

DACH

Europäische Anwaltsvereinigung e.V.

Immobilienwerb unter besonderer Berücksichtigung des Erwerbs durch Ausländer

43. Tagung der DACH in Lausanne
vom 16. bis 18. September 2010

Mit Beiträgen von

Rechtsanwalt Dr. Peter Zimmermann, Deutschland

Rechtsanwalt Dr. Hubert F. Kinz, Österreich

Rechtsanwalt Dr. Roland Grilc, Slowenien

Rechtsanwalt Christian Ritter, Liechtenstein

Rechtsanwältin Dr. Orsolya Rácz, Ungarn

Rechtsanwalt Eugen Zadavec, Kroatien

Rechtsanwalt Dr. Peter R. Burkhalter, Schweiz

Rechtsanwalt Ryszard Armatowski, Polen

Rechtsanwalt Epaminondas Kalagiakos, Griechenland

Rechtsanwalt Dr. Guillermo Frühbeck, Spanien

Rechtsanwältin Dr. Ulrike-Christine Walter, Italien

Rechtsanwalt Dr. Alfred Fink, Frankreich

Rechtsanwalt Dr. Ladislav Vostárek, Tschechien

2010



Schulthess §

Inhalt

Seite

Dr. Peter Zimmermann
Rechtsanwalt, Düsseldorf

Immobilienwerb – Länderbericht Deutschland

1. Allgemeine zivilrechtliche Rahmenbedingungen	1
1.1 Rechtsquellen	1
1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen	2
2. Grundstückserwerb, insbesondere durch Ausländer	6
2.1 Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung	6
2.2 Vertragsparteien	7
2.3 Kaufgegenstand	8
2.4 Kaufpreis	10
2.5 Wirtschaftlicher Übergang	12
2.6 Kostentragung	15
2.7 Mängelhaftung	16
2.8 Auflassung	20
2.9 Vormerkung	21
2.10 Sonstige Erklärungen und Vereinbarungen	22
2.11 Zusammenschlusskontrolle	23

Dr. Hubert F. Kinz
Rechtsanwalt, Düsseldorf

Immobilienwerb – Länderbericht Österreich

I. Zum ABGB im Allgemeinen	25
II. Der Kauf im Allgemeinen	26
III. Das Grundbuch	28
IV. Der Kaufvertrag und dessen Ausgestaltung	29
V. Zu beachtende Gebühren und Steuern	31
VI. Bebaubarkeit	31
VII. Die Aufsandungserklärung und weitere Bestandteile des Vertrages	32
VIII. Liegenschaftserwerb durch Ausländer	34
IX. Übersicht zu den österreichischen Bundesländern	37
X. Der Rechtserwerb von Gesellschaftsanteilen	40
XI. Behördenzuständigkeit und Verfahren	41

VII

Dr. Roland Grilc
Rechtsanwalt, Klagenfurt

Immobilienwerb – Länderbericht Slowenien

1. Historische Entwicklung	45
2. Allgemeines zum Grundbuch	47
2.1 Das Hauptbuch des Grundbuchs	49
3. Urkundensammlung	57
4. Grundbucheintragen	57
5. Checkliste	58
6. Einsichtnahme ins Grundbuch	61
7. Etageigentum	62
7.1 Wohnungseigentum	62
7.2 Die Begründung von Etageigentum	63
7.3 Eintragung des Etageigentums ins Grundbuch	63
8. Ausländergrunderwerb in Slowenien	66
8.1 EU-Staaten und EU-Beitrittskandidaten	66
8.2 Drittstaaten	66
8.3 Materielle Gegenseitigkeit	67
8.4 Grundverkehrssteuer	67

Christian Ritter
Rechtsanwalt, Vaduz

Immobilienwerb – Länderbericht Fürstentum Liechtenstein

I. Rechtsgrundlagen für den Immobilienwerb	69
II. Grundsätzliche Regelungen für den Immobilienwerb im FL	70
III. Grundverkehrsgesetz	70
IV. Genehmigungspflichtiger Eigentumserwerb	70
V. Voraussetzung der Erteilung der grundverkehrs- behördlichen Genehmigung	71
VI. Berechtigtes Interesse nach Art. 6 GVG	71
VII. Aktuelle Rechtsprechung	72
VIII. Grunderwerb durch Inländer und Ausländer	73
IX. Begriffsbestimmungen nach Art. 4 GVG	73
X. Fazit	74
XI. Grundverkehrsbehörden	74
XII. Rechtsmittelverfahren	74
XIII. Folgen der Genehmigungspflicht	75
XIV. Strafrechtliche Folgen	75

Dr. Orsolya RÁCZ LL.M.
Rechtsanwältin, Budapest

Immobilienwerb – Länderbericht Ungarn

I. Die wichtigsten Rechtsquellen und besondere Gegenstände des Immobilienwerbs	77
II. Arten des Immobilienwerbs (originärer und derivativer Eigentumserwerb).....	80
III. Besonderheiten eines Kaufvertrags am Beispiel eines Mustervertrags.....	81
IV. Wichtigste Anfechtungsmöglichkeiten und ihre Rechtsfolgen	88
V. Steuern	90

