



Serbien im Aufbruch

Der dortige Immobilienmarkt bietet ausgezeichnete Möglichkeiten

Seit der politischen Wende mit dem Sturz von Milošević im Jahr 2000 hat sich auch der Real-Estate-Markt in Serbien für ausländische Investoren geöffnet.

SERBIEN HAT EINE BLUTIGE VERGANGENHEIT, geprägt von schwerwiegenden politischen Konflikten. Das Parlament des seit 1999 unter UNO-Verwaltung stehenden Kosovo hat im Februar 2008 die Unabhängigkeit der Region erklärt, jedoch ist der völkerrechtliche Status der Republik Kosovo nach wie vor umstritten. Auffallend ist jedoch, dass der dortige Immobilienmarkt sich einer steigenden Aktivität erfreut.

SERBIEN (mit der offiziellen Bezeichnung Republik Serbien) mit seiner Hauptstadt

Belgrad war der größte Teilstaat Jugoslawiens. Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist in den verschiedenen Landes-teilen sehr unterschiedlich. So leben in Zentralserbien zum allergrößten Teil Serben, aber auch Rumänen (Walachen) im Osten und Nordosten, Bulgaren im Südosten und verstreut Roma. Insgesamt bevölkern 7.498.000 Menschen das Land, davon 1.290.000 in Belgrad. Mit der Annahme einer neuen Verfassung im Jahre 2003 wurde die 1992 gegründete Bundesrepublik Jugoslawien in einen losen Staatenbund umgewandelt und änderte ihren

Namen in Serbien und Montenegro. Am 5. Juni 2006 erklärte das serbische Parlament in Belgrad die formale Unabhängigkeit des Landes. Am 8. Juni 2006 wurde die Flagge Serbiens als Nachfolger des Staatenbundes bei den Vereinten Nationen aufgezogen. Genauso vielfältig wie die Geschichte des Landes ist die Architektur. Vorherrschend ist die byzantinische Baukunst. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden in Belgrad riesige Wohnblöcke, die nicht immer ansehnlich sind. Die aktuelle Architektur ist geprägt von anonymen Glasfassaden.

JE NACH LAGE des Grundstücks wird zwischen Land in privatem Eigentum und städtischem Bauland unterschieden. Bis vor Kurzem war an städtischem Bauland überhaupt kein Eigentumserwerb möglich. Erst durch eine Verfassungsreform im Jahr 2006 wurde grundsätzlich die Möglichkeit geschaffen, an nicht öffentlichen Zwecken dienendem städtischem Bauland Privateigentum zu erwerben. Für den Liegenschaftseigentumserwerb durch ausländische Personen gelten Sonderbestimmungen. Diese können Liegenschaften unter der Voraussetzung der Wechselseitigkeit – dass Serben auch in dem jeweiligen ausländischen Land Immobilieneigentum erwerben können – erwerben. Zwischen Österreich und Serbien ist diese so genannte Reziprozität gegeben. Da nur ordnungsgemäß eingetragene Gesellschaften dort ihre Geschäftstätigkeit entfalten können, muss eine ausländische natürliche oder juristische Person vor dem Liegenschaftserwerb eine Gesellschaft gründen, die Inhaberin dieser Gesellschaft ist. Weiters muss die Immobilie für die Ausübung der wirtschaftlichen Tätigkeit in Serbien notwendig sein. Die Entscheidung hierüber trifft das serbische Handelsministerium. Zudem gibt es in Serbien bestimmte Erwerbsbeschränkungen, zum Beispiel wenn es sich um eine militärnahe Einrichtung handelt.

DAS BAURECHT hängt von den Entwicklungskapazitäten des jeweiligen Standortes gemäß dem jeweiligen Flächenwidmungsplan ab. Baurechte in großstädtischen Gebieten können durch Verpachtung des Baulandes durch die Gemeinde oder durch Eigentumsrechte an bestehenden Gebäuden (in diesem Fall kann der Eigentümer die Liegenschaft gemäß dem jeweiligen Flächenwidmungsplan neu entwickeln) erworben werden.

WOHNUNGSEIGENTÜMER dürfen ihre jeweiligen Eigentumswohnungen samt den zugehörigen Anteilen an den Gemeinschaftsflächen frei veräußern. Jede Eigentumswohnung eines solchen Gebäudes ist im Grundbuch als eigenständige Immobilie eingetragen. Die Gemeinschaftsflächen können nicht getrennt von der jeweiligen Eigentumswohnung aufgeteilt oder übertragen werden.

