



Informationen zu Recht und Steuern Stand September 2009

→ Grundbuch

- Ein einheitliches Immobilienregister ist in der Ukraine zwar durch das Gesetz vorgesehen, ist jedoch bis heute noch nicht aufgebaut worden. Bis zum Aufbau eines einheitlichen Registers werden Immobilienrechte und Belastungen in verschiedene Register eingetragen.
- Immobilien (Gebäude, Wohnungen, gewerbliche Räumlichkeiten) werden in einem Immobilienregister geführt, Grundstücke werden in einem Landkataster erfasst.
- In das Immobilienregister werden Informationen zu Entstehung, Übergang und Auflösung des Eigentums eingetragen. Im Landkataster werden Eigentums- und Nutzungsrechte sowie Belastungen an Grundstücken erfasst. Daneben enthält das Landkataster alle für das Grundstück relevanten Informationen (Katasterplan, Zweckbestimmung, Wertschätzung von Grundstücken, auf dem Grundstück befindliche Bauten und Gebäude usw.).
- Mietverhältnisse werden nicht im Immobilienregister eingetragen. Die Pachtverhältnisse unterliegen dagegen der staatlichen Registrierung und Eintragung ins Landkataster.
- Eintragungen in das Immobilienregister werden von örtlichen Büros der technischen Inventur, Eintragungen ins Landkataster von örtlichen Abteilungen des staatlichen Katasterzentrums des Staatlichen Bodenkomitees vorgenommen.
- Immobilienregister und Landkataster sind eingeschränkt zugänglich, der Zugang wird nur Immobilieneigentümern, deren Rechtsnachfolgern, Notaren, Gerichten und anderen Behörden eingeräumt.
- Beim Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages (z.B. Immobilienkauf) trägt der Notar, der die Beurkundung des Vertrags vornimmt, volle Haftung für die rechtmäßige Übereignung.

→ Dingliche Belastung des Grundeigentums

- Dingliche Belastungen des Grundstücks werden erst nach ihrer Eintragung wirksam. Die Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek ist auch ohne Eintragung wirksam, allerdings gewährt dies dem Hypothekengläubiger keine Priorität gegenüber den eingetragenen Hypotheken.
- Das Register für Hypotheken ist in der Ukraine öffentlich zugänglich. Informationen zu anderen dinglichen Belastungen sind im Auszug aus dem Landkataster auf Antrag des Grundstückseigentümers, des Notars und anderer Behörden erhältlich.
- Dingliche Belastungen eines Grundstücks gehen mit Übergang des Eigentums auf den Erwerber über.

→ Erwerb von Grundeigentum

- Immobilienkaufverträge bedürfen der notariellen Beurkundung und staatlichen Registrierung. Die staatliche Registrierung des Immobilienkaufvertrags führt der Notar nach dessen Beurkundung durch.
- Das Eigentumsrecht an Immobilien (Gebäuden) entsteht nach der staatlichen Registrierung des schuldrechtlichen Vertrags, das Eigentumsrecht an Grundstücken entsteht mit Eintragung.
- Eigentum an dem unter einem Gebäude befindlichen Grundstück geht auf den Erwerber des Gebäudes mit über.
- Für den Erwerb von Gebäuden und gewerblichen Räumlichkeiten bestehen für ausländische juristische und natürliche Personen keinen Beschränkungen.
- Ausländische natürliche Personen dürfen Grundstücke, die innerhalb von Ortschaften gelegen sind, erwerben sowie Grundstücke, die außerhalb von Ortschaften gelegen sind, wenn sie gemeinsam mit dem darauf befindlichen Gebäude erworben werden. Ausländische juristische Personen dürfen in der Praxis Grundstücke nur im Falle des Erwerbs des darauf befindlichen Gebäudes erwerben. Für Ausländer gilt ein allgemeines Erwerbsverbot für landwirtschaftliche Flächen.

- Ausländische juristische Personen dürfen kommunale Grundstücke nur mit Zustimmung des Ministerkabinetts und staatliche Grundstücke nur mit Zustimmung des Parlaments erwerben. Hierfür hat die ausländische juristische Person eine Betriebsstätte (sog. Repräsentanz mit Berechtigung zur Wirtschaftstätigkeit) in der Ukraine zu gründen.