Eugen ZADRAVEC
Rechtsanwalt, Zagreb

Immobilienwerb – Länderbericht Kroatien

I. Eine kleine historische Einführung	107
II. Eigentumserwerb durch Ausländer	108
III. Eine kleine nostalgische Erinnerung: Kampf um die Gleichstellung der Ausländer mit Kroaten	110
IV. Heutige Rechtslage	112
V. Ausnahmen	114
VI. Anhängige Verwaltungsverfahren	115
VII. Liegenschaftserwerb – im Allgemeinen	116
VIII. Verpflichtungsgeschäft und Übertragungsprozedur	118

Dr. Peter R. BURKHALTER und M^{Law} Stefan Graf-Padilla
Rechtsanwälte, Bern und Zürich

Immobilienwerb – Länderbericht Schweiz

I. Von der Lex von Moos zur Lex Koller – 50 Jahre Beschränkung des Investmentstandorts Schweiz	121
II. Aufhebung der Lex Koller	124
III. Zur Lex Koller im Einzelnen.....	126
IV. Pauschalbesteuerung	131
V. Zusammenfassende Schlussfolgerung	132

Ryszard Armatowski
Rechtsanwalt, Poznan

Immobilienwerb – Länderbericht Polen

I. Allgemeine Bemerkungen	135
1. Rechtliche Konstruktion eines Vertrags über Eigentumsübertragung	135
2. Form des Vertrages	136
3. Das Erfordernis der Grundbucheintragung	137
4. Bedingung und Befristung	137
5. Rücktritt vom Vertrag und Auflösung des Vertrages über Eigentumsübertragung	138
6. Vorvertrag	139
7. Draufgeld und Vorschuss	140
8. Steuern und Gebühren	141
II. Die im Liegenschaftsverkehr geschlossenen Verträge	142
1. Liegenschafts Kaufvertrag	142
2. Liegenschaftstauschvertrag	144
3. Schenkungsvertrag	144
4. Leibrente	145
5. Treuhänderischer Erwerb der Liegenschaft	145
6. Sicherungsübereignung	146
III. Erbnießbrauch	146
IV. Erwerb der Liegenschaften durch Ausländer	147

Epaminodas Kalagiakos
Rechtsanwalt, Athen

Immobilienwerb – Länderbericht Griechenland

A) Einführung	151
B) Rechtsgeschäftlicher Immobilienwerb	152
C) Sicherungsmöglichkeiten für den Erwerber	154
D) Vollzug des Kaufvertrags durch Eintragung ins Grundbuch ...	155
E) Gesetzlicher Erwerb von Eigentum an Immobilien durch Ersitzung	158
F) Erwerbs- und Veräußerungsbeschränkungen	159
G) Steuerliche Aspekte	160
H) Schlussbemerkungen	163

Dr. Guillermo Frühbeck
Rechtsanwalt, Madrid

Immobilienwerb – Länderbericht Spanien

I. Der Immobilienkauf	166
1. Privatschriftlicher/notarieller Kaufvertrag	166
2. Form/Beteiligte/Vertragsparteien/Vertragsinhalt/ Abwicklung	168
3. (Über-)Prüfung der Liegenschaft	172
4. Das Eigentumsregister	177
5. Das Katasteramt	179
II. Steuern rund um den Liegenschaftserwerb	179
1. Steuern beim Immobilienkauf (Käuferseite)	179
2. Laufende Steuern nach dem Erwerb	180
3. Abwicklung/Modalitäten	183
4. Steuern beim Immobilienverkauf (Verkäuferseite)	183
III. Kosten beim Liegenschaftserwerb	184

Dr. Ulrike-Christine Walter
Rechtsanwältin, Udine

Immobilienwerb – Länderbericht Italien

1. Das italienische «Grundbuchsystem»	185
1.1 Katastersystem (catasto)	185
1.2 Grundbuchsystem (tavolare)	186
1.3 Grundbuchsabfrage	186
2. Der Liegenschaftserwerb	186
2.1 Generelles	186
2.2 Vorvertrag (preliminare)	187
2.3 Kaufvertrag (contratto di compravendita)	188
2.4 Sprache	189
2.5 Nebenkosten	189
3. Besonderheiten im Wohnungseigentum	191
4. Der Immobilienwerb im Erbrechtsweg	193
4.1 Rechtsanwendung	193
4.2 Ausländische Erben/Zuständigkeit	193
4.3 Erbschaftsteuer	194

Dr. Alfred Fink
Rechtsanwalt, Paris

Immobilienwerb – Länderbericht Frankreich

1. Allgemeine zivilrechtliche Rahmenbedingungen.....	195
1.1 Rechtsquellen.....	195
1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	196
1.3 Grundstückserwerb durch Ausländer.....	198
1.4 Ankaufs- und Verkaufsprozess.....	199
1.5 Finanzierung des Ankaufs.....	202
2. Allgemeine steuerliche und handelsrechtliche Rahmenbedingungen.....	204
2.1 Besteuerung des Grundstückserwerbs.....	204
2.2 Besteuerung von Bestandsimmobilien.....	208
2.3 Besteuerung des Veräußerungsgewinns.....	212
2.4 Abgabe zur Finanzierung des Projekts «Grand Paris».....	213
2.5 Erbschaftssteuer.....	215
2.6 Komponentenaufteilung.....	215

Dr. Ladislav Vostárek
Rechtsanwalt, Prag

Immobilienwerb – Länderbericht Tschechien

Immobilienwerb und -eigentum in der Tschechischen Republik.....	217
---	-----