DAS SERBISCHE RECHT kennt zudem ein gemeinschaftliches Eigentum in dem Sinne, dass mehrere Personen gemeinsam Eigentümer einer bestimmten Liegenschaft sind. Ein solches Gesamthand Eigentum

kann vertraglich oder gesetzlich errichtet werden. Für die Übertragung von Gesamthand Eigentum ist die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich. Jeder Gesamthand Eigentümer kann die Teilung bisher ungeteilter Immobilienanteile fordern und Alleineigentümer eines solchen Teils werden, sofern die Teilung die rechtlichen und technischen Voraussetzungen für die Teilung von Eigentumstiteln erfüllt.

MIET- BZW. PACTHVERTRÄGE müssen schriftlich verfasst sein. Nur Mieten bzw. Pachten mit einer Dauer von über zehn Jahren können im neu errichteten Katastersystem eingetragen werden.

EINE UNTERVERMIETUNG ist möglich, sofern der Miet- oder Pachtvertrag nichts anderes vorsieht und wenn dadurch dem Vermieter oder Verpächter kein Schaden entsteht.

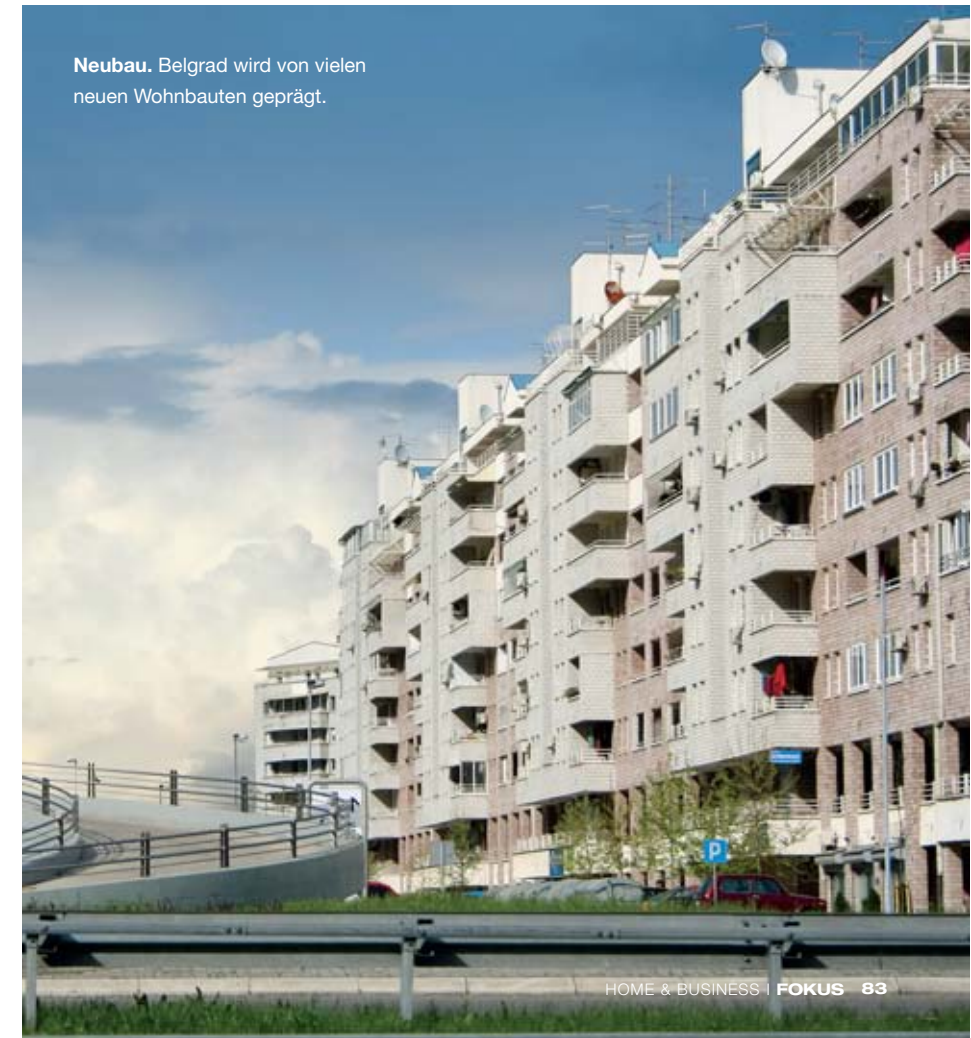
„Kauf bricht nicht Miete“ – bei einem Eigentumsübergang bleibt der eingetragene Mietvertrag daher in Kraft und mit seinen Bestimmungen auch für den Erwerber verbindlich. Nach Informierung des Eigentümerwechsels steht jedoch dem Mieter bzw. Pächter ein Kündigungsrecht zu.

