

**C/M/S/ Hasche Sigle GmbH**

Repräsentanz Moskau

**Russischer Wirtschaftstag**  
**Bundesverband mittelständische Wirtschaft**  
Frankfurt, 5.09.2007

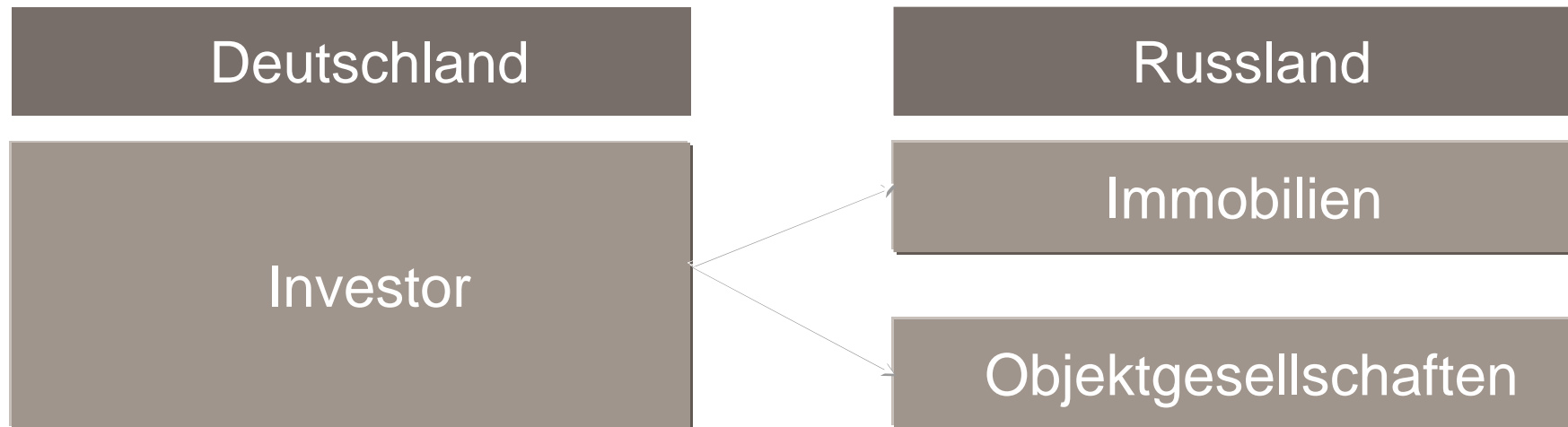
## **Investitionen in Immobilien**

Falk Tischendorf, Rechtsanwalt

## Überblick

- **Erwerb von Immobilien**
  - **Einführung**
  - Eigentumserwerb an Gebäuden
  - Eigentumserwerb an Grundstücken
  - Erwerb von Pachtrechten an Grundstücken
  - Erwerb einer Immobilien-(Objekt-)gesellschaft
  
- **Rechtssicherheit im Immobilienbereich**

## Einführung: Immobilieninvestitionen



- Objektsuche
- Immobilienengagements grundsätzlich langfristiger Natur
- Projektziel, Projektstruktur
- Prüfung der Rechte an dem zu erwerbenden Immobilienvermögen (ggf. der Objektgesellschaft)
- Rendite- und Risikoüberlegungen

## Einführung: Erwerb bare Rechte

- **Grundsatz:** Ausländische Investoren können:
  - Eigentumsrecht
  - Pachtrechtan Gebäuden und Grundstücken erwerben.
  
- **Ausnahme:** Ausländische Investoren können kein Eigentum erwerben an
  - landwirtschaftlichen Grundstücken (hier ausschließlich: Pacht); gilt auch für russische Tochtergesellschaften (mehr als 50 % am Satzungskapital)
  - grenznahen Grundstücken

## Einführung: Rechtserwerb

### ■ **Verfahren abhängig von:**

- Rechtsnatur der Immobilie (Grundstück, Gebäude etc.)
- dem zu erwerben beabsichtigten Recht (Eigentum, Pachtrecht etc.)
- Rechtsgrundlage für den Erwerb
  - unmittelbarer Erwerb der Immobilie (Asset Deal)
  - mittelbarer Erwerb der Immobilie (Share Deal)
- Rechtssubjektseigenschaft des Veräußerers (Staat, Kommune, Privatperson)
- Erwerbszweck

## Einführung: Staatliche Erfassung von Immobilienobjekten und Immobilienrechten

### ■ **Staatliches Bodenkataster**

- Erfassung der Grundstücke:
  - Katasterplan
  - Katasternummer
  - Grundstücksfläche und Belegenheitsort
  - Zweckbestimmung und erlaubte Nutzung
  - Registrierte Belastungen (Beschränkungen)
  - Erfassung der auf dem Grundstück belegenen Gebäude
  - (...)
  