→ Zweckgesellschaften

- Der Erwerb durch Zweckgesellschaften unterliegt keinen Beschränkungen.
- Zweckgesellschaften werden oft zur Umgehung der bestehenden Beschränkungen und zur Steuerersparnis im Rahmen von Share Deals verwendet.
- Sie werden praxisüblich in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (TOV) gegründet.
- Ihr Mindeststammkapital beträgt ca. 5.250 EUR (ab 01.10.09 ca. 5.420 EUR). Bei der Gründung ist die Einzahlung der Hälfte des Stammkapitals nötig, der Rest ist innerhalb eines Jahres nach Eintragung einzuzahlen.
- Eine Zweckgesellschaft kann innerhalb von zwei Wochen nach Bereitstellung der angefragten Unterlagen gegründet werden.

→ Besicherung der Finanzierung

- Als Sicherungsmittel eines kreditfinanzierten Immobilienkaufs dient zumeist eine Hypothek.
- Hypotheken werden im Wege eines Hypothekenvertrags bestellt. Zur Einräumung eines Ranges für die mit der Hypothek abgesicherten Forderungen ist es empfehlenswert, die Hypothek ins Register für Hypotheken einzutragen.
- Immobilienkäufe werden oft auch mit Garantien der Muttergesellschaft oder Dritter abgesichert.

→ Risiken beim Erwerb

- Zwangsrückkäufe von Grundstücken im Interessen der Gemeinde sind nur in bestimmten Fällen möglich.
- Daneben bestehen die allgemeinen Risiken beim Immobilienkauf (Altlasten, bestehende Miet- und Pachtverträge u.a.). Eine rechtliche due diligence ist somit empfehlenswert.
- Restitutionsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

→ Steuern und Kosten

- Es wird keine Grunderwerbsteuer oder sonstige Immobilientransfersteuer erhoben.
- Für die Beurkundung des Kaufvertrages (für Gebäude, Wohnungen und gewerbliche Räumlichkeiten) wird eine Staatsgebühr i.H.v. 1% des Kaufpreises erhoben. Die Staatsgebühr für die Beurkundung eines Kaufvertrags für ein im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück beträgt 1% des Kaufpreises.
- Beim Erwerb eines Gebäudes, einer Wohnung und von gewerblichen Räumlichkeiten ist zusätzlich eine Abgabe an den Rentenfonds i.H.v. 1% zu entrichten.
- Eine Immobiliensteuer (Gebäude, Wohn- und Gewerberäumlichkeiten) ist zwar gesetzlich vorgesehen, wurde bis heute jedoch nicht eingeführt.
- Die Grundsteuer wird aufgrund des Schätzwertes des Grundstückes (Katasterwert) berechnet und hängt von der Lage und dem Charakter des Grundstückes ab.
- Der Immobilienverkauf durch juristische Personen ist mehrwertsteuerpflichtig. Grundstücksverkäufe sind in allen Fällen mehrwertsteuerfrei.
- Die Kosten für die Eintragung im Immobilienregister und Landkataster sind nicht erheblich.

→ Öffentliches Baurecht

- Bei der Errichtung eines Bauwerkes ist grundsätzlich sicherzustellen, dass dieses den Stadtbauvorschriften entspricht.
- Planungsunterlagen müssen nach den Stadtbauvorschriften erstellt werden und unterliegen der Begutachtung durch verschiedene Behörden und einer abschließenden staatlichen Expertise.
- Die Beantragung einer Genehmigung für Bauvorbereitungsarbeiten (Abbruchsarbeiten, Errichtung von Hilfsbauten, Ausbau der Anfahrtswege usw.) ist möglich.

Die Errichtung des Bauwerkes wird jedoch nur mit einer Baugenehmigung zugelassen.

- Die Baugenehmigung wird von der Bauaufsichtsbehörde innerhalb von einem Monat nach der Einreichung des Antrags erteilt. Die Baugenehmigung wird für die geplante Bauzeit oder die Laufzeit des Bauvertrags erteilt.
- Ausländische juristische Personen haben nachzuweisen, dass bei der Ausführung der Bauarbeiten mindestens 90% ukrainische Bürger und juristische Personen beschäftigt sind und der Anteil der verwendeten inländischen Baustoffe mindestens 50% beträgt. Diese Einschränkung gilt allerdings nicht für in der Ukraine registrierte Tochterunternehmen.

