden. Letzterer sollte auch dazu beitragen, dass in diesem Bereich Ordnung geschaffen wird. Bis die Ordnung aber definitiv eingeführt wurde, sollte man Vorsicht walten lassen, wenn man in Immobilien investiert, da dies nicht nur eine gute „Opportunity“, sondern auch ein potenzielles Risiko darstellt. Gute rechtliche Beratung durch Experten und spezialisierte Juristen sind hierfür unerlässlich.

STAATLICHE ANREIZE FÜR INVESTOREN. Neben generellen Vorteilen, die für Investitionen in Serbien geboten werden, machen das Land die strategisch günstige Lage an einem europäischen Knotenpunkt, der steuerfreie Export in einige Länder Südosteuropas und nach Russland sowie gut ausgebildete und günstige Arbeitskräfte und die aktuelle Steuerpolitik attraktiv. Zusätzlich soll ein entsprechendes Regierungsprogramm (zur Schaffung von Anreizen für ausländische Direktinvestitionen) Serbien als Ziel für Investitionen ins allgemeine Bewusstsein rücken. Der reguläre Mehrwertsteuersatz in Serbien beträgt 18 %, der ermäßigte Mehrwertsteuersatz 8 %. Der ermäßigte Mehrwertsteuersatz gilt für den ersten Verkauf von neu errichteten Wohnimmobilien (Wohnungen und Häuser). In allen anderen Fällen gilt für die Übertragung von Immobilien eine Grunderwerbssteuer von 2,5 %, während der Beitrag der Immobilie als Eigenkapital zur ursprünglichen Einverleibung oder die Kapitalerhöhung eines Unternehmens von

der Versteuerung ausgenommen sind. Die Körperschaftsteuer beträgt 10 %, die Vermögenszuwachssteuer wurde von 20 % auf 10 % reduziert. Zusätzlich zum oben Genannten bietet Serbien durch das Regierungsprogramm finanzielle Unterstützung für potenzielle Investoren. Nach einer entsprechenden Verfügung der Regierung der Republik Serbien können Zuschüsse für Investitionsprojekte in allen Sektoren – mit Ausnahme von Handel, Gastronomie und Landwirtschaft – gewährt werden, wobei die Höhe der Geldmittel, die genehmigt werden können, von der Gesamthöhe der Investition, der Industrie, dem Standort und der Zahl der geschaffenen Arbeitsplätze in einer Zeitspanne von drei Jahren abhängt. Beispielsweise können Investitionen im Fertigungsbereich und Leistungen, die dem internationalen Handel unterliegen oder unterliegen könnten, mit Zuschüssen von 2.000 bis 10.000 Euro pro neu geschaffener Arbeitsstelle unterstützt werden. Investitionen von besonderer Bedeutung, welche die Grenze von 200 Millionen Euro übersteigen und mindestens 1.000 neue Arbeitsplätze sicherstellen, oder Investitionen, welche die Grenze von 50 Millionen Euro übersteigen und mindestens 300 neue Arbeitsplätze sichern (etwa in der Automobilindustrie, im Elektronik- oder IT-Sektor), können mit Geldmitteln von 25 %, das heißt 20 % der Gesamthöhe der Investition, unterstützt werden. ■



Zur Person

Ksenija Golubović Filipović
Rechtsanwältin und Associate Partner bei
Živković Samardžić Law Office (Belgrad)

Mitglied der von LANSKY, GANZGER +
Partner initiierten Anwaltsallianz
„LGP Legal Solutions“

office@lgp-legalsolutions.com

www.zslaw.rs