EIN MIETVERTRAG kann auf bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen werden. Nutzt der Mieter den Mietgegenstand nach Ablauf der Vertragsfrist weiter und schreitet der Vermieter dagegen nicht ein, so wird der Vertrag automatisch in einen unbegrenzten Miet- oder Pachtvertrag umgewandelt. Wird ein Vertrag für nichtig erklärt, so hat die von dieser Maßnahme betroffene Partei der anderen alles zurückzuerstatten, was sie auf Grund dieses Vertrages erhalten hat.

FÜR DEN LIEGENSCHAFTSERWERB in Serbien ist – ähnlich der österreichischen Rechtsordnung – ein rechtsgültiger Titel, üblicherweise ein Kaufvertrag und die Eintragung in die öffentlichen Bücher (Eintragung im Grundbuch und Liegenschaftskataster, wobei in Zukunft nur noch das Liegenschaftskataster existieren wird), erforderlich.

DER KAUFVERTRAG muss schriftlich verfasst und die Unterschriften der Parteien müssen vom Gericht beglaubigt werden. Für die Eintragung des Eigentums in die öffentlichen Bücher wird auch die Zustimmung des vorherigen Eigentümers benötigt. Das Eigentumsrecht an Immobilien

Neubau. Belgrad wird von vielen neuen Wohnbauten geprägt.



entsteht in Serbien nur durch Eintragung in die öffentlichen Bücher. Um den Käufer als Liegenschaftseigentümer im Grundbuch eintragen zu können, ist die Ausstellung einer (notariell beglaubigten) Bestätigung, wonach der Kaufpreis zur Gänze errichtet wurde, erforderlich. Ob der Verkäufer bereit ist, dieser Vorschrift nachzukommen, indem er den Kaufpreis auf einem Treuhandkonto bei einer Bank deponiert, ist Verhandlungssache zwischen den Parteien. Für die Grundbucheintragung ist zudem der Nachweis der Entrichtung der Immobiliensteuer erforderlich. Zur Steuer ist auszuführen, dass die Grunderwerbssteuer 5 % des Kaufpreises beträgt. Für den erstmaligen Verkauf eines nach dem 1. Jänner 2005 errichteten Gebäudes werden 18 % MwSt. fällig. Mehrwertsteuerpflichtige Gebäude sind von der 5%igen Grunderwerbssteuer befreit. Die Steuerpflicht trifft den Verkäufer, sofern nichts anderes vereinbart wurde (allerdings haften beide Parteien sowohl solidarisch als auch einzeln gegenüber den Steuerbehörden). Die Immobiliensteuer beträgt zwischen 0,4 und 3 % p. a. Die Eintragung in das Grundbuch schlägt sich zwischen CSD (serbische Dinar) 2.600,- und CSD 4.000,-, je nach

Transaktionswert, zu Buche. Für die Dienste eines Immobilienmaklers sind in Serbien 3 % vom Kaufpreis üblich. Der Käuferschutz ist in Serbien derzeit noch nicht ausreichend ausgebildet. Ein besonderes Problem bereitet hierbei das Übertragungsverbot von Baugenehmigungen und Baurechten.

VOR KURZEM wurde ein neues Hypothekengesetz verabschiedet, demzufolge Hypotheken auch bereits während der Bauphase errichtet werden können. Bei Verpfändung eines hypothekarisch belasteten Gebäudes geht die Baugenehmigung/das Baurecht auf den neuen Gebäudeeigentümer über. Die Hypothek folgt der Liegenschaft, und der besicherte Gläubiger ist berechtigt, die Hypothek ungeachtet eines Konkurs-/Insolvenzverfahrens geltend zu machen.

DER GENEHMIGUNGSPROZESS eines Bauprojekts umfasst zwei Phasen: die Baugenehmigung (unter effektiver Berücksichtigung der Planentwicklung, das heißt, die Baugenehmigung wird auf Grundlage des groben Bauplans erteilt) und die Baubeginnanzeige (die erst nach Fertigstellung der detaillierten Baupläne, Polierplan,

möglich ist). Nach Beendigung der Bauarbeiten wird eine Benutzungsbewilligung ausgestellt (dies setzt natürlich voraus, dass der detaillierte Bauplan eingehalten wurde). Die Ausstellung der Benutzungsbewilligung ist eine der rechtlichen Voraussetzungen für die Eintragung des Eigentums am gegenständlichen Gebäude.