- Bauwerke sind im System der staatlichen Erfassung von städtebaulichen Objekten zu registrieren (BTI)

## Einführung: Staatliche Erfassung von Immobilienobjekten und Immobilienrechten

- **Einheitliches Staatliches Register für Immobilienrechte und Immobilienrechtsgeschäfte**
  - Registrierung von Rechten hat konstitutive Wirkung
  - Erfolgte Registrierung wird durch eine Bescheinigung bestätigt
  - Registerführung durch territoriale Verwaltungseinheiten des Föderalen Registrierungsdienstes (in Moskau: Hauptverwaltung des Föderalen Registrierungsdienstes für die Stadt Moskau)
  - Immobilienrechte bzw. Immobilienrechtsgeschäfte, die vor Einführung des Registers entstanden sind, sind auch bei einer später nicht erfolgten Registrierung wirksam
  - **! Kein „öffentlicher Glaube“ !**

## Überblick

- **Erwerb von Immobilien**
  - Einführung
  - **Eigentumserwerb an Gebäuden**
  - Eigentumserwerb an Grundstücken
  - Erwerb von Pachtrechten an Grundstücken
  - Erwerb einer Immobilien-(Objekt-)gesellschaft
  
- **Rechtssicherheit im Immobilienbereich**



## Erwerb eines Gebäudes aus Privateigentum

- Prüfung des Bestandes der zu erwerbenden Rechte (due diligence)
- Immobilienkaufvertrag
  - Zwingend russisches Recht
  - Einfache Schriftform; Dokument von beiden Parteien zu unterzeichnen
  - Registrierungspflicht
  - Eigentumsrecht geht im Zeitpunkt seiner Registrierung über
  - Einheitsgrundsatz? Welche Rechte am Grundstück werden erworben?
    - Widersprüche zwischen ZGB und Bodengesetzbuch
    - Verordnung Nr. 11 des Obersten Arbitragegerichts der Russischen Föderation vom 24. März 2005: Bei Widersprüchen genießt Bodengesetzbuch Priorität
  - Gewährleistung

## Erwerb eines Gebäudes aus hoheitlichem Eigentum

- Veräußerung erfolgt im Rahmen der **Privatisierung** staatlichen und kommunalen Eigentums
  
- **Wesentliche Verfahrensschritte:**
  - Beschlussfassung über die Bedingungen der Privatisierung
  - Veröffentlichung der Beschlussfassung
  - Antrag auf Erwerb des Gebäudes
  - Öffentliche Versteigerung
  - Kaufvertragsabschluss
  - Registrierung des Eigentumsrechts

## Überblick

- **Erwerb von Immobilien**
  - Einführung
  - Eigentumserwerb an Gebäuden
  - **Eigentumserwerb an Grundstücken**
  - Erwerb von Pachtrechten an Grundstücken
  - Erwerb einer Immobilien-(Objekt-)gesellschaft
  
- **Rechtssicherheit im Immobilienbereich**

## Grundstück im Privateigentum

- **Prüfung des Bestandes der zu erwerbenden Rechte (due diligence)**
- **Grundstück besteht bereits als Rechtsobjekt**
  - Grundstücksgrenzen sind vor Ort festgelegt und sind gemäß dem Verfahren der Bodenordnung beschrieben und abgestimmt
  - Grundstück ist im Kataster erfasst
- **Immobilienkaufvertrag**
- **Registrierung des Eigentumsrechtes**

## Grundstück im staatlichen oder kommunalen Eigentum

- Historisch bedingt fallen Eigentum an Grund und Boden und Eigentum am Gebäude noch sehr häufig auseinander
- Einheitsgrundsatz wurde im neuen russischen Recht erstmals im Bodengesetzbuch vom 29. Oktober 2001 festgelegt
- Häufige Situation in der Praxis: Grundstück befindet sich im staatlichen oder kommunalen Eigentum

## Grundstück im staatlichen oder kommunalen Eigentum

### ■ **Anspruch des Gebäudeeigentümers aus:**

#### ➤ **Art. 36 Abs. 1 Bodengesetzbuch:**

Der Eigentümer eines Bauwerks, das auf einem staatlichen oder kommunalen Grundstück belegen ist, hat das ausschließliche Recht, das unter dem Gebäude befindliche Grundstück zu privatisieren oder ein Pachtrecht an diesem Grundstück zu erwerben.