→ Vermietung von gewerblichen Objekten

- Mietverträge für Gewerberäume mit einer Laufzeit von bis zu drei Jahren bedürfen der Schriftform. Bei Laufzeiten von über drei Jahren bedarf der Mietvertrag der notariellen Beurkundung und der staatlichen Registrierung.
- Das ukrainische Mietrecht gewährt einen erheblichen Mieterschutz.
- Nach Ablauf des Mietvertrags hat der Mieter ein Vorrecht auf den Abschluss weiterer Mietverhältnisse.
- Der Vermieter kann den Mietvertrag kündigen, wenn der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses für drei aufeinander folgende Monate in Verzug gerät.
- Eine Untervermietung ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich.

→ Facility Management/ Hausverwaltung

- Facility Management und Hausverwaltung haben erst in den letzten Jahren Verbreitung gefunden.
- Das Facility Management unterliegt einer nur mangelhaften gesetzlichen Regelung, die FM-Gesellschaften sind daher auf wenige Leistungen beschränkt.
- Zu den typischen Leistungen einer FM-Gesellschaft gehören sowohl die kaufmännische Verwaltung (Abrechnung mit den Mietern, Nebenkostenabrechnungen, Suche nach neuen Mietern zwecks Rentabilitätsförderung) als auch die technische Verwaltung (Erhaltung und Instandsetzung des Objekts und der zugehörigen Anlagen).
- Die Hausverwaltung wird üblicherweise von jeweiligen Stellen der Kommunalverwaltung durchgeführt. In den letzten Jahren gewinnen jedoch auch Selbstverwaltungsorganisationen, die durch die Wohneigentümer errichtet werden, mehr und mehr Popularität.

Ansprechpartner:

bnt & Partner
Rechtsanwalt Roman Badalis
vul. Saksaganskogo 121 Of.197
01032 Kiew, Ukraine
Tel. + 38 044 235 06 56
Fax. + 38 044 235 20 76
roman.badalis@bnt.eu
www.bnt.eu

bnt Standorte

Belarus

bnt legal & tax Minsk
Pobediteley Avenue 21 - 1303, BY-220126 Minsk
Tel.: +375 17 203 94 55
Fax: +375 17 203 92 73
info.by@bnt.eu

Deutschland

bnt Rechtsanwälte GbR
Leipziger Platz 21, D-90491 Nürnberg
Tel.: +49 911 569 61 0
Fax: +49 911 569 61 12
info.de@bnt.eu

Estland

bnt Attorneys-at-law
Roosikrantsi 11, EE-10119 Tallinn
Tel.: +372 667 62 40
Fax: +372 667 62 41
info.ee@bnt.eu

Lettland

bnt Klauberg Krauklis ZAB
Vilandes iela 1-7, LV-1010 Riga
Tel.: +371 6777 05 04
Fax: +371 6777 05 27
info.lv@bnt.eu

Litauen

bnt Attorneys APB
Teatro g. 3, LT-03107 Vilnius
Tel.: +370 5 212 16 27
Fax: +370 5 212 16 30
info.lt@bnt.eu

bnt Korrespondenzkanzleien

Bosnien-Herzegowina, Bulgarien, Kroatien,
Mazedonien, Moldawien, Montenegro, Rumänien,
Russland, Serbien, Slowenien.

Polen

bnt Neupert Zamorska & Partnerzy s.c.
ul. Krakowskie Przedmieście 47/51
PL-00 071 Warschau
Tel.: +48 22 551 25 60
Fax: +48 22 551 25 65
info.pl@bnt.eu

Slowakei

bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o.
Cintorínska 7, SK-811 08 Bratislava 1
Tel.: +421 2 57 88 00 88
Fax: +421 2 57 88 00 89
info.sk@bnt.eu

Tschechien

bnt - pravda & partner, v.o.s.
Palác Langhans
Vodičkova 707/37, CZ-110 00 Prag 1
Tel.: +420 222 929 301
Fax: +420 222 929 341
info.cz@bnt.eu

Ukraine

bnt & Partner
Botanic Towers
vul. Saksaganskogo 121, Of. 197, UA-01032 Kiew
Tel.: +380 4 423 506 56
Fax: +380 4 423 520 76
info.ua@bnt.eu

Ungarn

bnt Szabó Tom Burmeister Ügyvédi Iroda
Stefánia út 101-103., H-1143 Budapest
Tel.: +36 1 413 3400
Fax: +36 1 413 3413
info.hu@bnt.eu

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.bnt.eu