GEBÜHREN UND SONSTIGE ZAHLUNGEN für die Ausstellung einer Bau- oder einer anderen Genehmigung variieren je nach Gebäudetypus; Grundstück etc. Bei der Errichtung von Industriebauten; Gebäuden mit spezieller Nutzung etc. ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Das Eigentum bzw. das Risiko geht mit der Grundbucheintragung auf den Käufer über (das effektive Übergangsrisiko hängt vom Kaufvertrag ab). Auffallend ist, dass in Serbien Liegenschaften häufig unterversichert sind; üblich ist meist nur eine minimale Versicherung (gegen Feuer und ähnliche Gefahren).

MIT DEM WANDEL SERBIENS von einem doch eher landwirtschaftlich orientierten Land zu einer modernen, dienstleistungsorien-



Zentrum. Seit 1959 schmückt der Springbrunnen „Frau mit Muschel“ das Stadtzentrum von Belgrad, den Bežistan.

Hochhäuser. Auch in Belgrad wurde viel und hoch, jedoch nicht immer schön gebaut.



tierten Wirtschaftsnation ging eine Reihe von grundlegenden Reformen einher. Seitdem boomt die serbische Wirtschaft, und der Staat wird gelegentlich wegen seinen jüngsten hohen Wachstumsraten (bei sinkenden Arbeitslosenraten) als „Balkan-Tiger“ bezeichnet. Von der Gesamtbevölkerung sind 63,5 % im Dienstleistungsbereich tätig. Der durchschnittliche Nettolohn liegt bei monatlich 436 Euro. Ein Großteil der seit Jahrzehnten nach Serbien fließenden Devisen stammt von dem im Ausland lebenden Serben, welche der Unterstützung ihrer Familien und Projekten in Serbien dienen. 2002 wurde mit der Privatisierung staatlicher Unternehmen begonnen. Wichtigste Wirtschaftszweige sind die verarbeitende Industrie und die Baubranche. Mit bedingt durch den geostrategischen Standpunkt Serbiens (es hat acht Nachbarländer), zieht es immer mehr ausländische Investoren nach Serbien, es ist Mitglied der Schwarzmeer-Wirtschaftskooperation und der CEFTA. Es ist das einzige europäische Land, welches ein Freihandelsabkommen mit Russland besitzt. In Berichten der Weltbank wurde Serbien als führendes Reformland im Bereich der

Entwicklungsförderung von Unternehmen und Schaffung von Arbeitsplätzen bezeichnet.

SERBIEN GEHÖRT ZU DEN LÄNDERN, die eine Einheitssteuer (so genannte „flat tax“) haben. Das Modell einer „flat tax“ beruht auf einem niedrigen Proportionalsteuersatz kombiniert insbesondere mit der Beseitigung oder erheblichen Einschränkung der Abzugsfähigkeit bestimmter Ausgaben, auch wenn sie der Erzielung der Einnahmen dienen. Die Einkommenssteuer wird zweistufig erhoben: Während des Jahres werden die einzelnen Einkunftsarten getrennt besteuert, z. B. Lohnsteuer 12 %, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 20 %. Am Jahresende wird der Gesamtbetrag der Einkünfte (= Einkommen) ermittelt. Das Einkommen wird nochmals mit einem Pauschalsteuersatz von 10 % zusätzlich besteuert, sofern es einen festgelegten Freibetrag (derzeit 300.000 Dinar, wobei ein Euro ca. 87 serbischen Dinar entspricht) übersteigt. Die Budgetplanung ging für 2008 davon aus, dass sowohl das Wirtschaftswachstum als auch die Inflationsrate jeweils 6 % betragen werden. Durch verstärkte Investitio-

nen sowohl in touristische Bereiche als auch in die Werbung sind die Touristenzahlen in Serbien wieder stark im Zunehmen. Besonders die serbischen Klöster und Landschaften mit wunderschönen Seen und Schluchten gelten als Sehenswürdigkeiten.

VOR DEM ANKAUF EINER IMMOBILIE ist die Durchführung einer Due-Diligence-Prüfung dringend geboten (Prüfung des unbelasteten Eigentums bzw. des allfälligen Vorhandenseins von Hypotheken; des Eigentumstitels; des eventuellen Bestehens von Mietverträgen etc).



DIE AUTOREN

Mag. Katharina Grossbauer
Mujezinovic Dzevad
Lansky, Ganzger & Partner
Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rotenturmstraße 29/9
Tel. +43 1 533 33 30
www.lansky.at