#### ➤ **Art. 28 Abs. 3 Privatisierungsgesetz:**

Gebäudeeigentümer ist berechtigt, das entsprechende Grundstück aufgrund eines Pachtvertrages mit einer Laufzeit von höchstens 49 Jahren zu pachten oder das Grundstück käuflich zu erwerben.

## Grundstück im staatlichen oder kommunalen Eigentum

### ■ **Einschränkungen**

- Streit um die Frage, wem das Wahlrecht zusteht
  - dem Gebäudeeigentümer?
  - dem Hoheitsträger, der Kommune?
- Handelt es sich um ein einmaliges (abschließendes) Wahlrecht?
  - Beschluss Nr. 11 des Plenums des Obersten Arbitragegerichtes „Über einige Fragen der Anwendung der Bodengesetzgebung“ vom 24. März 2005
  - Verordnung der Stadt Moskau Nr. 431 PP „Über die Übertragung von Grundstücken auf dem Territorium der Stadt Moskau in Privateigentum“ vom 27. Juni 2006
- Neuregelung durch Föderales Gesetz Nr.212-FS vom 24.Juli 2007: Grundstück kann erworben werden, unabhängig vom Zeitpunkt des Abschlusses eines Pachtvertrages

## Grundstück im staatlichen oder kommunalen Eigentum

### ■ Kaufpreis im Rahmen der Privatisierung („altes“ Verfahren)

#### ➤ Kaufpreis = $BS \times F \times KB \times kK$

BS = Bodensteuersatz (für das laufende Kalenderjahr)

F = Grundstücksfläche

KB = Koeffizient, der vom zuständigen Föderalen Subjekt in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl festgelegt wurde

*kK = Berichtungskoeffizient, der von der Regierung der RF in Abhängigkeit von der Hauptnutzung des Grundstückes zwischen 0,7 und 1,3 festgelegt wurde (bis heute von der Regierung der RF nicht bestätigt)*

#### ➤ Gesetzesentwurf, der auf einen bestimmten Prozentsatz des Katasterwertes des Grundstücks abstellt.



## Grundstück im staatlichen oder kommunalen Eigentum

### ■ Kaufpreis im Rahmen der Privatisierung („neues“ Verfahren)

- Föderales Gesetz Nr. 212-FS am 24. Juli 2007 vom Präsidenten unterzeichnet
- Gesetz 90 Tage nach seiner Unterzeichnung in Kraft (30.10.2007)
- Wesentliche Änderungen bez. der Kaufpreisberechnung (bis 01.01.2010):
  - Gebäude (auch wieder errichtete und rekonstruierte Gebäude) wurde aus hoheitlichem Eigentum erworben: Kaufpreis des Grundstücks kann bis zu 20% des Katasterwertes des Grundstückes (innerhalb von Städten mit einer Einwohnerzahl > 3 Mio.) oder bis zu 2,5% des Katasterwertes betragen.
  - Wurde das Gebäude aus Privateigentum erworben, so gilt weiterhin das bisherige Verfahren der Preisbildung beim Grundstückskauf. (z. B.: In Moskau: dreißigfacher Bodensteuersatz vom Katasterwert pro qm)

## Überblick

- **Erwerb von Immobilien**
  - Einführung
  - Eigentumserwerb an Gebäuden
  - Eigentumserwerb an Grundstücken
  - **Erwerb von Pachtrenten an Grundstücken**
  - Erwerb einer Immobilien-(Objekt-)gesellschaft
  
- **Rechtssicherheit im Immobilienbereich**

## Grundstück im Privateigentum

- **Privateigentümer grds. berechtigt, Grundstücke frei zu verpachten**
- **Pachfrist (bei fehlender Fristbestimmung: auf unbestimmte Zeit)**
- **Abschluss eines neuen Pachtvertrages**
  - „Vorrecht“ beim Pächter
  - „Ausschließliches Recht“ beim Gebäudeeigentümer
- **Registrierung**
  - Vertrag mit einer Laufzeit von mindestens einem Jahr
  - Nachweis über die Registrierung erfolgt im Einheitlichen Staatlichen Register für Immobilienrechte und Immobilienrechtsgeschäfte
  - Staatliche Registrierung wird in der Praxis durch Stempel auf dem Vertrag bestätigt

## Grundstück im staatlichen oder kommunalen Eigentum

### ■ Pacht eines staatlichen oder kommunalen Grundstücks

- Bisher keine eindeutige Rechtsgrundlage auf föderaler Ebene für die Berechnung der Pacht, Einführungsgesetz zum Bodengesetzbuch verwies auf einen Beschluss der Regierung der RF, der nie erlassen wurde
- In den meisten Subjekten sind daher die Pachtsätze auf der Grundlage des geltenden Bodensteuersatzes und in Abhängigkeit von der Bodenkategorie, der Nutzungsart sowie der Pächter festgelegt
- Neuregelung: Föderales Gesetz Nr. 212-FS am 24. Juli 2007: Maximal 2% vom Katasterwert des Grundstückes p.a.

## Überblick

- **Erwerb von Immobilien**
  - Einführung
  - Eigentumserwerb an Gebäuden
  - Eigentumserwerb an Grundstücken
  - Erwerb von Pachtrechten an Grundstücken
  - **Erwerb einer Immobilien-(Objekt-)gesellschaft**
  
- Rechtssicherheit im Immobilienbereich

## Besonderheiten beim Anteilskauf

### ■ **Erwerb einer russischen Objektgesellschaft**

- Anteilskaufvertrag kann einer anderen Rechtsordnung unterstellt werden, wenn Auslandsbezug besteht
  - lediglich Übertragung der Anteile beurteilt sich dann nach russischem Recht
- due diligence der Objektgesellschaft zwingend erforderlich
- Vorteil: „Übernahme“ sämtlicher Verträge, die die Objektgesellschaft bezüglich der Immobilie abgeschlossen hat
- Erwerb von Geschäftsanteilen einer russischen Objektgesellschaft ist kein umsatzsteuerpflichtiges Rechtsgeschäft  
(! Prüfung, ob das beabsichtigte Rechtsgeschäft einen Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten darstellen könnte !)

## Besonderheiten beim Anteilskauf

### ■ **Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten?**

- Gegenwärtig keine dem § 42 Abgabenordnung vergleichbare Vorschrift im russischen Recht
- Mögliche Prüfungspunkte bei der Bewertung eines Anteilskaufvertrages:
  - Zweck der Gründung der Immobilien (Objekt-)gesellschaft unter Berücksichtigung aller Begleitumstände
  - Art der Übertragung der Immobilie (Steuerfreie Einbringung in das Satzungskapital der Gesellschaft? Höhe des Anteils des betreffenden Gesellschafters / der Gesellschafter?)
  - Zeitraum zwischen Gründung der Objektgesellschaft, Übertragung der Immobilie auf die Objektgesellschaft und Anteilsveräußerung

## Besonderheiten beim Anteilskauf

- **Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten?**
  - Mögliche Rechtsfolgen:
    - Aufforderung zur Steuernachzahlung + Geldstrafe
      - Wirksamkeit der abgeschlossenen Rechtsgeschäfte bliebe hiervon unberührt
    - Antrag der zuständigen Steuerbehörde auf gerichtliche Nichtigkeitsfeststellung:
      - Argument: „vorgetäushtes Rechtsgeschäft“, Art. 170 Abs. 2 ZGB
      - Rechtsgeschäft, das gegen die Grundlage der Rechtsordnung und gegen die guten Sitten verstößt, Art. 169 ZGB



## Überblick

- **Erwerb von Immobilien**
  - Einführung
  - Eigentumserwerb an Gebäuden
  - Eigentumserwerb an Grundstücken
  - Erwerb von Pachtrechten an Grundstücken
  - Erwerb einer Immobilien-(Objekt-)gesellschaft
  
- **Rechtssicherheit im Immobilienbereich**

## Rechtssicherheit

- **Staatliches Register für Immobilienrechte und Immobilienrechtsgeschäfte**
  - ! Kein öffentlicher Glaube
  - ! Einziger Nachweis über Bestand der eingetragenen Rechte (Eigentumsrecht wird zusätzlich durch Ausgabe einer Bescheinigung bestätigt)
  - Bei Bestellung beschränkt dinglicher Rechte:
    - Registrierung ist für die Wirksamkeit des Vertrages konstitutiv
    - Registrierung ist für die Entstehung des Sicherungsrechtes konstitutiv
    - Registrierung bestimmt den Rang des Rechtes

## Rechtssicherheit

### ■ **Rechtsschutz bei Enteignung**

- Nur aufgrund der Entscheidung eines Gerichtes zulässig
- Entschädigungsanspruch

### ■ **Gerichtsverfahren**

- Ausschließliche Zuständigkeit russischer staatlicher Gerichte, wenn Rechtsstreitigkeiten auf dem Territorium der Russischen Föderation belegene Immobilien betreffen

## Unser Büro in Moskau:

**Russische Föderation  
ul. Ostoschenka, 23  
119034 Moskau**

**Ansprechpartner:  
Falk Tischendorf**

**Falk.Tischendorf@cms-hs.com**

**www.cms-hs.com**

**Tel.: + 7 / 495 / 797 90 70**

**Fax: + 7 / 495 / 797 90 80**